



l'inévitable

le combat

VILLERAY

au bord de la GENTRIFICATION

MERCI!

L'Association des locataires de Villera y tient à signifier toute sa gratitude à ceux et celles qui ont contribué à cet ouvrage.

Marie-André Trudeau

André Trépanier

Marc Simard

Diane Bélair, Lyse Cloutier, André Fontecilla

Michel Forest, André Fortin, Micheline Lemieux

Gaétan Roberge, André Trépanier

Bruno Ricca (info@23h59.net)

Noémie Villeneuve (gsavard@progression.net)

Scribec

Yvon Dinel

Recherche de financement :

Supervision de la recherche :

Recherche et rédaction :

Révision de texte :

Infographie :

Impression:

Diffusion :

La Fondation Béati

La Fondation de la famille Samuel et Saïdye Bronfman

Le Conseil communautaire Solidarité Villera y

Document publié et édité par

© Association des locataires de Villera y inc.

7378 rue Lajeunesse, local 213, Montréal, Québec, H2R 2H8

Septembre 2002

3	AVANT- PROPOS
3	INTRODUCTION
5	Déposée-e-s de la capacité de se loger convenablement
5	PREMIÈRE PARTIE
5	Quand les logements se font rarissimes
6	Des ménages qui emménagent
6	L'inaction des gouvernements: premier moment d'une crise annoncée
7	L'irresponsabilité des marchés: deuxième moment d'une crise annoncée
8	Le milieu immobilier: de la construction neuve à la rénovation résidentielle
9	La crise continue: la hausse des loyers par l'effet des transactions immobilières
10	La crise permanente
11	Accumulation pour les uns, déportation pour les autres
11	Vers le délogement des classes populaires
12	Une forme caractéristique de délogement: la gentrification
13	La gentrification: entre l'imprévisible et l'inévitable
15	DEUXIÈME PARTIE
15	A. Regard sur la gentrification du quartier Villieray
15	La ville: des zones de ségrégation
16	La ville: une histoire des luttes pour en conquérir l'espace
16	Les débuts de la théorie de la gentrification
18	Les phases de la gentrification
18	La carte non définitive de la gentrification
19	Axes théoriques en perspective
20	La gentrification dans Villieray
21	B. Les grandes tendances démographiques qui pèsent sur le quartier Villieray
21	Baisse constante de la population
23	Une population de locataires
24	L'augmentation des personnes seules
24	L'appauvrissement de la population
25	La population qui déménage
25	La population qui emménage
26	Les universitaires et les moins instruit-e-s
38	La fracture sociale correspond à la fracture territoriale
30	Résumé des premiers constats
32	C. L'invasion - déportation en détail
32	L'évolution des revenus
33	La population à faible revenu
33	Le revenu médian
33	L'effort consacré aux coûts d'habitation
33	La population scolarisée et moins scolarisée
35	La population qui fait usage d'autres langues que le français ou l'anglais
35	La population de « professionnels »
36	D. Analyse globale par secteurs de recensement
40	Bilan de l'analyse
41	CONCLUSION
43	NOTES DE FIN DE DOCUMENT
44	LISTE DES GRAPHIQUES
44	LISTE DES TABLEAUX
44	LISTE DES CARTES

C'est en partie la conclusion à laquelle nous devons arriver après lecture de ce document. En traçant les grandes lignes de l'évolution des taux d'occupation on parvient à démontrer que la « crise » du logement est un phénomène prémédité. L'inaction volontaire des gouvernements à garantir le logement

cela. nous nous satisfaisons du moindre, du peu, du chiche ou du modique, nous obtenons encore moins que ment, nous perdons définitivement ce droit. Et lorsqu'en tant que consommateurs « moins nantis-e-s », payer. Ainsi, en acceptant de se comporter en consommateur plutôt qu'en détenteur du droit au logement qu'on est graduellement conditionné à croire que l'on ne « mérite » pas mieux que ce que l'on peut se est rabaisé au rang de bien de consommation. Cela est extrêmement grave de conséquences alors progressivement amenées à se constituer en groupes de « clientèles cibles », dont le droit au logement à se diriger et à s'accommoder des services privés. De fait, les classes de citoyens et de citoyennes sont logement à loyer modique. Ces conditions conduisent les populations requérantes de services publics efficaces par leur engorgement excessif. Constatons par exemple les milliers de personnes en attente d'un et de la libéralisation. Les structures administratives et réglementaires qui persistent sont rendues inemployables, la protection du droit au logement subit les assauts de la déréglementation, de la privatisation À l'exemple de la protection de l'environnement, de la santé publique, de l'éducation, de l'assurance-

DÉPOSÉE-E-S DE LA CAPACITÉ DE SE LOGER CONVAINCABLEMENT

INTRODUCTION

soumission des populations sont-ils le ferment de l'indifférence des politiciens et politiciennes. C'est dans cet esprit que le présent ouvrage a été rédigé. Il y va de la notion qu'aucun gouvernement et État ne prendra les devants en situation d'injustice et d'inégalité, s'il n'est pas confronté par la population qu'il gouverne. De là, les niveaux de désignation, de désorganisation, de dépossession et de intérêts des populations dans le besoin.

exhibée par les élus, ne fera jamais place à des interventions logement qui serviraient au mieux les logement. Si à tout hasard cela était, on peut d'ores et déjà prévoir que l'indifférence, aujourd'hui de gouvernements sentent le besoin d'offrir un semblant de réponse sociale durable au problème du dence, il faudra voir des centaines de « vraies-e-s » sans-logis habiter la rue, pour que les différents paliers rester que, si ces actions ont reçu quelques réponses médiatiques, les élus-e-s n'ont pas daigné comment ce qu'il adviendra des locataires sans logis à l'échéance des baux en juillet 2002. De toute évidence, si ces actions ont reçu quelques réponses médiatiques, les élus-e-s n'ont pas daigné com-

briens autres groupes de quartier, symbolisaient cette réalité. ment des immeubles à l'abandon. Les occupations, soutenues par les groupes logement et de nom- aux dirigeants politiques que les locataires n'auraient bientôt plus rien à faire que d'habiter illégalement d'actions d'occupations en mai dernier. On voulait, de cette façon, signifier à la population et groupes membres du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ont entamé une C'est dans le contexte de ce « débrouillez-vous » proclamé par nos gouvernements, que certains

ments. Au lieu d'assumer la responsabilité d'aménager des habitations et des logements convenables, l'ex-ministre Harel reportait sur le dos des locataires le fardeau de trouver une solution à la pénurie de logements. Au lieu d'assumer la responsabilité d'aménager des habitations et des logements convenables, l'ex-ministre Harel reportait sur le dos des locataires le fardeau de trouver une solution à la pénurie de logements. Au lieu d'assumer la responsabilité d'aménager des habitations et des logements convenables, l'ex-ministre Harel reportait sur le dos des locataires le fardeau de trouver une solution à la pénurie de logements.

Cet appel public destiné aux locataires, confirme la passivité du gouvernement face à la crise qui sévit présentement. Au lieu d'envisager des mesures concrètes, efficaces et durables, nos élus-e-s ont pour toute stratégie de sermonner les locataires qui, semblerait-il, déménagent sans y être obligés-e-s. Au lieu d'assumer la responsabilité d'aménager des habitations et des logements convenables, l'ex-ministre Harel reportait sur le dos des locataires le fardeau de trouver une solution à la pénurie de logements.

AVANT - PROPOS

« Ne déménagez pas si vous n'êtes pas obligés de le faire... », « ... y a pas assez de logements de libres et vous risquez de ne pas trouver un nouveau logement avant la fin de votre bail ». (Ministre Harel, automne 2001)

pour tous et toutes, associée à l'indifférence des milieux immobiliers privés, conduisent directement à la pénurie que l'on observe aujourd'hui. Inexorablement cette pénurie concrétise la stratégie concoctée par les gouvernements successifs des dernières années. Il s'agit simplement de faire porter la responsabilité de la création de logements sur un secteur privé qui, pour une nième fois, démontre qu'il n'a rien à faire des considérations sociales ou du droit au logement.

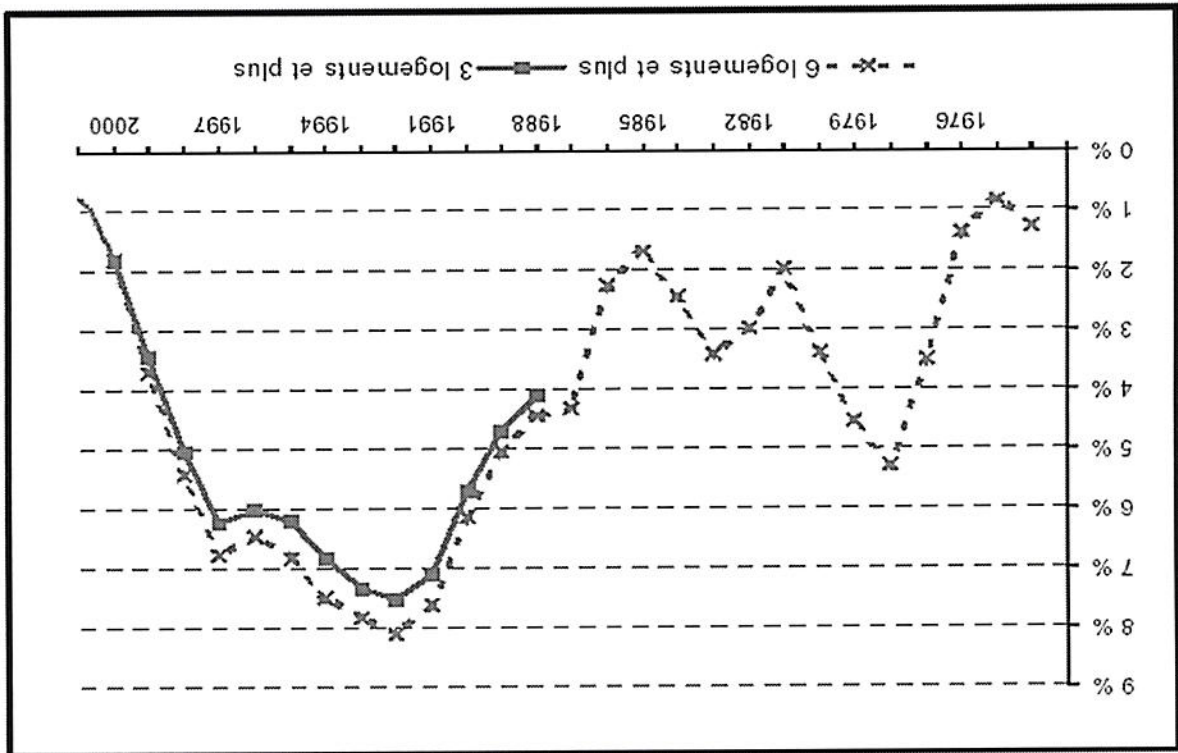
De fait, le marché immobilier en général, comme celui de la rénovation en particulier, ont disposé d'une autonomie financière suffisante qui allait leur permettre d'attendre le « bon » moment pour engranger les pleins bénéfices de la « crise ». La structure du marché immobilier des dernières années a conduit le privé à maximiser ses gains dans les secteurs de la rénovation et de la construction haut-de-gamme, sans avoir à se soucier de la construction de logements locaux. Cette insouciance du marché lui aura permis de laisser disparaître le stock de logements vacants et de se détériorer les conditions générales d'accès au logement. En bout de course, le monde immobilier pouvait s'attendre à récolter l'épargne des classes moyennes qui, face à la pénurie de logements locaux privés, finissent par faire l'acquisition d'une propriété afin de combler leurs besoins en logement.

Si les prévisions annoncées de l'impact des politiques néolibérales n'ont pas suffi à organiser la défense des acquis sociaux, l'incapacité individuelle n'a pas encore été remplacée par une puissance collective capable de contrer la dépossession résidentielle et le déclin des habitats populaires. C'est en partie ce qu'on sera à même de constater par la lecture de la seconde partie de ce document. Car au-delà de la difficulté de se loger convenablement à une échelle personnelle, c'est l'accès et le maintien des collectifs dans un quartier qui sont à risque. Toute cette question concerne le fait que certains quartiers, secteurs ou zones urbaines peuvent graduellement devenir inaccessibles pour certaines classes de locataires, résidentes de longue date. Le phénomène, que nous qualifions - sous certaines réserves - de *gentrification*, évoque en permanence la pression à la délocalisation des populations à faible revenu dans un contexte d'expansion résidentielle de la classe moyenne. Ce phénomène, qu'on observe au cœur des grandes villes, équivaut à une déportation systématique des locataires à faible revenu, résidents et résidentes d'origine.

La lente recomposition de la population résidentielle engendre alors une transformation des qualités mêmes du quartier qui font en sorte qu'on ne peut plus disposer des ressources qui permettent d'y habiter. Hausse des loyers dans une proportion plus grande que ses revenus, perte de services adaptés à ses besoins, dégradation du réseau de soutien autant de facteurs qui perturbent le quotidien de la collectivité. À son point culminant la gentrification conduit à l'exode définitif de toute une fraction de la population traditionnelle d'un quartier. C'est dire que face aux mécanismes de gentrification qui oeuvrent parallèlement à la « crise » du logement, il n'y a pas que le logement qui est en cause. C'est tout son mode de vie, en la correspondance qui doit être maintenue entre son environnement habitable et ses besoins propres, qui ne se peut plus.

Si on aborde ce problème d'après l'indice du taux d'équilibre du marché locatif qu'on établit à 3 % - soit le pourcentage de logements vacants par rapport aux logements non vacants de Montréal - on constate qu'on est loin du compte avec seulement 3100 unités vacantes. On considère généralement qu'il est crucial d'avoir un minimum de 3 %, ou 15 500 unités libres, pour que les ménages puissent changer de logement sans être excessivement pénalisés par leur relocalisation. On considère qu'en deçà de ce taux de vacance, un nombre important de ménages ne parviendra pas, sinon sans d'importants compromis, à combler leurs besoins en logement dans une mesure équivalente à leurs ressources. À coup sûr, ils

L'habitation au Québec. Bulletin trimestriel de conjoncture. Vol 5, no 4, année 2001



GRAPHIQUE 1 : TAUX D'OCCUPATION DU LOGEMENT
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DU QUÉBEC, OCTOBRE 2001

Il n'y a pas de doute, c'est pratiquement impossible de trouver un logement décent à un prix convenable. Depuis quelques années, le nombre de logements libres ou inutilisés atteint un niveau extrêmement bas dans les grandes villes ou centres urbains. On estime que seulement six logements sur 1000 sont présentement sans occupant et occupante à Montréal (1). Cette quantité de logements non-habités est si faible que les nouveaux ménages en formation n'arrivent pas à trouver un chez-soi ; comme par ailleurs toutes les autres personnes présentement à la recherche d'un logement mieux adapté à leurs besoins. Pour l'ancien territoire de la ville de Montréal, on estime présentement à 3100 le nombre de logements vacants, sur un grand total d'environ 518 000 (2) logements locatifs et en propriété. Si, véritablement, 12 000 nouveaux ménages s'installent annuellement à Montréal depuis 1996, on s'aperçoit que ces quelque 3100 logements vacants ne pourront suffire aux besoins. D'après le nombre de nouveaux ménages en formation, on observerait présentement un déficit de 8900 logements, uniquement pour loger l'affluence des ménages en quête d'un logement pour juillet 2002.

QUAND LES LOGEMENTS SE FONT RARISSIMES

PREMIÈRE PARTIE

D'après l'efficacité avec laquelle on avait pu maintenir le taux d'occupation entre 2 % et 4 % dans les années précédentes, on aurait bien pu s'attendre à ce que l'on corrige la montée du taux d'occupation dès 1989. Ça n'a pas été le cas et nous avons connu une période de fort déséquilibre du taux de vacance. Tout autant aurait-il été possible de corriger la situation de pénurie de logement, dès 1999, alors que de façon tout à fait prévisible, le taux d'occupation allait chuter sous la barre des 2 %.

Le graphique montre qu'on a su faire remonter les taux en 1976 comme en 1981 et en 1985. Inversement la chute rapide des taux d'occupation a été stoppée avant d'atteindre des seuils critiques en 1978, en 1983 et en 1988.

Le graphique montre qu'on a su faire remonter les taux en 1976 comme en 1981 et en 1985. Inversement la chute rapide des taux d'occupation a été stoppée avant d'atteindre des seuils critiques en 1978, en 1983 et en 1988.

L'INACTION DES GOUVERNEMENTS: PREMIER MOMENT D'UNE CRISE ANNONCÉE

Le graphique 1 comporte d'autres informations extrêmement intéressantes par rapport au déficit croissant de logements vacants. En étudiant la courbe de la progression du taux de vacance, on est même de constater un ensemble de pointes et de creux qui défilent sur les années. Nécessairement, la présence de ces pointes et de ces creux signifie qu'on agissait, dans les marchés, de manière à ralentir et freiner les tendances exagérées. Bref, on a su augmenter le nombre de logements vacants lorsque que le taux de vacance était trop bas et laisser se remplir le bassin des surplus de logements quand il le fallait.

En jetant un regard sur la courbe du taux d'occupation au **Graphique 1**, on constate la rapidité du déclin du stock de logements vacants dans les grands centres urbains du Québec. Principalement depuis 1997, alors que le nombre de vacances amorces une chute extrêmement rapide. Si bien, qu'il n'aura fallu que quatre années pour réduire à presque rien la réserve de logements vacants.

DES MÉNAGES QUI EMMÉNAGENT

D'après les données de 1996, environ 510 000 logements locatifs étaient occupés par des locataires sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal; 265 000 autres logements étaient alors habités par leurs propriétaires. Si on fait l'addition, on constate que 775 000 ménages habitaient le territoire de la CUM. En prenant en compte le taux d'occupation de 6 % de l'époque, on peut calculer que l'on disposait de 46 500 logements vacants, soit un peu plus de 5 000 unités. On voit tout de suite que la marge des 46 500 logements vacants a littéralement disparue en quelques années. C'est dire que près de 69 000 ménages se sont formés et installés dans la nouvelle ville au cours des cinq dernières années. Cela correspond à une moyenne annuelle de 13 800 ménages. En contrepartie, 27 500 unités locatives ont été construites durant cette période, pour une moyenne de 5 500 unités par an.

n'auront certainement pas la possibilité de choisir parmi des « locations » qui seront dans la gamme de leur capacité de payer. Avec les quelque 3100 logements vacants de tout le territoire de Montréal, on imagine mal comment un ménage à faible revenu pourrait avoir l'occasion de « choisir ».

Cela dit, faut-il aussi dénoncer le risque, très réel, de se retrouver à la rue alors que de nombreux ménages en fin de bail, ont à déjouer les pratiques de discrimination qui sont maintenant extrêmement répandues. Hausses abusives des loyers, usages erronés des renseignements personnels, interprétations mal fondées de l'incapacité de payer sur enquêtes de crédit, rejets systématiques des ménages familiaux et d'origines immigrantes : autant d'obstacles qui s'accumulent pour limiter l'accès au logement. Pour toutes ces raisons, ainsi qu'en l'absence d'une réserve de logements vacants, des centaines de ménages québécois n'ont plus de logement. Déjà en avril dernier avait-on dénombré, parmi les seuls groupes et comités logement membres du FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain), que 475 ménages se trouvaient dans l'incapacité de dénicher un logement décent et à la mesure de leurs revenus (3).

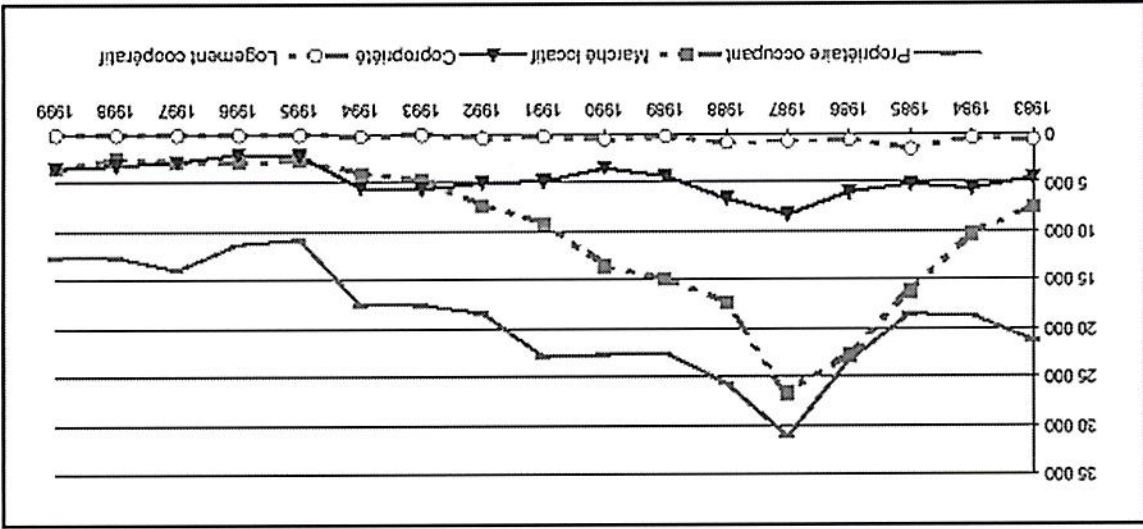
Quand on remarque le contrôle et la gouverne qui ont permis de limiter les excès par le passé, avant 1988 bien entendu, on ne peut que conclure à la passivité volontaire des observateurs et acteurs, tant publics que privés. Le milieu immobilier, qui savait pertinemment ce qui allait se passer, a passivement laissé venir la « crise » que l'on connaît aujourd'hui.

L'IRRESPONSABILITÉ DES MARCHÉS: DEUXIÈME MOMENT D'UNE CRISE ANNONCÉE

Si vous portez votre attention sur le Graphique 2, « Logements mis en chantier selon la vocation du logement », on peut y voir le nombre de logements mis en chantier selon le type d'immuable et en fonction des années. Ce qui étonne immédiatement, c'est la quantité de logements mis en chantier en 1987 et la diminution de celles-ci dans les années subséquentes. Si on construisait 27 000 logements locaux en 1987, c'est moins de 5 000 logements locaux par année que l'on a construit dans les grands centres urbains du Québec depuis 1993.

Pendant ce temps, on s'aperçoit, que la construction de condos neufs n'a pas véritablement augmenté même si les mises en chantier de logements occupants sont, quant à elles, demeurées de 4 à 5 fois plus importantes que celles de logements locaux. En comparant le nombre de constructions de logements (*Graphique 2*) par rapport au taux d'occupation (*Graphique 1*), on voit qu'en 2000 on ne construisait que 3 697 logements locaux (5) alors que le taux d'occupation passait sous la barre de 1%. En 1987 on en avait construit près de 26 750, alors que le taux d'occupation était de 2%.

GRAPHIQUE 2: LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LA VOCATION
DU LOGEMENT DANS LES CENTRES URBAINS DU QUÉBEC



L'habitation au Québec. Le marché de l'habitation durant les deux dernières décennies. Société d'habitation du Québec Hors série, No 1 - Juin 2000.

De toute évidence, on a tout simplement évité de réagir alors que le stock de logements allait complètement disparaître dans les prochaines années. L'année 2000 ne montre aucun signe de correctifs visant à contrer la pénurie de logements locaux. Et c'est à peine si on observera un léger redressement de la courbe en 2001.

Même si la Société d'habitation du Québec (SHQ) constate que 40 000 ménages se sont créés annuellement au Québec depuis 1998, à la différence des 25 000 des années 1995 à 1997, on ne peut prétendre que le milieu immobilier ne savait pas que le taux d'occupation chutait rapidement. L'afflux de nouveaux ménages, 15 000 de plus que les années précédentes, n'explique pas l'inaction du marché immobilier alors qu'on aurait dû relancer la construction de logements bien avant d'atteindre le présent

Une conclusion s'impose : ce sont les dépenses en rénovation qui, depuis 1993, absorbent une part toujours plus grande de l'argent disponible pour ces deux activités. En clair, on peut très bien constater que le milieu immobilier n'avait aucune intention d'investir dans le marché du logement locatif. Depuis 1993, le milieu de la construction s'est aménagé une « niche » très profitable dans le domaine de la rénovation.

Lorsqu'on revient aux **Graphique 1 et 2** pour l'année 1993, on constate que c'est lorsque le taux d'occupation dépasse les 7 % et que la construction de logements locatifs va bientôt atteindre un plancher, que la rénovation prend le dessus sur la construction neuve. À cette époque, la construction résidentielle de logements locatifs devient quasiment inexistante. Même quand le taux d'occupation s'engage à la baisse, on n'enregistre encore qu'une très faible augmentation de la construction de logements locatifs.

En cumulant l'ensemble des dépenses en rénovation et en construction, on s'aperçoit que les montants combinés augmentent année après année. En 1993, on dépensait 6,35 milliards \$ pour les activités combinées de construction et de rénovation; on dépense aujourd'hui 8,5 milliards \$. Ces données révèlent que l'argent ne manque pas dans le milieu de la construction. En ce sens, on ne peut absolument pas songer qu'il puisse y avoir une crise dans la capacité de production ou de financement de logements privés. L'infrastructure économique peut à tout moment combler les besoins en logements. C'est seulement que l'argent, autrefois utilisé pour la construction neuve a été englouti dans les activités de rénovation. C'est donc dire que dans les années 1990, le marché privé s'est catégoriquement détourné de la construction neuve afin de profiter largement des fruits de la rénovation résidentielle des logements privés.

On sait qu'en 1993, pour la première fois au Québec, les dépenses en rénovation dépassent les dépenses en construction. Depuis ce temps, l'écart entre les deux n'a pas cessé de grandir. En 1993, on dépensait 162 millions \$ de plus en rénovation qu'en construction neuve. En 2000, l'écart des dépenses entre la rénovation et la construction atteignait 1,55 milliards \$.

Dans les faits, de très hauts taux d'occupation ne sont bénéfiques aux locataires que pendant un certain temps seulement. Quand cette situation perdure plusieurs années, comme cela a été le cas au Québec, la masse des propriétaires qui renouvellent leurs logements vacants augmente de manière importante. L'événement, lorsqu'il se produit à grande échelle, provoque une augmentation générale des loyers qui se répercute sur l'ensemble des centres urbains québécois.

Cela s'explique comme suit. Si un nombre élevé de logements vacants facilite l'accès à la location, l'effet contraire se produit quand un grand nombre de propriétaires profitent de l'occupation de leurs logements pour en faire la rénovation. Autrement dit, plus le nombre de logements vacants augmente et plus les propriétaires tenteront d'améliorer leur logement en vue d'attirer de nouveaux locataires.

Si, effectivement, la construction immobilière a sérieusement ralenti son activité, il faut encore expliquer ce qui a permis aux développeurs et constructeurs de subsister au cours des ans. Étant donné que nous avons constaté une baisse réelle du nombre de constructions neuves et donc une chute correspondante des profits liés à cette activité, une source alternative de profits a nécessairement été sollicitée. De fait, il est démontré que le monde de l'immobilier a détourné ses activités vers la rénovation résidentielle. Même que cela aurait été une conséquence directe du taux élevé d'occupation qu'on a connu dans les années 1990.

LE MILIEU IMMOBILIER : DE LA CONSTRUCTION NEUVE À LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

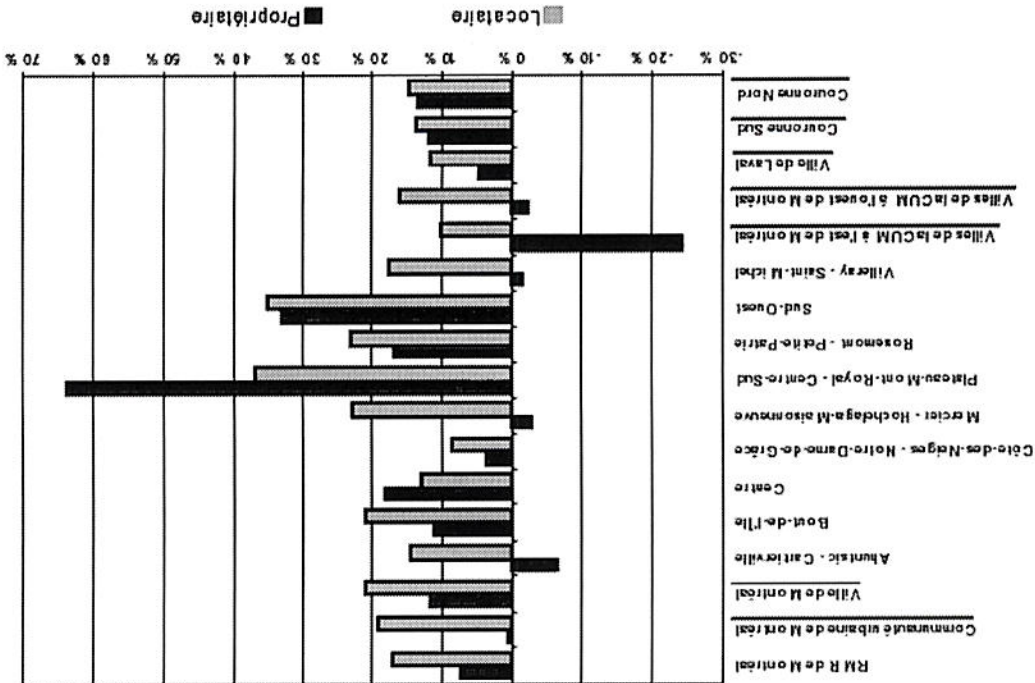
niveau de crise. L'inaction volontaire des gouvernements et le désintérêt du milieu immobilier demeurent les seules explications valables pour comprendre la présente « crise ».

Il est vrai que, depuis cette année, les constructions neuves affichent une reprise. Mais, pour une bonne part, les intentions d'achat résidentiel sont principalement motivées par les faibles taux d'intérêt qui facilitent l'accès au crédit immobilier. Les faibles taux d'intérêt hypothécaires attirent des acheteurs qui, autrement, n'auraient pas nécessairement songé à faire l'achat d'une résidence. En contrepartie, il faut constater que c'est devenu plus facile pour les propriétaires de trouver un acquéreur pour leur propriété. Ainsi, les effets combinés de la pénurie de logements et des bas taux d'intérêt donnent l'assurance à un propriétaire qu'il pourra vendre sa propriété à un prix supérieur à sa valeur réelle. Ces facteurs, qui facilitent et contribuent à la hausse des prix de l'immobilier, finissent par être reportés sur les locataires sous la forme de hausses des loyers. C'est là que la ferveur spéculative et la fièvre de la propriété rattrape les locataires qui ont pu, jusqu'ici, se cramponner à leur logement. « Éviter de dénager », comme disait l'autre, n'est qu'une solution provisoire.

L'activité spéculative suggère par définition, qu'un même immeuble sera plusieurs fois vendu à un prix toujours plus élevé. Même les propriétés les plus délabrées afficheront des prix de vente à la hausse, si ce n'est que par l'effet de la valeur du terrain qui augmente sans cesse. Lorsque les prix atteignent un plateau et que les acheteurs potentiels se font rares, le dernier acquéreur de la lignée qui détient cette « patate chaude », cherche à puiser son profit sur le dos des locataires. Puisque nous nous trouvons en situation de pénurie de logements, les locataires captifs subissent alors des hausses de loyer qui n'ont plus aucune mesure avec la qualité du logement. Cette situation sans issue révèle la donne principale du capital : chercher à extorquer son profit en reportant toujours sur une classe inférieure le coût de ses propres investissements. Bref, s'endetter pour ensuite forcer quelqu'un d'autre à rembourser.

En portant son attention sur le Graphique 3 on sera à même de constater ce phénomène de transfert du fardeau hypothécaire et de la capitalisation des propriétaires sur les locataires. On observe sans difficulté que de 1981 à 1996 les locataires montrealais ont subi des augmentations de loyers nettement plus importantes que celles des propriétaires. Du coup, si on pense que la plupart des nouveaux pro-

GRAPHIQUE 3 : VARIATION ENTRE 1981 ET 1996 DU CÔT MÉDIAN DU LOGEMENT

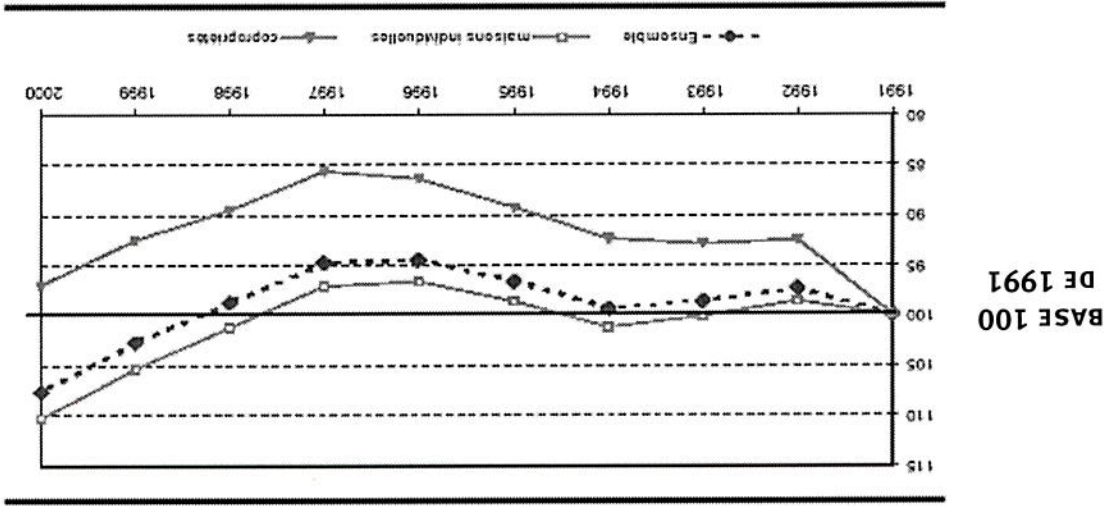


L'habitation au Québec. Bulletin trimestriel de conjoncture. Vol 5, no 4, année 2001.

GRAPHIQUE 4 : MAISONS INDIVIDUELLES ET COPROPRIÉTÉS MISENT EN CHANTIER SELON LA VOCATION

DU LOGEMENT DANS LES CENTRES URBAINS DU QUÉBEC

1991 - 2000



Forest, Paul. Le marché des maisons individuelles et des copropriétés au Québec entre 1991 et 2000. Société d'habitation du Québec. Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche. Avril 2001. p. 53.

prêtaires sont portés à augmenter les loyers dès l'acquisition de l'immeuble, on imagine que plus il y aura de transactions immobilières et plus les loyers augmenteront.

LA CRISE PERMANENTE

Tout ce que nous avons évoqué jusqu'à maintenant montre qu'il y a un besoin criant, urgent et extrême de parvenir à loger convenablement des dizaines de milliers de ménages qui n'en ont plus les moyens. Cela dit, ce qui arrive n'est pas une pénurie de matières premières, ni d'employs qualifiés, ni une absence de capitaux. C'est dire que ce n'est pas une crise comme on le pense généralement en économie. Nous subissons plutôt l'équivalent industriel des « programmes d'ajustements structurels » qu'on a imposés aux pays du Tiers-monde. L'expression est assez vague mais on sait maintenant ce que cela signifie concrètement en matière de logement.

Voici brièvement ce que recommande un comité d'étude de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économique) chargé de faire enquête sur le logement et « l'intégration sociale » dans les villes :

L'offre de logements locatifs, tant privés que publics, doit se fonder sur les prix du marché et sur un rendement réaliste du capital, pour garantir à long terme une offre dynamique de logements à un coût public minimum. Il faut éliminer les obstacles à une offre privée efficace et bon marché. (OCDE, « Stratégies pour le logement et le développement social dans les villes », 1996. p. 319)

Tout ça explique ce qui nous arrive aujourd'hui. D'une part, le financement public doit être maintenu au minimum. Par exemple, on sait, depuis 1994, que le gouvernement fédéral ne participe plus à la construction de logements sociaux. Seuls sont maintenus les immeubles et habitations à loyer modique existants. En second lieu, on suggère que le « rendement réaliste du capital », le profit, soit à la base des décisions de construire ou de ne pas construire de logements publics. En somme, on avance que seule la pro-

Cet état de chose n'est pas sans conséquences directes sur la capacité de payer des locataires. De fait, le Québec de 1996 comptait 275 000 ménages consacrant plus de la moitié de leurs revenus pour payer les frais liés à leur habitation (chauffage, loyer, etc.). En proportion, cela équivalait à 10 % de tous qu'au même moment celle des locataires atteignait le plancher des 222 \$.

À l'inverse, les nouveaux propriétaires apparaissent plus riches que par le passé. Pour ces personnes, la valeur médiane de leurs biens a augmenté de 35 117 \$ alors que celle des locataires s'effritait de 2179 \$. Ainsi la valeur médiane des biens des propriétaires atteignait le plafond des 142 291 \$, alors

Dans le même ordre d'idée, Hulchansky constatera que le revenu médian des locataires est passé de 23 389 \$ à 19 605 \$ entre 1984 et 1999. Cela indique que la moitié des locataires de Montréal se trouvait à avoir obtenu un revenu inférieur à 19 605 \$ en 1999. Puisque cette valeur a chuté d'environ 4000 \$ depuis 1984, cela prouve que la majorité des locataires de 1999 étaient plus pauvres qu'il y a quinze ans.

Toujours est-il que ce jour n'est peut-être pas si loin, considérant l'appauvrissement systématique et permanent de la base des locataires. Le professeur David Hulchansky (6) de l'Université de Toronto a fait une étude sur la situation des revenus des locataires et des propriétaires de trois grandes villes canadiennes. Il a calculé, sur une période de quinze années, que le revenu médian des locataires de Montréal avait chuté de 16 %. De 1984 à 1999, la valeur nette de leurs biens avait, quant à elle, dégringolé de 51 %. Durant la même période, la valeur nette des biens des propriétaires avait augmenté de 33 %.

C'est ici que la crise du logement croise l'économie de la pauvreté et les mécanismes de refoulement de la misère. Ce genre de suggestions qui incitent au repli, à la soumission, à l'adaptation et à la conciliation, forcent les nouveaux processus de domestication des démunis-e-s. Force est de constater que le marché n'attend que ça. Il attend que l'on parvienne à croire que même une « cabane à jardin » peut solutionner les problèmes de logement. Il attend, comme le suggère le groupe d'étude de l'OCDE, qu'on «...élimine les obstacles à une offre privée efficace et bon marché». Voir que nous arrivions à concilier nos propres revendications en matière de logements sociaux et de respect de nos besoins fondamentaux.

Certains intervenants sociaux voudraient développer un nouveau type de réfugiés inspirés de la « cabane à jardin » pour y loger les sans-abris de Toronto. On souhaite leur offrir des abris préfabriqués, aménagés à l'extérieur des centre-villes pour les tenir loin des regards. Ces abris, pensés et conçus pour les populations victimes de catastrophes naturelles, pourraient devenir une solution torontoise au logement des sans-abris. Dans l'horreur du bidonville situé aux abords de Toronto, des intervenants communautaires se sont pris au piège d'encourager et de défendre cette option du désespoir. De toute évidence, « l'urgence » aura fini par les convaincre qu'habiter une cabane à jardin valait mieux que rien...

ACCUMULATION POUR LES UNS, DÉPORTATION POUR LES AUTRES

D'ordre général, cette proposition de l'OCDE invite les gouvernements à se retirer complètement du développement, de la construction, de l'organisation, de l'administration et de toutes autres activités relatives à l'établissement de nouveaux immeubles de logement publics. Coopératives d'habitation, Habitations à loyer modique (HLM), Organismes d'habitation à but non lucratif (OBNL), peu importe le type : on désire que les gouvernements cèdent leur place aux développeurs privés. Le nouveau programme de *Logements abordables* est un exemple parmi d'autres, de l'évolution des programmes d'habitations publiques où l'on subventionne le privé pour construire du logement privé.

visagerait pas la pénurie de logement comme étant un problème d'habitations, mais comme un problème de rentabilité.

fitabilité des projets immobiliers doit être prise en compte. Les considérations concernant les difficultés sociales de logement sont des aspects secondaires. En fait, d'après cet énoncé, le milieu immobilier n'en-

Les conditions qui permettent de prédire les mouvements résidentiels de la classe moyenne, principalement ceux de ses membres les mieux nantis-e-s, sont encore débattues par les spécialistes. On sait que des facteurs comme le prix des immeubles, leur distance par rapport au centre-ville, leur âge et leur qualité ont une grande importance dans cette affaire. On sait aussi que la population envahissante de classe moyenne doit posséder un réel pouvoir d'achat et de crédit. Elle doit nécessairement vouloir et avoir de l'attraction pour un secteur précis de la ville, comme pour certains aspects de l'architecture, de la vie du quartier, des infrastructures municipales (parcs, transports, écoles, etc.).

En fait, tout ce qu'on peut véritablement constater dans le phénomène de la gentrification c'est qu'à certains moments, dans certains espaces de la ville, une population mieux nantie remplace une population moins nantie. En temps normal, les très riches ont leur quartier, les pauvres ont le leur. La classe moyenne dans tout ça, constituant la majorité de la population cherche généralement l'occasion d'occuper une « meilleure » place dans la ville. Ses mouvements, à l'intérieur de la ville, auront alors d'importantes répercussions sur la distribution et l'usage de l'espace dont bénéficiera le « reste » de la population. Le Plateau Mont-Royal constitue un bon exemple du type d'impacts qui affectent les populations d'origine.

Il y a plusieurs façons de qualifier cette situation. Nombre de chercheurs et chercheuses utilisent différents termes : *embourgeoisement, rénovation urbaine, revitalisation des quartiers, développement durable, mutation spatiale, reconquête du territoire, renouvellement, réhabilitation, recomposition, mixité sociale*. Dans l'ensemble, tous ces termes désignent la même réalité mais se rapportent à des points de vue politiques différents. Sans expliquer la portée de toutes ces expressions, on peut bien comprendre la nature de la gentrification dans les termes d'un processus d'*invasion* et de *déportation*. L'invasion d'une population provoquant la déportation d'une autre et *vice versa*.

UNE FORME CARACTÉRISTIQUE DE DÉLOGEMENT : LA GENTRIFICATION

La conséquence en est que les plus pauvres sont les premières personnes à subir cette rareté des logements. C'est ici qu'on se rendra compte que les ménages de la classe moyenne cherchent à se réapproprier l'espace urbain occupé jusqu'ici par les moins nantis-e-s. Que les secteurs industriels en déclin, les quartiers populaires et ouvriers sont progressivement habités par des gens de la classe moyenne. On verra plus clairement que de nouveaux espaces urbains, jusqu'ici inutilisés pour l'habitation, sont maintenant développés expressément pour ces personnes.

Comme on le sait maintenant, le milieu immobilier (investisseurs, constructeurs, etc.) qui suit essentiellement la piste de l'argent a provoqué une rareté artificielle en portant ses activités sur la rénovation plutôt que sur la construction neuve. Ce faisant, ceux et celles qui disposent de plus d'argent pour se loger seront forcés-e-s, face à cette rareté des logements, de déboursier davantage en devenant acquéreur-e-s de leur résidence. Dans l'ensemble, c'est l'objectif que poursuit le marché immobilier. On cherche à faire en sorte que les plus riches de la société dépendent ce qu'ils sont bien capable de payer pour se loger; quitte à mettre à la rue les populations démunies.

VERS LE DÉLOGEMENT DES CLASSES POPULAIRES

Les ménages du Québec, soit un ménage sur dix. Dans Villieray, c'est près d'un ménage sur quatre qui consacrait plus de 50 % de ses ressources au logement. Et la situation n'avait pas progressé pour le mieux. Entre 1991 et 1996, le nombre de ces ménages avait augmenté de 34 % dans le quartier (7). Pour se donner une idée de la gravité de la situation on mesurait, toujours en 1996, que dans l'ancienne ville de Montréal : 49 % des femmes locataires responsables du ménage, 54 % des femmes cheffes de famille monoparentales, 56 % des femmes de plus de 65 ans, 57 % des femmes vivant seules, 61 % des femmes de 15 à 24 ans avaient un besoin impérieux de logement (8). C'est-à-dire que les coûts excessifs de leur logement les empêchaient de combler correctement l'ensemble de leurs besoins essentiels.

D'autres facteurs, comme l'accessibilité au travail et aux lieux d'études, un penchant pour les activités professionnelles, un intérêt pour la culture, une propension à la consommation, façonnent aussi les comportements résidentiels de la classe d'envahisseurs. La disponibilité et le soutien des institutions financières, contribuent aussi à l'expansion résidentielle de la classe moyenne urbaine. Le fait est, sur une base locale, qu'on ne sait pas encore comment tous ces éléments agissent ensemble afin de nous permettre de prévoir les déplacements envahissants des classes moyenne et supérieure.

LA GENTRIFICATION : ENTRE L'IMPRÉVISIBLE ET L'INÉVITABLE

Dans notre contexte, on peut néanmoins constater que la difficulté de prédire les mouvements de la classe moyenne n'empêche pas de concevoir qu'ils sont tout aussi inévitables que l'expansion du personnel sur une verte pelouse. Toute la difficulté de cette question est de prédire où et quand aura lieu cette invasion; d'identifier les frontières sociales capables d'empêcher sa progression; d'organiser, en dernier lieu, une opposition efficace et capable de repousser l'envahissement.

Pour conclure cette partie, on peut constater avec force que le milieu de l'immobilier, auquel les gouvernements ont donné la responsabilité d'assurer l'habitation de la population, ne parviendra pas à loger les ménages à faible revenu. L'échec du marché à offrir des logements décents et à un prix modique, doit être dénoncé. La faillite des marchés doit mener à des politiques qui reconnaissent le logement pour toutes et tous, sans discrimination fondée sur la capacité de payer.

La présente situation du logement montre clairement que le système capitaliste libéral est incapable de tenir sa promesse d'une juste répartition des opportunités de logement et de protéger le droit au logement. Tellement même que ce système qui se prétend libre et démocratique fonde visiblement la liberté des uns sur l'exploitation des autres. Ici en matière de logement, ce n'est pas seulement l'indigence, l'insécurité, l'inégalité et l'exploitation des populations qui sont des réalités quotidiennes qui doivent être dénoncées, mais l'échec du système capitaliste et du libre marché à garantir la liberté et l'égalité universelle. Sans logement en titre, donc sans la sécurité, la protection et la stabilité que cela procure à ceux et celles qui ont l'usage d'un logement, personne ne peut prétendre accéder ou exercer sa liberté. De fait, puisque le logement fonde et conduit à la pleine et entière participation de toutes et tous à la vie en société, l'incapacité de logement met en faillite toutes les prétentions de droits individuels et de libertés civiles. Nécessairement il faut concevoir que l'incapacité de logement constitue un des principaux rouages d'exclusion sociale dont l'intensité se mesure au nombre de libertés brimées et à la quantité de droits batonnés.

Par le fait même de l'existence d'une crise du logement, il est urgent de constater que le système politique a fait preuve de manquements extrêmement sérieux et que le système de marché fait défaut au point de violer les libertés individuelles qu'il prétend incarner. L'inaction des gouvernements et le désintérêt du milieu immobilier, alors que se mettaient en place les éléments de la crise du logement, ont excédé les limites du justifiable et du raisonnable. L'abandon du soutien d'une grande partie de la population en matière de logement social invalide *de facto* toute la légitimité dont se réclament nos gouvernements et met en doute l'intégrité de ses représentants élu-e-s.

Le mépris dont ils et elles ont fait preuve envers les mal logé-e-s renforce d'autant notre conviction que le logement, puisqu'il est garant de la participation de tous et toutes à la vie en société, doit être élevé au rang de droit social irrévocable.

DEUXIÈME PARTIE

A. REGARD SUR LA GENTRIFICATION DU QUARTIER VILLERAY

Pour introduire et donner suite à la question de la gentrification (9), disons d'abord que l'expérience nous enseigne qu'il y a toujours des déplacements à l'intérieur de la ville, comme de la ville vers l'extérieur. Si plusieurs n'ont pas le choix de changer de logement, d'autres déménagent volontairement en cherchant un quartier précis et dans lequel ils souhaiteraient habiter. Jusqu'ici, rien de nouveau. La gentrification apparaît plutôt lorsqu'on se rend compte que certaines classes aisées préfèrent habiter des secteurs spécifiques de la ville et que cette préférence provoque le départ d'une autre population, généralement moins aisée. Le Plateau et le quartier Centre-Sud sont des exemples de ce processus de gentrification, à tel point que ces secteurs finissent par accueillir des populations qui affichent certaines caractéristiques particulières. On dira que ces secteurs sont réservés ou « conquis » quand certains ménages peuvent facilement s'y installer alors que, pour d'autres, c'est devenu impossible.

Généralement, et nous en sommes très conscients et conscientes, seuls certains endroits de la ville correspondent à notre capacité de se loger. Si, en principe, chaque personne peut habiter où elle veut, on n'habite nécessairement que là où l'on peut.

LA VILLE : DES ZONES DE SÉGRÉGATION

La ville est donc partagée en différentes zones habitables qui rassemblent différentes catégories d'habitants. Généralement, ces zones d'habitation sont composées de locataires qui ont à peu près la même capacité de payer pour y habiter. C'est entendu, il existe toujours des différences et des écarts dans les revenus des personnes, mais à l'intérieur d'une même zone les différences de revenus sont moins importantes que si on compare les zones entre elles. Par exemple, on observe entre les habitants de l'île des Sœurs et de Verdun un plus grand écart de revenus, qu'entre les seuls résidents de Verdun. Ainsi, la ville tend à se développer en plusieurs zones, dans lesquelles les populations partagent à peu près le même profil de revenus. Dans ces zones les conditions de vie de la population seront plus ou moins homogènes ou à peu près identiques. Pauvres et moins pauvres ensemble, riches et plus riches ensemble. C'est ce que propose la notion de ségrégation. C'est-à-dire qu'une population ne pourra habiter que le territoire qui lui est désigné, à l'intérieur du grand ensemble urbain.

Un processus de classement et de différenciation des populations, fondé sur une discrimination relative à certaines caractéristiques spécifiques, autorisera votre présence dans un quartier et vous en refusera l'accès à un autre. Selon les époques, différents groupes d'habitants se sont trouvés, sur la base de caractéristiques communes, à habiter des zones précises de la ville. Il y a eu le quartier chinois, le quartier gai, les quartiers ouvriers, le quartier des affaires, etc. Toutes ces caractéristiques différentes peuvent conduire à la formation de zones où la majorité des habitants auront en commun la religion, la langue ou l'origine ethnique. De la même manière, d'autres endroits concentreront la richesse, la pauvreté, l'éducation, les avant-gardes artistiques et les technocrates.

Globalement, on réalise alors que l'organisation et l'emplacement des personnes en différentes zones n'est pas l'effet du hasard. C'est même parce que chaque groupe possède « un » espace dans la ville que les inégalités sociales et la discrimination provoquent si peu de conflits et d'affrontements ouverts entre les différentes classes de population. On arrive alors à comprendre que la ville est « organisée » selon ces différentes zones de manière à mieux contrôler les populations qui risqueraient de s'opposer ou d'entrer en confrontation. Ces zones agissent comme autant de « cases » qui maintiennent à distance les populations de classes différentes. Une clôture bien camouflée séparera le quartier Parc-Extension de Ville Mont-Royal sur toute la longueur du boulevard l'Acadie par exemple. Les cottages situés à l'ouest du boulevard seront « protégés » des incursions de la population pauvre et immigrante du quartier voisin.

Pour se situer historiquement disons que, depuis la Deuxième Guerre mondiale, la classe moyenne était principalement attirée en banlieue ou vers le pourtour des villes. La petite propriété unifamiliale, de type « cottage » ou *bungalow*, située sur un terrain paysagé et accessible par des voies rapides, attirait la majorité des membres de la classe moyenne. Cela allait de pair avec la relocalisation des zones industrielles qui se reconstituaient à l'extérieur des centres-villes. L'expansion de l'influence urbaine vers les banlieues, par l'extension de la zone de téléphonie locale, par la livraison à domicile des grands quotidiens, par l'accès à la télé câblée, par les déplacements personnels rapides et les arrivages incessants de produits de consommation, donnait aux « campagnards » modernes les avantages qu'ils détestaient.

De manière générale, on remarque que la concentration de l'implantation de la classe moyenne supérieure s'estompée et diminue à mesure qu'on s'éloigne du centre. Les logements situés dans une zone urbaine localisée près du quartier des affaires, des bureaux et des secteurs centraux. L'élément de base y est l'opportunité et la capacité économique d'accéder à de très vieux logements situés dans une zone urbaine localisée près du quartier des affaires, des bureaux et des secteurs centraux. L'élément de base y est l'opportunité et la capacité économique d'accéder à de très vieux logements situés dans une zone urbaine localisée près du quartier des affaires, des bureaux et des secteurs centraux.

Montreal n'échappe pas à ce modèle de l'installation de la classe moyenne supérieure dans les secteurs centraux. L'élément de base y est l'opportunité et la capacité économique d'accéder à de très vieux logements situés dans une zone urbaine localisée près du quartier des affaires, des bureaux et des secteurs centraux. L'élément de base y est l'opportunité et la capacité économique d'accéder à de très vieux logements situés dans une zone urbaine localisée près du quartier des affaires, des bureaux et des secteurs centraux.

LES DÉBUTS DE LA THÉORIE DE LA GENTRIFICATION

Dans le cas présent, l'occupation de la ville par la classe moyenne passe en partie par son invasion du centre des villes. La chose a été signalée, en premier lieu, dans les vieux quartiers londoniens. On a observé au début des années 1960 que des ménages à statut social élevé s'installaient progressivement dans le centre. Si bien que les loyers affichaient une remontée graduelle qui a eu pour conséquence de forcer le départ des ménages à faible revenu. Depuis ce temps, on cherche à mieux comprendre ce processus qui a été signalé dans toutes les villes modernes importantes.

Prendre ce processus qui a été signalé dans toutes les villes modernes importantes. Depuis ce temps, on cherche à mieux comprendre ce processus qui a été signalé dans toutes les villes modernes importantes. Prendre ce processus qui a été signalé dans toutes les villes modernes importantes. Depuis ce temps, on cherche à mieux comprendre ce processus qui a été signalé dans toutes les villes modernes importantes.

La théorie de la gentrification se démarque d'autres théories de la mobilité urbaine parce qu'elle met en évidence le conflit qui persiste entre les différentes populations qui occupent l'espace de la ville. Au lieu de suggérer que la ville s'étend un peu au hasard des rues et des projets de développement, la ville a été et est toujours organisée pour le bien-être des classes supérieures.

LA VILLE : UNE HISTOIRE DES LUTTES POUR EN CONQUÉRIR L'ESPACE

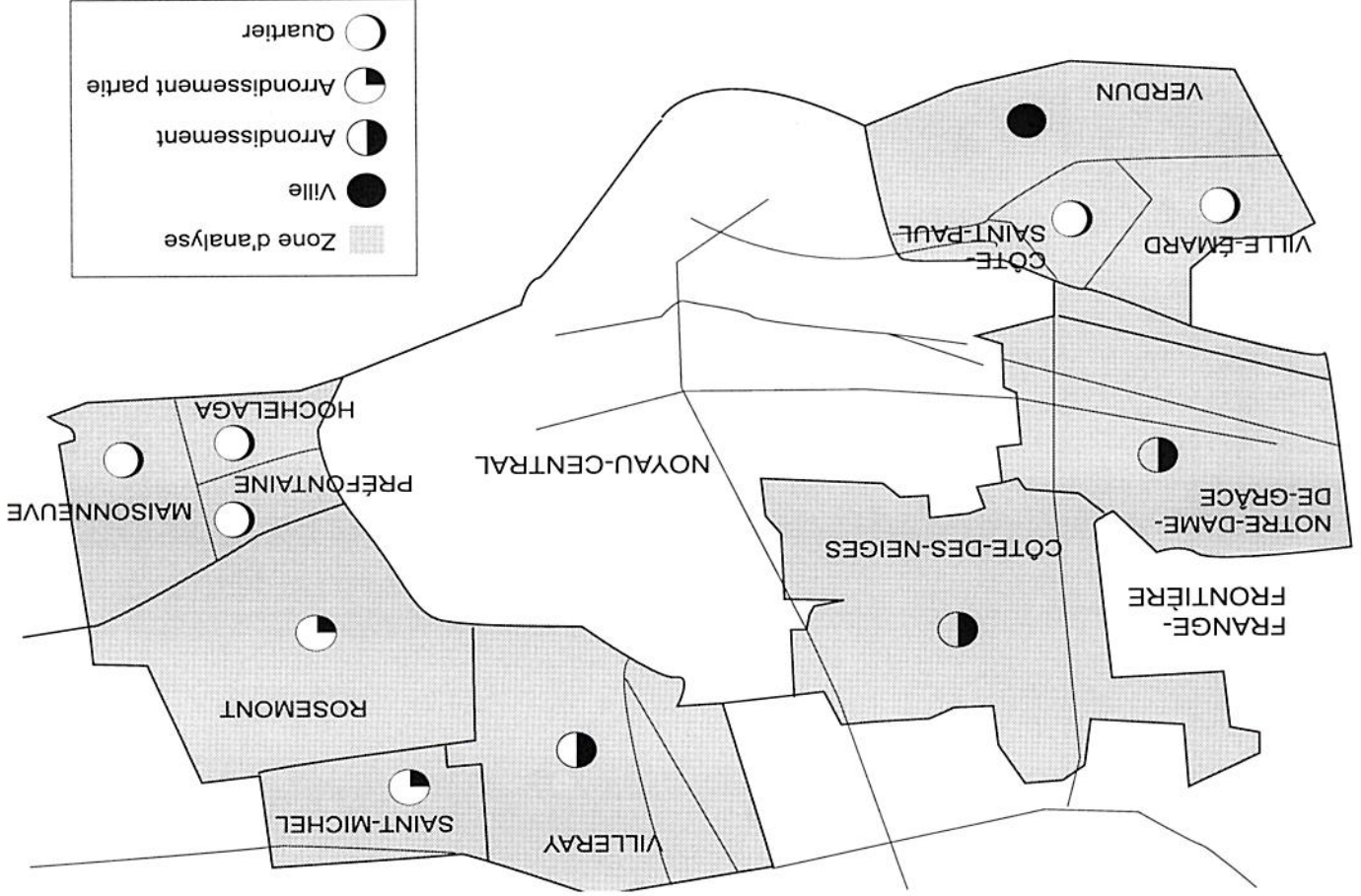
Ayant dit cela, l'histoire d'une ville c'est en réalité l'histoire des luttes, des infiltrations, des invasions, des appropriations et des retraits de populations installées dans ces différentes zones. Toutes les zones urbaines sont constamment en changement sous l'impulsion des nouveaux arrivants, des nouveaux équipements urbains (parcs, transports en commun, écoles, industries, etc.), du vieillissement des populations, de l'âge grandissant des immeubles, de la distance au travail, de la croissance générale de la pauvreté ou de la concentration de la richesse. Tous ces aspects interviennent dans la répartition des populations dans la ville et commandent l'attrait et l'attirance d'une population pour un secteur spécifique.

Ces tensions, ces mouvements et ces luttes pour l'occupation de l'espace dans les villes ont été théorisées dans l'idée de la gentrification. La gentrification est une théorie, une idée en quelque sorte, qui cherche à expliquer comment une population parvient à accaparer l'espace urbain pour le façonner à sa manière, à son avantage et à sa ressemblance.

naient à la ville. On a donc cru que la périphérie des villes s'agrandirait en permanence; aussi longtemps que la classe moyenne le voudrait bien. En constatant que la classe moyenne prenait racine dans les quartiers centraux des grandes villes, on a d'abord pensé que cela marquait le retour des «banlieusards» vers le centre. On s'est inquiété de savoir si leur présence au centre des villes ne signifiait pas un renversement important dans les pratiques résidentielles de la classe moyenne. Par le fait même, on a cru que les centres se remplissaient à nouveau et que l'étalement urbain tirait à sa fin.

C'est alors que la théorie de la gentrification a été développée. Les études effectuées dans le milieu des années 1980 et 1990 confirment que la gentrification de Montréal n'est pas un phénomène de retour massif en ville, au contraire. Les nouveaux occupants de la zone centrale sont majoritairement d'origine urbaine. C'est-à-dire que ceux et celles qui s'y implantaient, avaient toujours habité l'espace urbain et non sa périphérie. Les données révèlent, malgré l'installation d'une nouvelle couche de population dans le centre de la ville, que la population totale du noyau central de Montréal maintenait son déclin et que la banlieue poursuivait sa croissance. De 1971 à 1986, 250 000 personnes ont quitté le centre de Montréal; 50 000 autres se sont installées hors du centre de la ville et 400 000 citadins se sont installés à l'extérieur de l'île. Considérant le nombre de ménages qui se sont établis en banlieue, on arrive à la conclusion que les nouveaux résidents du centre provenaient d'autres secteurs de la ville (10).

CARTE 1: LOCALISATION DE LA FRANGE-TÉMOIN



Sources: C.U.M.
 Compilation: S.H.Q.
 GOESAT - télédétection
 Source : Frange-Témoin, Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre et de la périphérie de Montréal.
 Société d'habitation du Québec, 1990, p.30.

LA CARTE NON DÉFINITIVE DE LA GENTRIFICATION

Le territoire de la gentrification de la ville de Montréal n'est certes pas définitif. Comme nous l'avons précédemment mentionné, l'attrait pour le centre demeure un phénomène en constante évolution. Néanmoins, pour les besoins de cette étude nous avons choisi d'adopter la classification territoriale complètement refaçonée et gentifiée.

Finallement, c'est la conquête. L'invasion est terminée, la population d'origine est minoritaire. La nouvelle population domine en nombre et transforme l'image sociale et culturelle du quartier. Cafés, restaurants, boutiques, espaces publics changent de style. Les petits propriétaires d'origine sont désolés mais affectés par l'augmentation des taxes. Ils doivent céder leur immeuble et, eux aussi, faire place à une classe supérieure. Les espaces non résidentiels sont maintenant à être convertis en immeubles d'habitation afin de profiter de la ruée vers le secteur; copropriétés et lofts font leur apparition. Les cadres d'affaires et supérieurs s'installent à leur tour. Le mouvement se stabilise: l'espace urbain est très présent dans les quartiers, les banques prêtent allègrement; la valeur des immeubles augmente. Les tensions entre les populations de résidents et les nouveaux arrivants sont au plus haut point.

Dans un troisième temps, les changements dans le quartier sont apparents et bien visibles. L'invasion provoque une déportation à grande échelle des populations de longue date. Il y a escalade des prix des loyers et des immeubles. Les rénovations sont systématiques; les municipales interviennent pour appuyer l'accélération du processus par des programmes de « revitalisation ». Les grandes artères renouvellent leurs types de commerce, les promoteurs et les constructeurs immobiliers sont très présents dans les quartiers, les banques prêtent allègrement; la valeur des immeubles augmente.

Les médias remarquent les changements qui se produisent dans le secteur. Dans un deuxième temps, le mouvement d'installation augmente par une affluence croissante des mêmes personnes. Les agents immobiliers s'intéressent aux immeubles du quartier et proposent les « bonnes affaires » à leurs acheteurs réguliers. Les spéculateurs achètent des immeubles qu'ils revendent après des rénovations superficielles. Les délogements des résidents de souche sont bien visibles. Les immeubles vacants se font plus rares, et les résidents d'origine subissent directement la pression des augmentations de loyers. Les prêteurs hypothécaires autorisent plus facilement le financement des achats. Les médias remarquent les changements qui se produisent dans le secteur.

Dans un deuxième temps, le mouvement d'installation augmente par une affluence croissante des mêmes personnes. Les agents immobiliers s'intéressent aux immeubles du quartier et proposent les « bonnes affaires » à leurs acheteurs réguliers. Les spéculateurs achètent des immeubles qu'ils revendent après des rénovations superficielles. Les délogements des résidents de souche sont bien visibles. Les immeubles vacants se font plus rares, et les résidents d'origine subissent directement la pression des augmentations de loyers. Les prêteurs hypothécaires autorisent plus facilement le financement des achats. Les médias remarquent les changements qui se produisent dans le secteur.

LES PHASES DE LA GENTRIFICATION

papa-maman-enfants qui règne en banlieue.

Dans l'ensemble, plusieurs recherches (11) concordent sur les aspects qui suivent. La gentrification est d'abord un phénomène de non-départ vers les banlieues d'une fraction de la classe moyenne. Ce mouvement d'installation au cœur des villes se manifeste là où les services professionnels d'affaires, financiers et sociaux sont bien développés. Les zones centrales sont ciblées parce qu'elles proposent des environnements ayant une valeur historique, architecturale, sociale ou culturelle qu'on ne retrouve pas ailleurs. La population dominante est constituée d'une petite bourgeoisie professionnelle dont la forme des ménages familiaux s'écarte du modèle traditionnel. Les personnes seules, divorcées ou célibataires, les familles monoparentales ou recomposées, les couples homosexuels de la classe moyenne s'y concentrent davantage qu'en banlieue. D'après la théorie, la ville serait devenue une sorte de refuge pour cette petite bourgeoisie qui trouve difficile de s'intégrer, ou de se reconnaître, dans le modèle

développée par *Sénécal, Tremblay et Teufel* [1990], afin de situer la gentrification du quartier Villieray dans le plus grand ensemble qu'est Montréal.

Puisque la gentrification ne se constate qu'en comparant les différentes concentrations de la population type, cette équipe a produit un découpage de l'espace métropolitain qui répond adéquatement à nos besoins. Sans entrer dans les détails de cette classification, disons qu'elle conserve le tracé circulaire et concentrique classique de l'établissement de la petite bourgeoisie près des centres. Ainsi, *Sénécal et al.* ont procédé au fractionnement du territoire montréalais en trois zones d'analyses. D'une part, ils ont situé le **Noyau-Central** de la gentrification dans les limites formées par Outremont au nord, le Plateau et Sainte-Marie (Centre-Sud) à l'est, par le fleuve St-Laurent et Pointe St-Charles au sud, ainsi que par Saint-Henri et Westmount à l'ouest. Au terme de leur étude statistique des changements opérés dans la population entre 1971 et 1986, ils ont conclu que cette zone donnait des signes d'une gentrification avancée. Ils diront que malgré une expansion inégale de la gentrification « Ce processus serait même très engagé dans certains quartiers de cette zone où le phénomène paraît plus que jamais irréversible » (13).

En s'éloignant un peu plus du centre, ils ont tracé le pourtour d'une zone nommée **Frange-Témoin**, dans les limites formées de Parc-Extension, Villieray et une partie de St-Michel; de Rosemont, Préfontaine, Hochelaga à l'est; de Verdun, Côte-St-Paul, Ville Émard, Notre-Dame-de-Grâce et Côte-des-Neiges à l'ouest. Ils concluront en disant que « Mis à part un léger accroissement relatif du nombre de diplômés universitaires, la **Frange-Témoin** ne montre que peu de signes apparents de reconquête lorsqu'on analyse d'autres variables (*baby boomers*, professionnels, etc.) associées à ce processus urbain particulier. » (14) (Voir Carte 1)

En dernier lieu, ils ont établi le pourtour d'une **Frange-Frontière**, qui délimite la zone d'influence du centre dans les intentions résidentielles de la population. Cette zone recoupe au nord tout le territoire situé entre Montréal-Nord et Saint-Laurent; à l'ouest, les localités de Côte-Saint-Luc, Saint-Pierre et Lasalle. Le périmètre est bouclé vers l'est par le boulevard Hyppolite Lafontaine qui borde les secteurs de Mercier et de Saint-Léonard. En analyse, ils constatent que la **Frange-Frontière** accueille davantage de résidents âgés que de plus jeunes; des personnes de 45 à 64 ans notamment. Ils notent également que les locataires s'y installent en plus grand nombre que les ménages propriétaires. De même, et cela est significatif pour l'ensemble de la périphérie, plus de non diplômés-e-s universitaires que de diplômés-e-s y emménagent. À l'évidence, ces résultats montrent que la **Frange-Frontière** constitue une zone importante de relocalisation des populations moins favorisées. On mentionne que deux facteurs principaux motivent les déplacements des populations : le désir de se rapprocher des zones industrielles périphériques, comme celui de s'éloigner du centre afin d'échapper aux coûts excessifs des loyers. De prime abord, il faut annoncer que cette étude balise notre propre démarche. Puisqu'il a été annoncé que la **Frange-Témoin**, dont Villieray fait partie, ne montrait pas de signes évidents de gentrification, nous pouvons, dix ans plus tard, être préoccupé-e-s par l'évolution d'un phénomène qui est en bordure du quartier. Toujours est-il que des « débordements » pourraient maintenant être manifestes au point de mériter qu'on cherche à les observer.

AXES THÉORIQUES EN PERSPECTIVE

Dans la lignée de l'étude évoquée précédemment, il serait plausible d'envisager la gentrification d'une partie des secteurs de Villieray. D'un point de vue théorique, il pourrait y avoir gentrification, au sens classique du terme, par l'installation d'une petite bourgeoisie de ménages non traditionnels qui s'enracine dans le quartier. Cet enracinement n'aurait pas encore été remarqué dans les recherches antérieures parce qu'encore trop diffus dans la population d'ensemble. Dans un autre ordre d'idées, il serait également plausible d'observer la délocalisation d'une partie de la population sans qu'il y ait pour autant gentrification du quartier. Cette affirmation a recours à l'idée

que la hausse des loyers des habitations du centre, peut avoir gagné notre secteur de façon à provoquer l'exode d'une partie de la population. La différence étant que les ménages de remplacement n'auraient rien en commun avec la petite bourgeoisie urbaine que l'on connaît dans le centre. Finalement, on ne peut passer sous silence une certaine intuition, à savoir qu'il s'amorce un changement important dans le mode d'accès à la propriété. On se rend compte que le condominium pourrait devenir une forme standardisée d'accès à la propriété et aisément se répandre dans la zone témoin ; surtout si le moratoire sur la conversion d'immeubles locatifs en condominium était levé. En fait, il s'agit de demeurer à l'affût d'un nouveau type de gentrification engendré par l'expansion de cette forme de propriété. Une forme alternative de gentrification en quelque sorte, par effet d'une croissance du nombre de propriétaires occupants de classe moyenne dont les ressources économiques sont moindres que les classes supérieures, mais dont les aspirations urbaines sont identiques. Par extension, ce processus pourrait être amplifié par un « retour à la ville » des populations vieillissantes des banlieues, voire des régions. Dans la foulée de la privatisation des services sociaux, ces personnes seraient incitées à recréer en ville les conditions de l'autonomie qu'elles possédaient en périphérie. Nécessairement, il nous faudra vérifier l'une ou l'autre de ces hypothèses. Si *Sénécal et al.* constatent que la gentrification du centre est réelle et significative en tant que phénomène urbain, la relocalisation vers la banlieue éloignée demeure le « ...lieu privilégié des *baby boomers*. »

LA GENTRIFICATION DANS VILLERAY

Ce très bref tour d'horizon de la théorie suffit pour guider la démarche de recherche qui suivra. La méthode utilisée consistera à cerner, dans la population du quartier Villera y, la présence de différentes caractéristiques propres à la petite bourgeoisie. Plusieurs données des recensements de Statistiques Canada permettent de mesurer les changements et les transformations qui se produisent dans la population au fil des ans. Nous avons eu recours aux données des recensements de 1981, 1986, 1991 et 1996 afin de reproduire la séquence des changements dans la composition de la population du quartier et faire l'analyse des conditions favorables à une possible gentrification des secteurs de Villera y (15).

Cette méthode a nécessairement ses limites. Les catégories ou les indicateurs de Statistiques Canada ne sont pas conçus pour donner des indications sur la gentrification. Si les données statistiques nous permettent de saisir l'évolution des changements dans la population du quartier, c'est grâce à un détour théorique que l'on parvient à juger s'il y a ou non gentrification. Ainsi, de nombreux chercheurs des sciences sociales rivalisent d'ingéniosité afin d'identifier des indicateurs capables de mesurer et de prévoir la direction de la gentrification dans les villes. Il reste que beaucoup de ces indicateurs nous sont inaccessibles. Songeons à l'indice des arranges de taxes pour les secteurs du quartier, à l'évolution du nombre de prêts hypothécaires, au taux d'endettement des nouveaux propriétaires, à la durée de mise en vente des propriétés, à l'utilisation des programmes gouvernementaux et leurs impacts sur l'accès à la propriété.

D'autres indices, comme le nombre de reprises de logement pour Villera y et ses secteurs spécifiques, la fréquence et l'importance des rénovations, les taux d'augmentation des loyers après rénovation, l'augmentation directe des logements rénovés, la discrimination vécue par les locataires et les abus directs qu'ils subissent afin de céder leur place. Tous ces aspects sont autant d'indicateurs qui permettent de révéler le comportement des populations résidentes et l'installation possible d'une population envahissante.

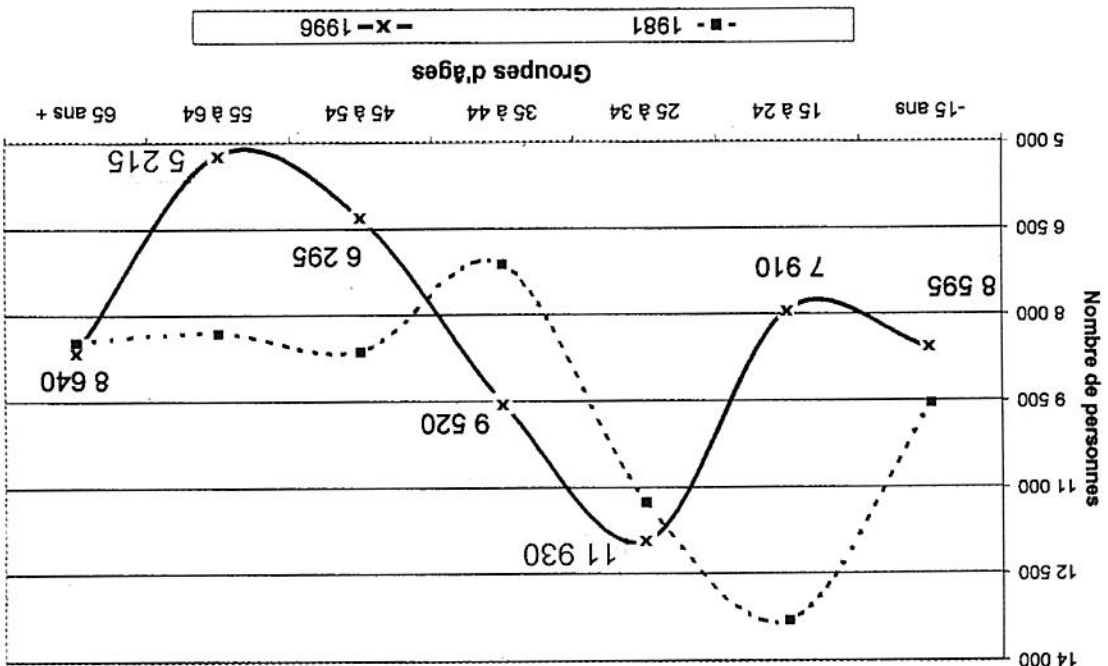
Disons, en somme, que si nous ne possédons pas les données représentatives et descriptives que nous aurions souhaitées pour faire l'analyse du phénomène, nous sommes contraints d'avoir tracé un profil du quartier révélant les conditions propres à la progression de la gentrification.

Un des aspects les plus significatifs du quartier, concerne la baisse constante de la population durant toute la période observée. De 1981 à 1996, la population est passée de 65 500 à 57 850 personnes. C'est dire qu'il y a eu beaucoup plus de personnes qui ont quitté que de personnes qui se sont installées dans le quartier. (voir Graphique 5 a)

Le second élément d'importance concerne l'évolution de la répartition de la population par tranches d'âge. Au même graphique, on remarque que les deux courbes suivent le même profil, sauf qu'elles sont légèrement décalées l'une par rapport à l'autre. Ce décalage indique le vieillissement des habitants du quartier alors qu'ils sont passés à la tranche d'âge supérieure. Par exemple, la courbe de 1981 montre que le groupe des 15-24 ans, qui dominait en nombre dans la population, domine encore en 1996, alors que ses individus appartiennent maintenant au groupe des 25-34 ans. En parcourant les courbes de cette façon, on remarque que les différentes tranches d'âge conservent à peu près les mêmes proportions sur les deux périodes.

La correspondance cesse lorsqu'on examine la tranche des 45-54 ans de 1981 et celle des 55-64 ans de 1996. Le faible nombre de 55-64 ans en 1996, par rapport au nombre des 45-54 ans de 1981, montre qu'une portion importante de cette population a quitté le quartier durant la période. Même si l'échelle des tranches d'âges, de dix années d'intervalle, ne correspond pas parfaitement à l'intervalle de quinze années qui séparent les recensements, le profil des courbes aurait été maintenu si la proportion de la population des 45-54 ans avait été stable. Une conclusion s'impose : entre 1981 et 1996, les 45-54 ans ont massivement quitté le quartier. Par contre leurs aînés, les 55-64 ans de 1981, sont toujours présents et présentes dans la population des 65 ans et plus dénombrée en 1996.

BAISSE CONSTANTE DE LA POPULATION



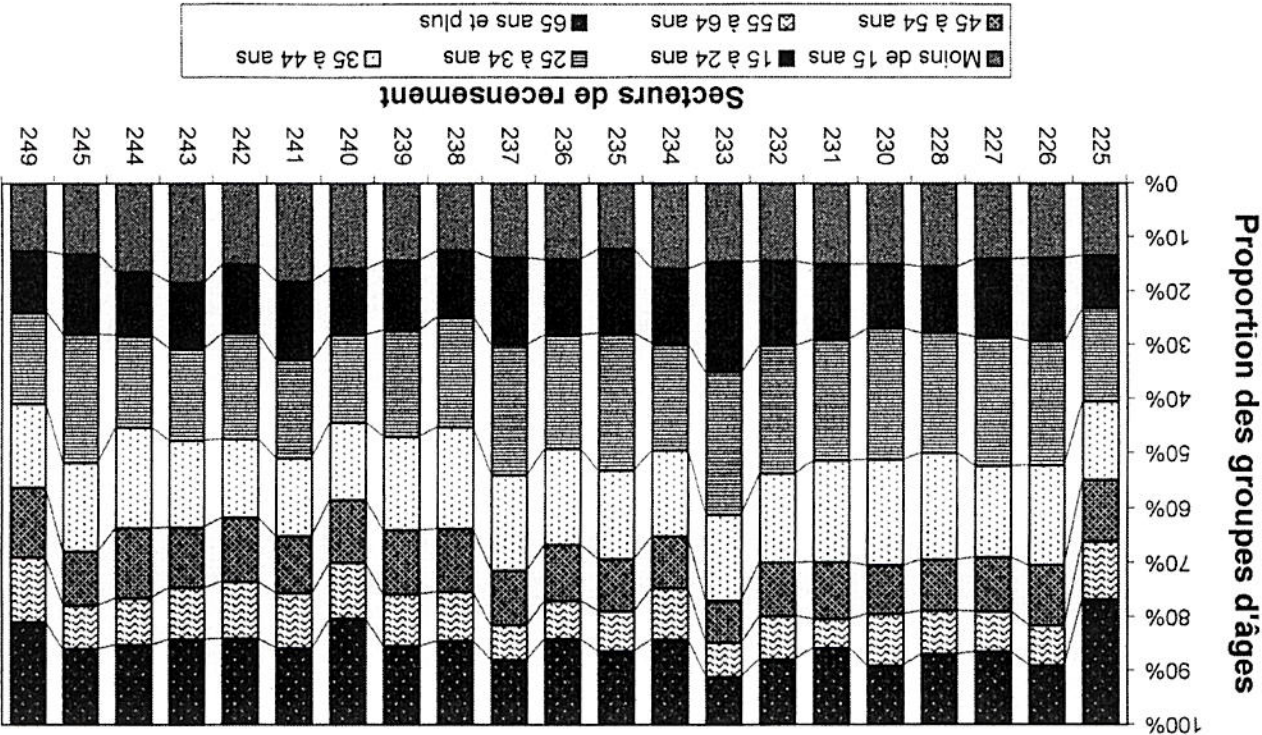
GRAPHIQUE 5A: ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE VILLERAY PAR GROUPE D'ÂGE

B. LES GRANDES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES QUI PÈSENT SUR LE QUARTIER VILLERAY

Avant de passer au découpage précis du quartier par une analyse par secteurs de recensement, il apparaît nécessaire d'introduire les caractéristiques démographiques déterminantes de la population qui habite le quartier.

Déjà, l'exode des 45-54 ans et la baisse générale de la population entre 1981 et 1996 indiquent une volonté de ne pas habiter le quartier pour ceux et celles, de ce groupe d'âge, qui possèdent généralement le meilleur pouvoir d'achat et de consommation. La tendance générale du déplacement de la population vers la périphérie et la banlieue se vérifie dans le quartier.

GRAPHIQUE 5B : PROPORTION DE LA POPULATION PAR GROUPES D'ÂGES SELON LES SECTEURS DE RECENSEMENT DU QUARTIER VILLERAY, 1996



TABEAU 1: ÉVOLUTION DU MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Quartier Villeray	1981	1986	1991	1996
Nombre total de logements privés occupés	27 840	28 025	27 525	27 765
Possédés	6 490	6 765	6 500	6 380
% des ménages privés propriétaires	23,3%	24,1%	23,6%	23,0%
Loués	21 360	21 270	21 055	21 355
% des ménages privés locataires	76,7%	75,9%	76,4%	77,0%
Ménages locataires - loyer brut moyen	259\$	387\$	487\$	490\$
Densité d'occupation des logements				
Nombre moyen de pièces par logement	4,42	4,40	4,44	4,64
Nombre moyen de personnes par pièce	0,54	0,51	0,48	0,45
Valeur moyenne des logements	51 493 \$	80 572 \$	135 273 \$	133 999 \$

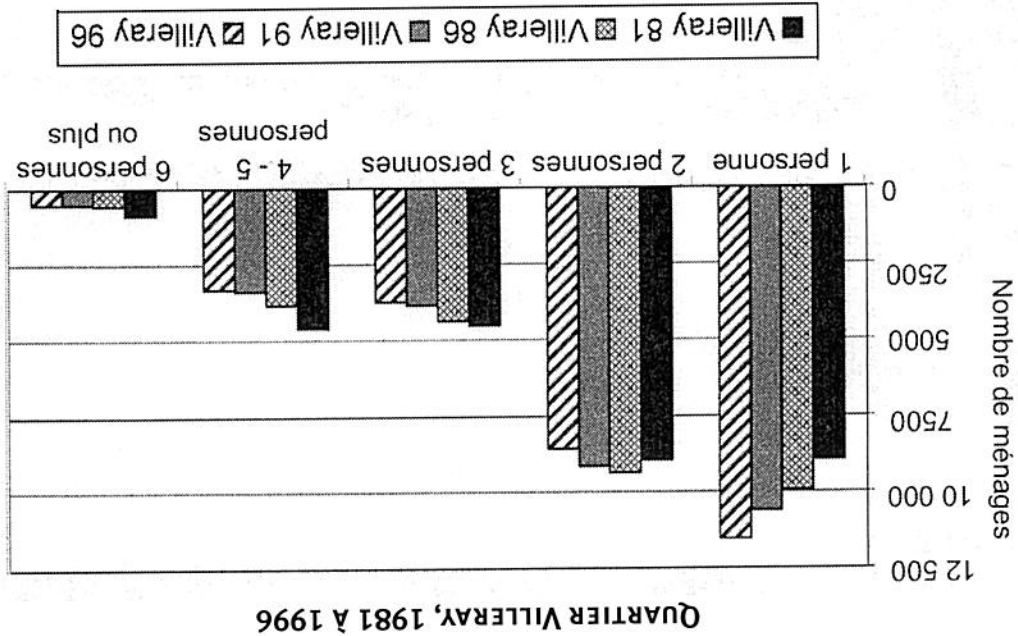
En évaluant la quantité de logements disponibles on remarque que leur nombre, comme la proportion de locataires dans le quartier, demeure le même sur toute la période 1981-1996. À l'échelle du quartier, le taux de locataires est à peu près demeuré fixe à 76,5 % et on a toujours disposé d'environ 27 800 unités de logements (voir Tableau 3).

La stabilité du nombre de logements et du pourcentage de locataires montre que le quartier n'est pas encore la cible des grands développeurs immobiliers. Les changements qui interviennent dans le bâti locatif du quartier, démolitions et reconstructions, demeurent au niveau du remplacement des habitations. D'une part, on constate que les espaces vacants dans le quartier ne sont pas significativement développés ou soumis à une intensification de la construction immobilière. Les données municipales indiquent à ce sujet que le quartier dispose encore de 109 terrains vagues. C'est aussi sans compter les terrains institutionnels et industriels qui disposent généralement de grands espaces utilisables en bordure de leurs édifices principaux. Une recension « maison » de ces espaces utilisables - stationnements, cours d'écoles, terrains aménagés ou paysagés privés - montre qu'ils sont encore peu sollicités pour le développement de constructions neuves. L'ampleur des tractations et de la spéculation concernant ces espaces inutilisés nous est inconnue.

D'autre part, on ne remarque aucune augmentation ou réduction massive du nombre d'immeubles à but locatif. Cela suggère qu'il n'y a pas eu de changements importants dans la manière d'habiter et de résider dans le quartier durant cette période. Même si le condominium a fait son apparition dans le quartier au cours des quinze dernières années - on en dénombrerait moins de 400 unités en 1999 - ce type de construction n'est pas encore si répandu dans Villeray, lorsqu'on le compare aux quartiers centraux et périphériques de Montréal.

Parallèlement, la valeur moyenne des logements semble plus stable depuis 1991. L'impact de la hausse de la valeur des logements aura surtout été senti entre 1986 et 1991 alors que la valeur moyenne des logements a bondi de 80 000 \$ à 135 000 \$. La hausse des loyers, provoquée par la hausse des taxes foncières, a certainement eu l'effet de déloger un bon nombre de ménages. Mais, puisque la valeur moyenne des logements est demeurée la même en 1996, il y a lieu de croire que le « contrecoup » de la hausse des valeurs immobilières a déjà frappé le quartier.

GRAPHIQUE 6: ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE



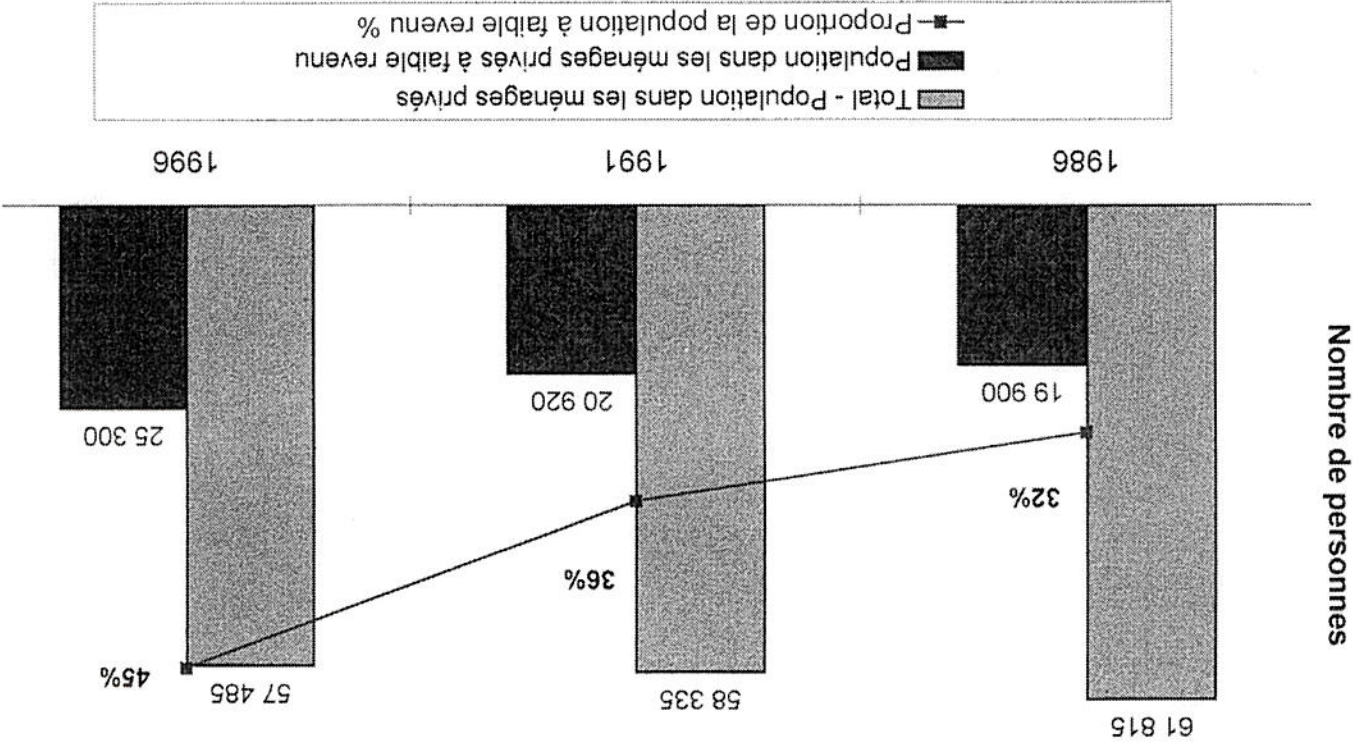
L'AUGMENTATION DES PERSONNES SEULES

Malgré la hausse de la valeur des logements, on constate que le nombre d'occupants par pièce a chuté de façon très nette. Si, en 1981, 100 pièces d'habitations étaient à la disposition de 54 personnes, ces 100 pièces sont occupées par 45 personnes en 1996. Dans le contexte, cela s'explique par le nombre grandissant de personnes seules qui habitent Villera y. Au Graphique 6, on voit clairement qu'entre 1981 et 1996, la part des ménages d'une seule personne a augmentée d'environ 2500 unités dans le quartier. Cette augmentation de personnes seules aura, par elle-même, comblé les logements laissés vacants par la diminution des ménages de deux personnes et plus. Là où un couple, ou même une famille, avait un foyer en 1981, une seule personne seule prenait leur place en 1996. La proportion de ménages d'une seule personne a atteint le seuil des 40%. Au rythme de croissance de 1% par année, les ménages d'une seule personne atteindront, en 2006, une part de 50% des ménages du quartier. Cela implique que si le caractère locatif du quartier demeure inchangé en quinze ans, le profil des ménages subit d'importantes modifications. L'avancée des ménages de personnes seules soulève deux options : la pauvreté et la précarité ou, à l'inverse, l'autosuffisance des personnes.

L'APPAUVRISSEMENT DE LA POPULATION

En examinant le Graphique 7, on constate que la population à faible revenu s'est accrue de manière très importante entre 1986 et 1996. Cela indiquerait que les personnes seules, dont on vient de faire mention, se retrouvent davantage en situation de précarité qu'en situation d'autosuffisance. Encore au Graphique 7, on observera que le déclin général de la population du quartier n'engendre pas un déclin proportionnel de la population à faible revenu. C'est plutôt l'inverse qui s'est produit alors que le nombre de personnes à faible revenu a augmenté de 35% depuis 1981 et, globalement, que le nombre de résidents a chuté de 15%. Ceci indique que des facteurs adverses pèsent sur une partie de la population et non pas sur une autre.

GRAPHIQUE 7 : ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION À FAIBLE REVENU QUARTIER VILLERAY, 1986 - 1996



Ceci dit, il faut bien tenter de voir sur quelles bases se renouvelle la population. À l'égard de la langue, on note que la population francophone a décliné considérablement depuis 1981. De 49 000 en 1981, elle est de 37 400 en 1996 (voir Graphique 8). Parallèlement, on observe que le groupe de personnes faisant l'usage d'une seule langue - autre que le français ou l'anglais - augmente lentement et de façon soutenue.

Ce fait représente un indice important des facteurs qui régissent l'entrée et le départ des ménages dans le quartier. Si on considère que les immigrants allophones de première génération vivent des conditions d'extrême insécurité d'emploi et de revenu, leur installation dans le quartier suggère qu'ils y trouvent un habitat correspondant à leur niveau de précarité.

LA POPULATION QUI EMMÉNAGE

		1981		1986		1991		1996	
Population totale de 1 an et plus		---		---		57780		57040	
Personnes n'ayant pas déménagé dans l'année		---		---		46585		45710	
Personnes ayant déménagé		---		---		11185		11320	
Non-migrants (à l'intérieur de Montréal)		---		---		730		920	
Migrants (de l'extérieur de Montréal)		---		---		6,5%		8,1%	
Migrants externes (de l'extérieur du pays)		---		---		---		---	
Population totale de 5 ans et plus		63165		59160		55310		54350	
Personnes n'ayant pas déménagé dans les 5 années		32965		30530		26395		26215	
Personnes ayant déménagé		30230		28630		28925		28140	
Non-migrants (à l'intérieur de Montréal)		23185		21315		19560		19065	
Migrants (de l'extérieur de Montréal)		7035		7310		9310		5560	
Migrants externes (de l'extérieur du pays)		2040		2025		3920		3485	
		6,7%		7,1%		13,6%		12,4%	

TABEAU 2: ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ DE LA POPULATION DE VILLERAY

Dans le contexte il n'est pas étonnant de voir qu'en 1996, 20% de la population de Villeray avait emménagé dans le quartier au cours de la dernière année (voir Tableau 2). C'est tout comme en 1991, où 20% des personnes avait déclaré un déménagement dans la dernière année. Les mêmes recensements notent que 52% des résidents se sont installés dans le quartier au cours des cinq dernières années. C'est absolument considérable de constater que près de 14 000 nouveaux ménages transitent par le quartier à tous les cinq ans. Tout cela mène à une seule conclusion : si la population n'augmente pas et que le nombre de logements n'augmente pas, c'est que Villeray devient un lieu de passage pour ces personnes. Il n'est pas encore possible de départager les différentes caractéristiques des populations en transit de celles qui ont des attaches plus permanentes. On sait cependant que l'affluence des personnes seules ainsi que l'exode des 45-54 ans induisent une transformation dans le profil général de la population de Villeray.

LA POPULATION QUI DÉMÉNAGE

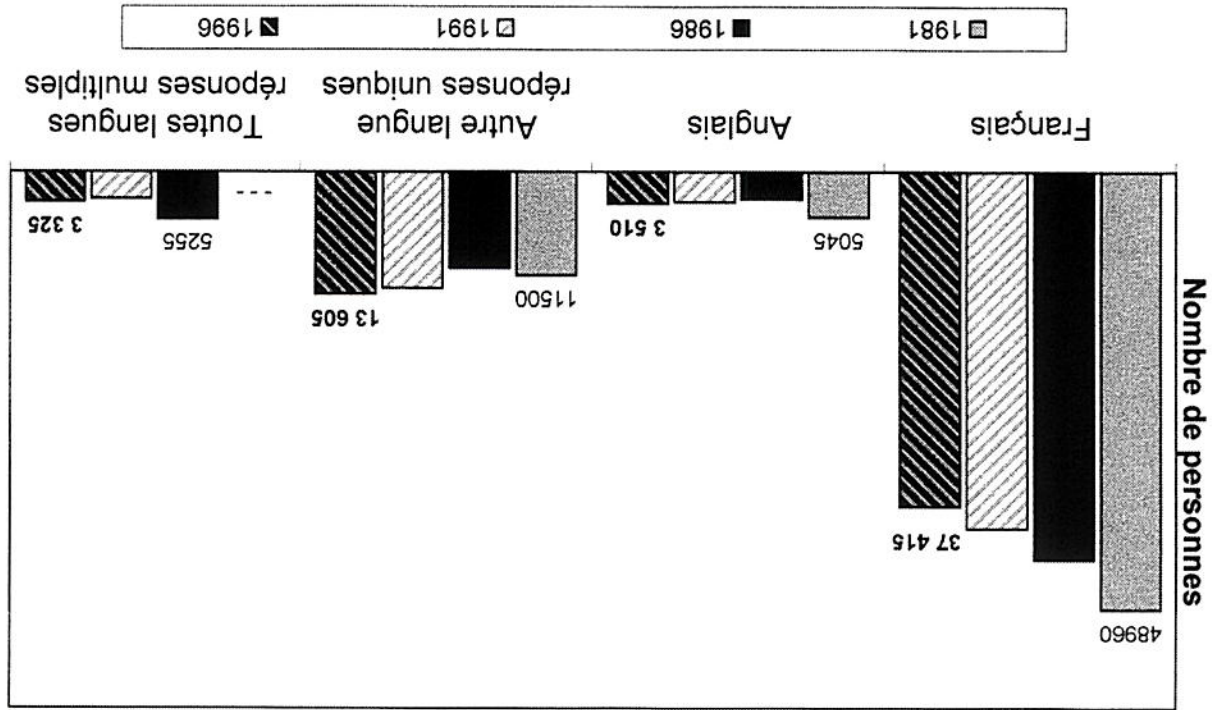
En faisant le lien entre le Graphique 7 et le Tableau 1 on voit clairement que le nombre de personnes à faible revenu a augmenté de 5000 personnes de 1991 à 1996. Précisément à l'époque suivant la hausse de la valeur des logements et de celle des loyers. On peut en déduire que ces personnes avaient plus de difficulté à supporter les coûts de leur habitation que ceux qui les habitaient précédemment.

À l'évidence, ces données illustrent que la population de Villeray s'appauvrit. Qui plus est, la population démunie trouve refuge et résiste à la délocalisation en maintenant son attachement résidentiel pour le quartier.

En 1996, on a mesuré que 45 % des ménages du quartier vivaient sous le seuil de faible revenu. Depuis 1981, on a assisté à une hausse de 13 points de ce pourcentage des ménages dans le quartier. Paradoxalement, le nombre de diplômé-e-s universitaires est aussi à la hausse. Le graphique 9 montre ces tendances très prononcées et leur progression depuis 1981. À cette date le groupe des universitaires comptait pour environ 10 % de la population. Il compte pour environ 25 % de la population de 1996. Pour trois personnes ayant moins de neuf ans de scolarité, on en comptait une ayant fait des études universitaires en 1981 : un ratio de 3 pour 1. En 1996, ce ratio était de 1 pour 1.

Ces changements survenus dans les niveaux de scolarité sont potentiellement significatifs de la progression de la gentrification du quartier. Là où l'on observait régulièrement des familles dont le soutien principal était de type salarial et ouvrier, on observera davantage de couples, dont l'emploi est de nature contractuelle et alterné de périodes d'études. Pour ces derniers, tout état de précarité de leurs revenus ne sera que provisoire; ces personnes sont destinées à un avancement professionnel certain à plus ou moins longue échéance.

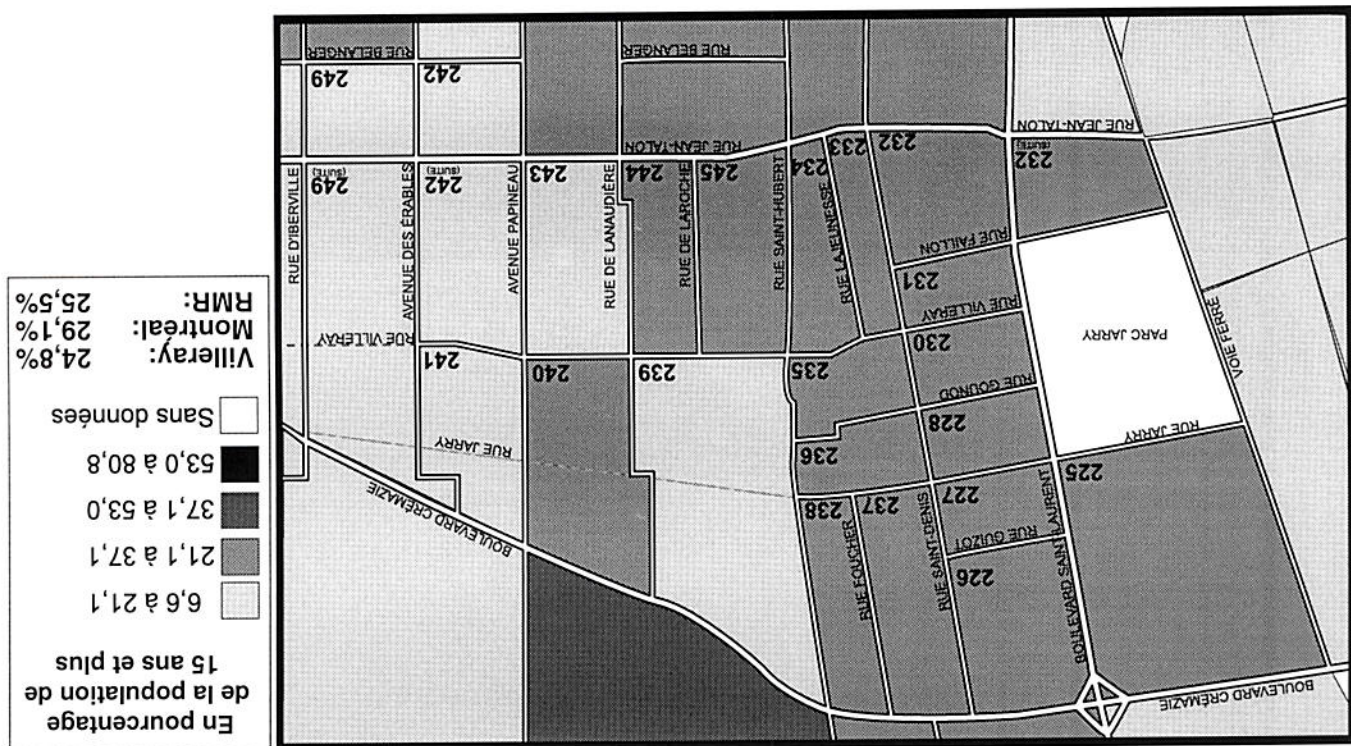
LES UNIVERSITAIRES ET LES PERSONNES MOINS INSTRUITES



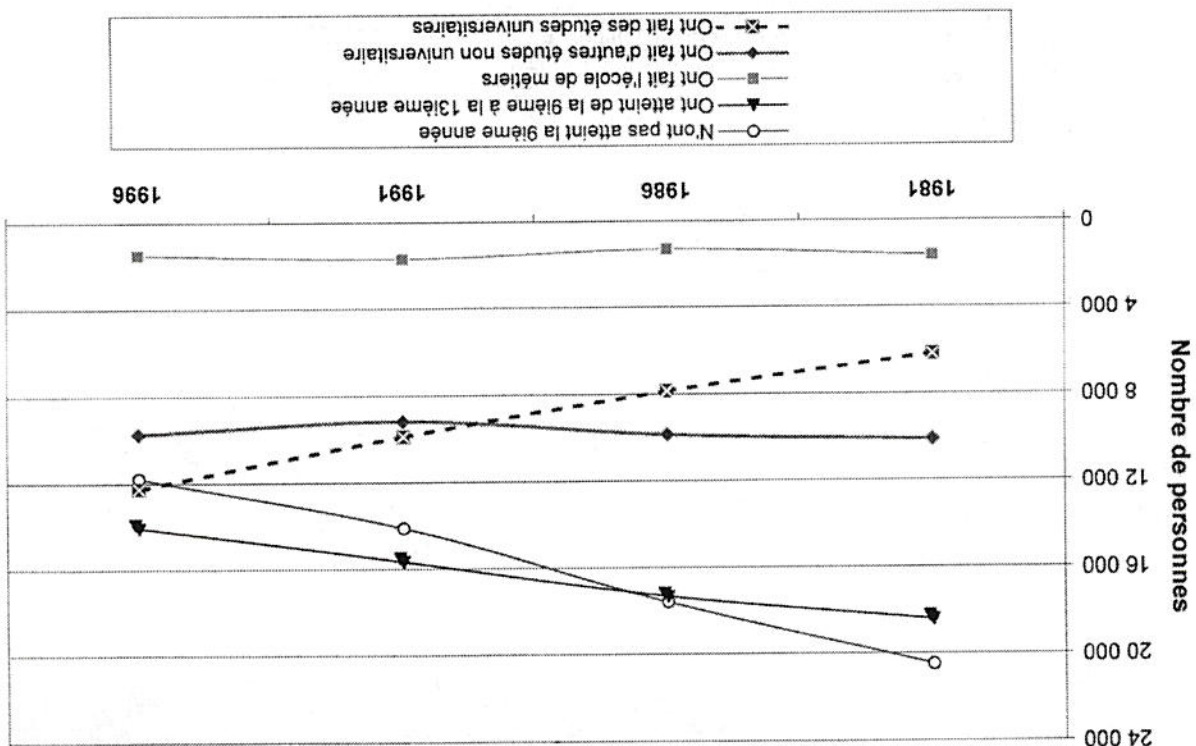
GRAPHIQUE 8 : ÉVOLUTION DES LANGUES EN USAGE DANS LES MÉNAGES QUARTIER VILLERA Y, 1981 - 1996

L'installation graduelle de ces ménages dans certains secteurs de Villera y indique que le rapport entre le coût des loyers, l'habitabilité des logements et les infrastructures du quartier tient d'un compromis résidentiel équivalent au maximum des ressources dont ils disposent. Par rapport à d'autres populations d'origine, comme les anglophones et les francophones de souche ainsi que les deuxième et troisième générations d'immigrants, on remarque que ce compromis leur est beaucoup moins acceptable. Le départ significatif de certaines fractions de ces populations indique qu'elles trouvent ailleurs à combler leurs aspirations résidentielles. Par déduction, il s'agira de populations dont les ressources supérieures correspondent à des exigences résidentielles tout à fait différentes.

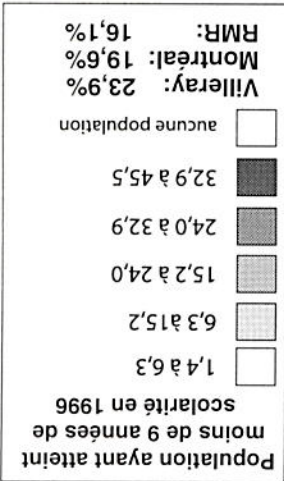
CARTE 2: POPULATION AYANT ENTREPRIS DES ÉTUDES UNIVERSITAIRES EN 1996, VILLERAY



GRAPHIQUE 9 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE VILLERAY PAR ANNÉES DE SCOLARITÉ



Réédition des données provenant de la ville de Montréal, Développement économique et urbain, ayant pour source le recensement de la population de 1996 de Statistique Canada. L'ALV a procédé au retraitement de la carte d'origine afin de mettre en évidence les secteurs de recensement du quartier.

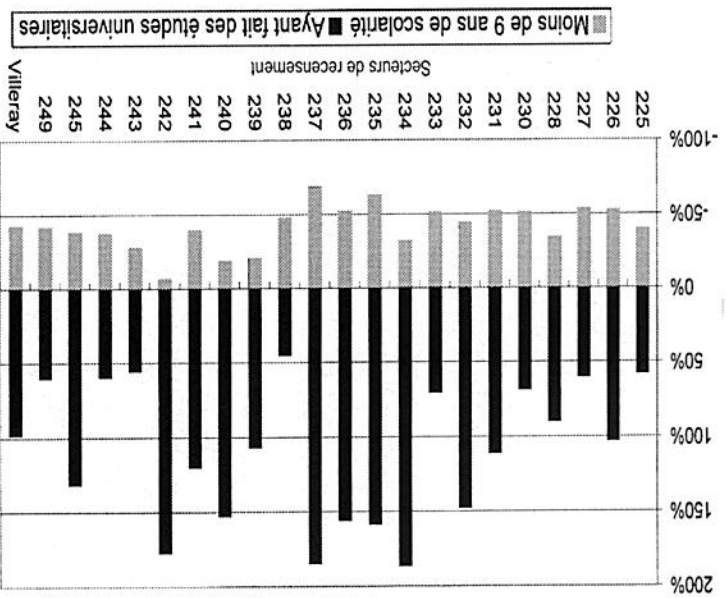


CARTE 3: POPULATION AYANT ATTEINT MOINS DE 9 ANNÉES DE SCOLARITÉ EN 1996, VILLERAY

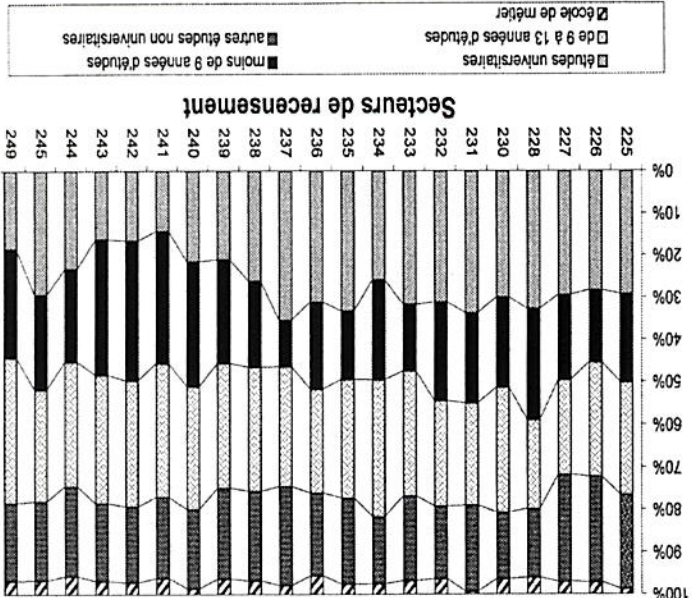
Malgré tout, on remarquera que la concentration des universitaires du quartier est déjà plus prononcée à l'ouest de St-Hubert qu'à l'est. Ce qui signifie que l'implantation des universitaires dans le quartier révèle un choix de localisation et une concentration qui n'est pas l'effet du hasard. La répartition est-ouest des universitaires indique qu'une fracture, sur la base des niveaux de scolarité, s'impose au quartier. Les secteurs de recensements situés entre St-Laurent et St-Hubert sont habités par une population plus instruite, alors que les secteurs est sont habités par des populations moins instruites. La Carte 3 confirme cette affirmation. Clairement, les personnes ayant une faible scolarité résident davantage dans la partie est du quartier. En comparant les Cartes 2 et 3 on constate que les plus instruits-e-s s'établissent là où précisément ne s'établissent pas les moins instruits-e-s. Autrement dit, le territoire affiche l'existence d'une frontière qui agit de manière sélective sur la base de la scolarisation des personnes.

LA FRACTURE SOCIALE CORRESPOND À LA FRACTURE TERRITORIALE

Les conséquences globales de la croissance soutenue du nombre d'universitaires dans le quartier sont encore incertaines. Le Graphique 9 montre que cette population - aux environs de 25 % - peut encore être mise en échec par l'effet des autres populations résidentes. Il reste qu'avec les études supérieures viennent les emplois bien rémunérés ainsi que la capacité accrue d'habiter des loyers plus chers. Au présent rythme de croissance, la population d'universitaires atteindra 40 % d'ici 2011. À ce niveau, on pourra considérer que la gentrification du quartier sera devenue inévitable et qu'elle aura atteint un point de non-retour. En se basant sur les valeurs du Plateau, dont une majorité de secteurs de recensement indiquent des taux d'universitaires variant de 37 % à 53 % de la population, Villera y affiche très clairement des taux inférieurs à 37 % (voir Carte 2).

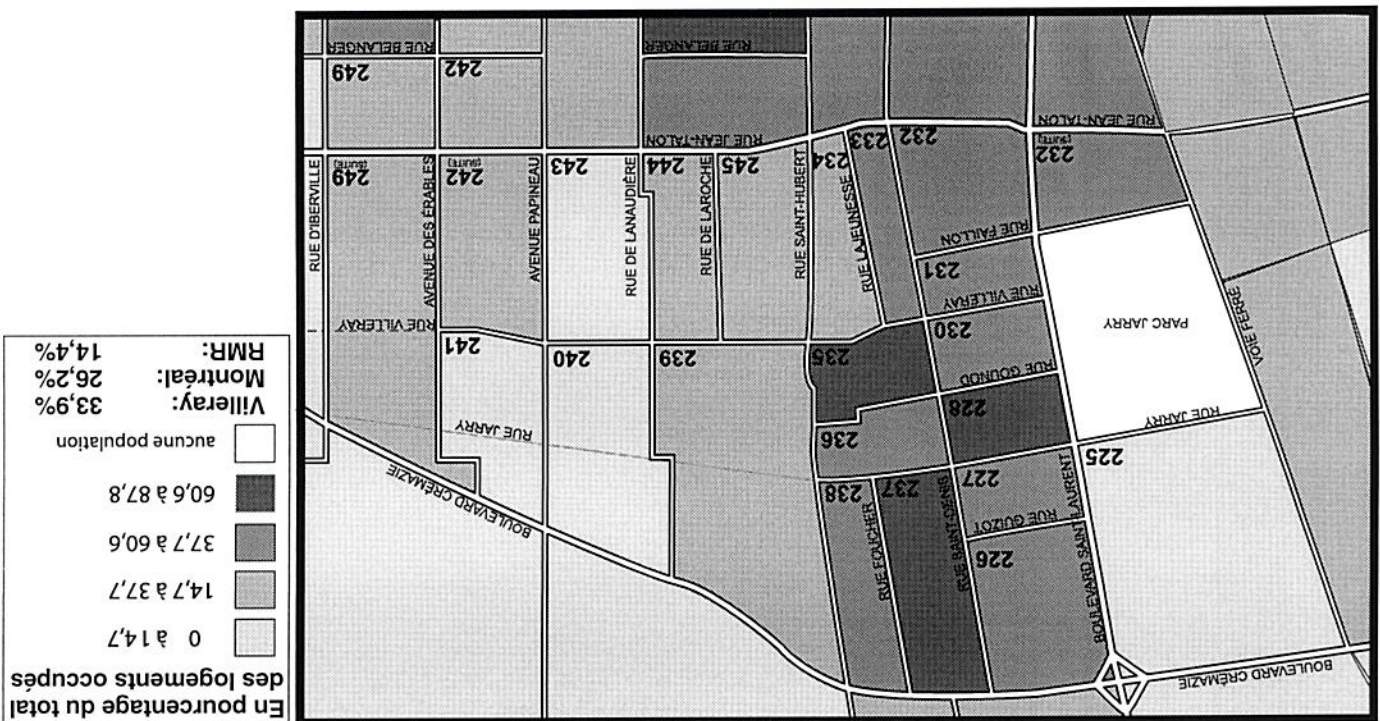


GRAPHIQUE 10 A: VARIATION DES UNIVERSITAIRES ET DES PERSONNES DE MOINS DE 9 ANS DE SCOLARITÉ VILLERAY, 1981 - 1996



GRAPHIQUE 10B: SCOLARITÉ DES PERSONNES DE 15 ANS ET PLUS EN PROPORTION DE LA POPULATION VILLERAY, 1996

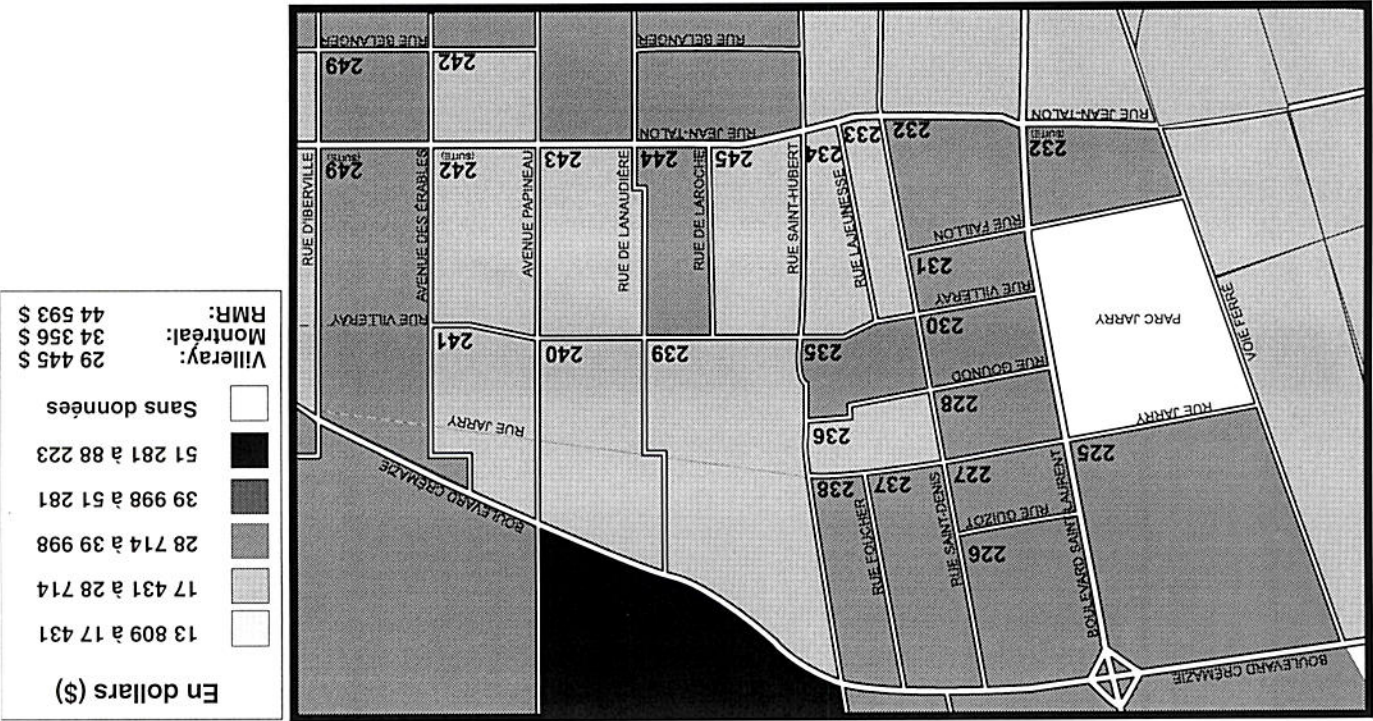
Réédition des données provenant de la ville de Montréal, Développement économique et urbain, ayant pour source le recensement de la population de 1996 de Statistique Canada. L'ALV a procédé au retraitement de la carte d'origine afin de mettre en évidence les secteurs de recensement du quartier.



En fait, nous pouvons vérifier que cette frontière est liée à la distribution des immeubles les plus anciens du quartier. Sur la Carte 4, les immeubles construits avant 1946 se retrouvent en plus grand nombre dans la partie ouest de Villieray. Ce sont conjointement ces mêmes secteurs qui seront principalement convoités par une population en quête d'espaces résidentiels ayant une valeur historique ou architecturale.

En consultant les Graphiques 11 et 12, on verra que la population de la zone est de Villieray (secteurs de recensement 238 à 249 allant de St-Hubert à Iberville) dispose de revenus moyens inférieurs à celle des secteurs de l'ouest. Elle doit de toute évidence fournir un taux d'effort au logement qui est supérieur à la population de l'ouest. La Carte 5 illustre les mêmes conclusions. Les résidents et résidentes des secteurs ouest disposent de revenus généralement supérieurs à la moyenne du quartier. Revenus qui sont par ailleurs comparables aux revenus moyens de l'ensemble de l'ancienne ville de Montréal - 34 400\$. Vers l'est, les ménages disposent de revenus très inférieurs à la moyenne du quartier - 29 500\$ - et, manifestement, moins que ceux de l'ensemble de Montréal.

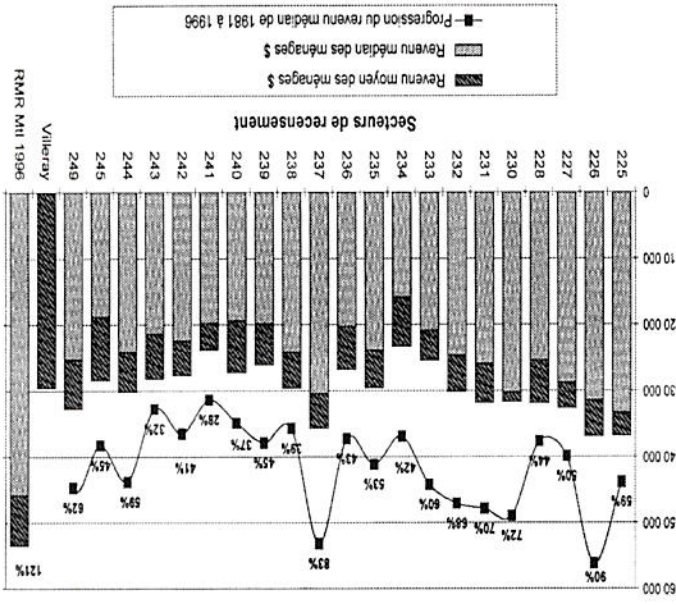
CARTE 5 : REVENU MOYEN DES MÉNAGES DE VILLIERAY EN 1995



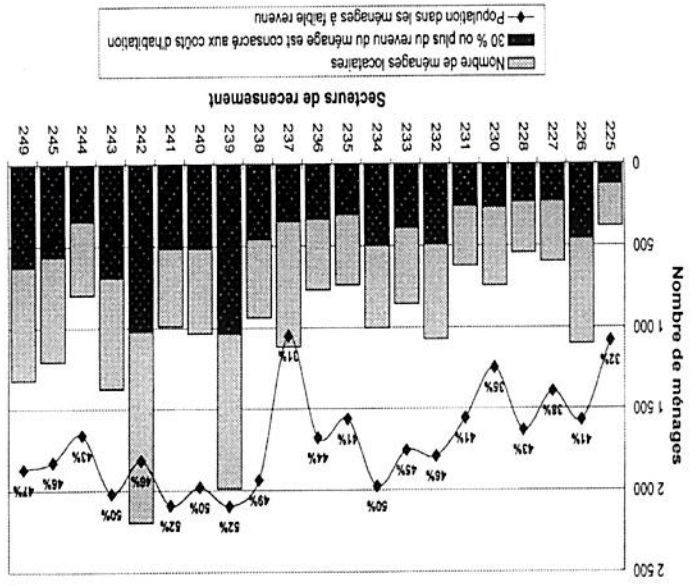
Ré-édition des données provenant de la ville de Montréal. Développement économique et urbain, ayant pour source le recensement de la population de 1996 de Statistique Canada. L'ALV a procédé au retraitement de la carte d'origine afin de mettre en évidence les secteurs de recensement du quartier.

RÉSUMÉ DES PREMIERS CONSTATS

D'ores et déjà, on constate que le territoire est fracturé sur la base des revenus et de la scolarisation de la population. L'endroit de l'installation des ménages dans le quartier dépendra de leurs revenus et de leur niveau de scolarité. Ces critères détermineront la qualité de leur environnement et de leur habitation. Les ménages plus riches et plus instruits s'établiront, ou sont déjà établis, dans les secteurs plus anciens du quartier. Les ménages moins instruits auront à s'installer dans les secteurs est de Villieray.



GRAPHIQUE 12: REVENUS MOYEN ET MÉDIAN
DE LA POPULATION DE VILLERY SUR
L'ENSEMBLE DES MÉNAGES DE 1996



GRAPHIQUE 11: MÉNAGES LOCAUX DE VILLERY
QUI CONSACRENT PLUS DE 30%
DE LEUR REVENU AUX COÛTS D'HABITATION EN 1996

Nécessairement, la difficulté est de savoir si la population d'universitaires, dont la croissance dans la Frange-Témoin a été signalée dans l'étude de *Sénécal et al.*, s'installera définitivement dans le quartier ou si elle succombera à l'attrait dominant pour la banlieue. En fonction des données que nous possédons, il n'est pas possible de départager la population universitaire de la population à faible revenu, sachant que le statut d'étudiant est généralement synonyme de faible revenu. Le poids démographique dominant de la population des 25-34 ans de 1996, laisse cependant présager que bon nombre d'universitaires de ce groupe d'âge n'ont pas encore retiré les pleins avantages de leur état. En conséquence, si leur présence dans le quartier ne se manifeste pas encore directement par une croissance de propriétaires occupants, ainsi que du nombre de professionnels; leur présence croissante devrait se répercuter sur la culture populaire tout comme elle se répercute déjà sur la distribution des différentes populations sur le territoire de Villery.

Déjà, nous pouvons constater, sans tenir compte des situations spécifiques de chacun des secteurs de recensement, que se développent les conditions propices à une progression éventuelle de la gentrification dans le quartier. L'appauvrissement de la population, l'augmentation des personnes âgées et âgées, la démarcation territoriale des plus instruits et des mieux nantis sont de sérieux indices du déclin de la capacité de la population « d'origine » à maintenir résidence dans le quartier. Voir-on ici poindre les signes avant-coureurs d'une gentrification en préparation, alors que s'élabore une mécanique d'appauvrissement qui conduira, à moyen terme, au délogement des populations démunies par une classe plus nantie.

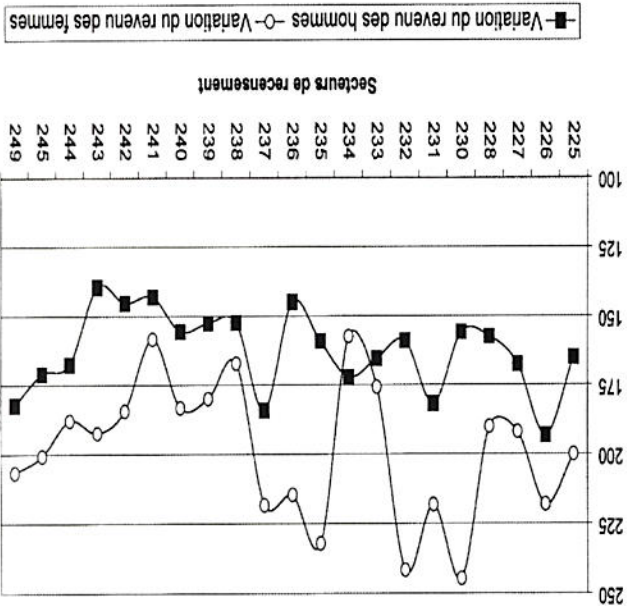
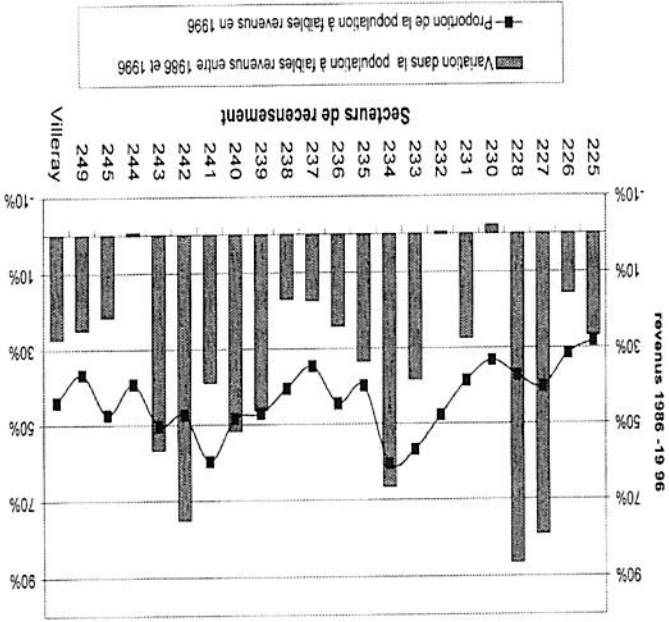
Déjà, nous pouvons constater, sans tenir compte des situations spécifiques de chacun des secteurs de la population à faible revenu augmente significativement.

Le taux de locataires de 76,5% demeure constant depuis 1981. La population unilingue francophone, dont une bonne part de 45-54 ans, a délaissé massivement le quartier pour faire place à une population de personnes plus instruites ainsi qu'à une population immigrante de première génération nettement défavorisée. La proportion des personnes seules affiche une croissance soutenue et la proportion

Après l'examen des grandes tendances du quartier, on doit estimer l'ampleur de l'invasion de la classe moyenne supérieure dans le quartier. En ayant recours aux données des secteurs de recensement, on parvient à observer les variations de revenus et à repérer les zones où ceux-ci subissent les fluctuations les plus importantes et les plus rapides. Quand une caractéristique telle que le revenu évolue d'une manière différente des autres secteurs, on considérera que c'est l'indice que la population locale possède des caractéristiques différentes du reste de la population. C'est à partir de ces différentes variations, dans le temps et l'espace, que nous parviendrons à offrir une mesure de la progression de la gentrification des secteurs du quartier.

Pour faciliter votre lecture des informations, vous pouvez consulter le Tableau 3 à la page 34, qui permet de visualiser l'importance relative des caractéristiques propres aux différents secteurs de recensement. Un « X » marque la prédominance d'une caractéristique qui est jugée importante dans l'analyse. L'accumulation des « X » traduit l'importance des changements qui se sont produits pour chacun des secteurs mais ne constitue pas directement une mesure de la gentrification de ceux-ci.

GRAPHIQUE 13 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION À FAIBLE REVENU ENTRE 1981 ET 1996
QUARTIER VILLERAY
GRAPHIQUE 14 : VARIATION COMPARÉE DES REVENUS ENTRE HOMMES ET FEMMES DE VILLERAY ENTRE 1981 ET 1996



L'ÉVOLUTION DES REVENUS

En utilisant les données du Graphique 14, on observe que les revenus des femmes varient plus rapidement que ceux des hommes. C'est une tendance normale dans l'évolution des salaires et de l'emploi des femmes. Néanmoins, ce graphique montre que les secteurs 230 et 232 enregistrent les plus importantes variations du quartier à l'égard de leurs revenus. Ainsi, augmentent-ils plus vite que partout ailleurs dans le quartier. Suivent ensuite les secteurs 226, 231 et 237 dont les augmentations simultanées du revenu des hommes et des femmes, sont les plus fortes. Le secteur 234 se démarque autrement par la faible progression des revenus des hommes et des femmes observée depuis 1981.

LA POPULATION À FAIBLE REVENU

D'après la compilation du Graphique 13, on remarque que les secteurs 230 et 232 sont encore ici distinctifs. Depuis 1981, et contrairement à la tendance globale de l'appauvrissement des locataires, ces secteurs montrent que le nombre de personnes à faible revenu n'a pas augmenté, même qu'il aurait légèrement diminué. Cela paraît extrêmement significatif de constater que partout ailleurs, à l'exception des secteurs 230, 232 et 244, il y a augmentation des personnes à faible revenu. En d'autres termes, ces secteurs sont cloisonnés et fermés à l'installation de nouvelles personnes ayant un faible revenu. De façon moins spectaculaire, les secteurs 226, 237 et 238 offrent eux aussi une nette résistance à la progression des personnes moins nanties au sein de leur population. Les taux de progression des personnes à faible revenu y sont les plus bas du quartier.

LE REVENU MÉDIAN

En reportant l'examen de ces secteurs particuliers dans le plan du Graphique 12, on note qu'ils correspondent aux secteurs ayant les plus fortes progressions du revenu médian. Dans l'ordre, le secteur 226 : hausse de 90 % ; les secteurs 230, 231 et 232 : des hausses comparables d'environ 70 % ; le secteur 237 : hausse de 87 % du revenu médian. Ces secteurs ont vu croître le nombre de ménages ayant un revenu plus élevé. Si ces secteurs sont remarquables dans le quartier, ils sont tout de même très en deçà de la progression du revenu moyen qu'a connue la grande région de Montréal depuis 1981. En 1996, le revenu moyen d'un ménage atteignait la somme de 45 000 \$ et le revenu médian y avait progressé de 121 %.

L'EFFORT CONSACRÉ AUX COÛTS D'HABITATION

Pour terminer la série concernant les revenus, nous avons procédé au recoupement des secteurs selon le nombre de ménages qui consacraient plus de 30 % de leur revenu aux coûts d'habitation (voir Graphique 11). Les secteurs distinctifs sont principalement le 225, le 227, le 230 et le 237. À eux seuls, ils enregistrent les plus bas taux d'effort des ménages du quartier. On notera les avancées rapides des revenus de la population des secteurs 226 et 237, suivis de près par les secteurs 230, 231, 232 et 249. Simultanément, les personnes à faible revenu et les ménages à taux d'effort élevé y sont représentés en petit nombre.

LA POPULATION SCOLARISÉE ET MOINS SCOLARISÉE

Sur le plan de la progression des universitaires, conjointement à la régression des personnes les moins scolarisées, les secteurs 231, 232, 234, 235, 236, 237, 240, 242 et 245 sont visiblement en pleine lancée (voir Graphique 10 a). Reste que, pour certains secteurs ces avancées reflètent surtout un « rattrapage » plutôt que l'assise d'une population de classe supérieure. On constate que les secteurs 239 à 242 disposent toujours de populations moins scolarisées dans des proportions supérieures à leur population de personnes plus scolarisées. globalement, nous estimons que les avancées en matière d'augmentation de la diplomation universitaire serviront d'abord à appuyer la progression, déjà rapide et soutenue, des revenus des populations des secteurs 226, 230, 231, 232 et 237. Les secteurs 240 à 243 se démarquent d'avantage par le fait qu'ils disposent des populations les plus faiblement scolarisées du quartier. 30 % de leurs résidents et résidentes avaient moins de neuf années de scolarité lors du recensement de 1996.

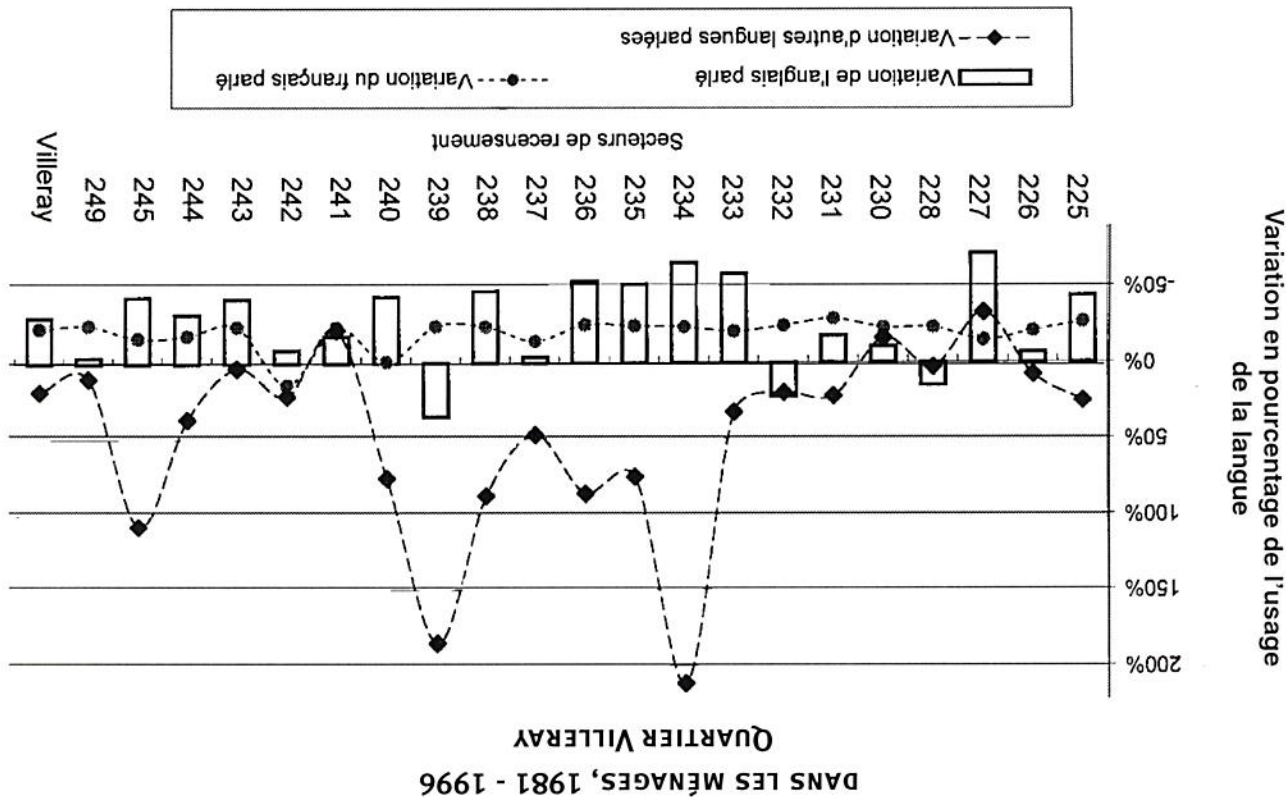
TABLEAU 3 : SOMMAIRE RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS PAR SECTEURS DE RECENSEMENT DE VILLERAY

Secteurs de recensement	225	226	227	228	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	249
Plus de 200 points d'augmentation du revenu des femmes		X			X	X	X			X		X								X	X
Plus de 175 points d'augmentation du revenu combiné femmes et hommes		X				X						X									X
Progression de moins de 15% de la population à faible revenu		X										X	X								
Régression de la population à faible revenu					X		X												X		
50% et plus de hausses du revenu médian	X	X	X		X	X	X	X		X		X							X		X
Moins de 41% des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu à l'habitation	X	X	X		X	X				X		X									
Plus de 25% de femmes professionnelles		X	X		X	X	X					X							X	X	X
Plus de 25% d'hommes professionnels	X	X		X		X						X								X	
Plus de 50% d'augmentation des personnes seules	X				X				X								X			X	
Plus forte variation à la baisse des ménages de 2 personnes	X				X																
Plus de 100% de variation de la scolarité universitaire		X				X	X		X	X	X	X		X	X	X	X			X	
Plus de 50% de variation de l'usage d'autres langues									X	X	X	X	X	X	X					X	

LA POPULATION QUI FAIT USAGE D'AUTRES LANGUES QUE LE FRANÇAIS OU L'ANGLAIS

En faisant l'analyse des éléments d'information contenus au Graphique 15, on réalise que certains secteurs enregistrent de très fortes progressions de personnes ne faisant pas usage du français ou de l'anglais à la maison. Particulièrement, les secteurs 234 et 239 indiquent des taux de près de 200% d'augmentation. Dans ces deux cas, il est manifeste que ces personnes immigrantes, très probablement de première génération, s'établissent dans des secteurs caractérisés par la précarité des conditions de vie. Les autres secteurs qui accueillent d'importants contingents d'immigrants, tels que le 236, le 238 et le 240, sont également connus pour les taux d'effort excessif qui pèsent sur les ménages et la faible progression des revenus des personnes. Ceci donne à conclure que les populations immigrantes de première génération qui s'installent dans le quartier ne participent certainement pas à la gentrification de Villieray. Comme si on avait pu en douter, ces nouveaux ménages n'ont pas accès aux secteurs qui sont en plein essor tel le 226, sinon ils sont carrément refoulés hors de ces derniers. À cet effet, on remarquera la diminution de la population immigrante de première génération des secteurs 227, 230 et 241. Il est vrai que les secteurs 237 et 245 montrent à la fois de solides avancées dans les revenus de leurs populations et un afflux significatif de nouveaux immigrants. Reste que la tendance générale donne à croire qu'ils joindront d'abord les rangs des personnes à faible revenu avant toute chose.

GRAPHIQUE 15: VARIATION DE L'USAGE DU FRANÇAIS, DE L'ANGLAIS ET D'AUTRES LANGUES PARLÉES



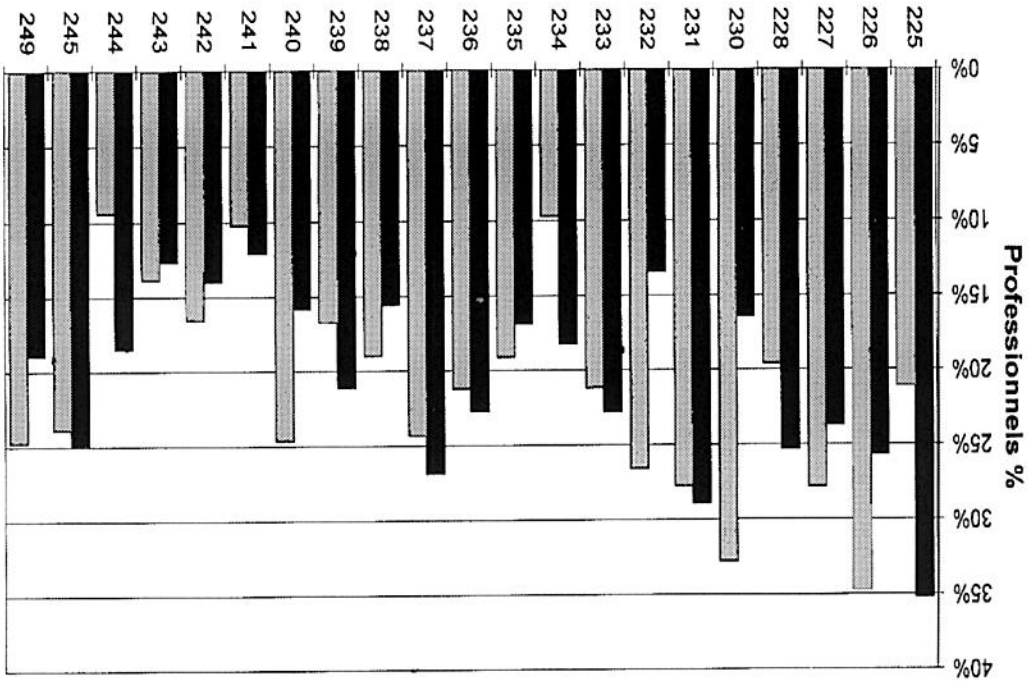
LA POPULATION DE « PROFESSIONNELLES »

Le Graphique 16 fait référence à la proportion de « professionnels », hommes et femmes, dans les différents secteurs de recensement en 1996. D'ordre général, on reconnaît les secteurs prédisposés à la gentrification par la présence de forts taux de « professionnels » dans leurs populations. Dans le cas présent ces taux sont relativement modérés sinon faibles, compte tenu des proportions de « professionnels »

Le secteur 225 est situé dans le quadrilatère des rues Crémazie, St-Laurent, Jarry et de la voie ferrée qui délimite l'ouest du quartier. Quoique démontrant des revenus supérieurs à la moyenne, ce secteur semble davantage en phase de plafonnement des revenus qu'en phase de transformation de la composition de sa population. Ce secteur est marqué d'une population vieillissante. Les 55 ans et plus atteignent une proportion supérieure à 30% de la population. On y trouve un des plus bas taux d'effort du quartier, 32%, ainsi qu'un des plus petits nombre de personnes à faible revenu, 29%. Ceci confère au secteur 225 le caractère « installé » de sa population. Non pas gentrifié, au sens traditionnel d'un renouveau de la bourgeoisie urbaine, mais habité par un enracinement familial urbain de classe moyenne à moyenne supérieure. La proportion de femmes « professionnelles » n'y dépasse pas les 25% et la part des universitaires y est d'environ 30%. Cette dernière n'a progressé que de 60% en quinze ans. Globalement, ce secteur pourrait éventuellement soutenir une phase de gentrification si une petite bourgeoisie urbaine venait à remplacer la population âgée. La localisation du secteur, par rapport au centre-ville et aux grandes artères de communications, suggère qu'il pourrait faire la convoitise de la classe supérieure.



D. ANALYSE GLOBALE PAR SECTEURS DE RECENSEMENT



GRAPHIQUE 16: PROPORTION COMPARÉE DES HOMMES ET DES FEMMES OCCUPANT UNE FONCTION PROFESSIONNELLE DANS LA POPULATION ACTIVE DE VILLERAY EN 1996

que l'on retrouve dans les secteurs centraux de la ville. Dans le meilleur des cas, Villera y dispose de trois secteurs dont les taux de « professionnels » hommes ou femmes oscillent entre 30% et 35%, les secteurs 225, 226 et 230. Parce que ces secteurs affichent des écarts importants dans la proportion de « professionnels » hommes - femmes, nous ne sommes pas enclins à conclure à la gentrification de ceux-ci. Ceci dit, les secteurs 226, 231, 237 et 245 indiquent des taux mixtes de « professionnels », hommes et femmes, supérieurs à la moyenne de 25% que connaît le quartier. Nécessairement, ces secteurs montrent des signes qui les prédisposent à la gentrification.



Le secteur 226 est situé dans le quadrilatère des rues Crémazie, St-Denis, Guizot et St-Laurent. Ce secteur se démarque par la plus forte progression du revenu médian de tous les secteurs de Villieray. Entre 1981 et 1996, il a augmenté de 90%. Ce secteur affiche aussi le revenu moyen le plus élevé de l'ensemble des ménages du quartier avec près de 35 000\$. On constate également que 41% des ménages locataires y ont un taux d'effort supérieur à 30% de leurs revenus.

L'augmentation des personnes à faible revenu n'y a été que d'environ 15%. Le nombre de femmes « professionnelles », sur l'ensemble de la population féminine du secteur, y est aussi l'un des plus hauts du quartier. Près de 35% en 1996. La proportion d'universitaires a doublé de 1981 à 1996, pour s'établir à environ 30% de la population.

Ces données indiquent une tendance claire de la croissance soutenue des ressources des ménages de ce secteur. La faible proportion des personnes de 55 ans et plus, 18%, ainsi que la forte variation à la hausse des revenus depuis 1981, laisse présager que les ressources de la population générale vont continuer de croître. Le taux d'effort élevé qui affecte 41% des ménages locataires devrait, dans les prochaines années, obliger les personnes à faible revenu à abandonner ce secteur. La faible progression des personnes à faible revenu indique déjà qu'elles s'y installent de moins en moins. Les logements qu'elles délaisseront seront nécessairement comblés par une population plus nantie.

Les secteurs 227 et 228, se situent de part et d'autre de la rue Jarry, entre St-Denis et St-Laurent.

Ceux-ci sont fortement marqués par une croissance des personnes à faible revenu, 75% et 85% respectivement. Si, proportionnellement, le nombre de personnes à faible revenu y est inférieur à la moyenne du quartier, 38% et 43%, de nombreux ménages subissent de sérieux impacts provoqués par la hausse des loyers. On remarque que les secteurs 227 et 228 affichent, en 1996, les loyers moyens pour ménages locataires unitaires parmi les plus élevés du quartier : 560\$ et 516\$ respectivement. Ce qui n'est pas sans affecter sévèrement les populations à faible revenu de ces secteurs. Notamment celles du secteur 228 qui, dans une part de plus de 25%, ont moins que neuf années de scolarité. Notons que le secteur 228 contient une des plus fortes concentrations d'immables construits avant 1946.

Si le processus d'appauvrissement de la population s'est amorcé dans les dernières années, la faible augmentation des diplômés universitaires et la faiblesse relative du nombre de « professionnels » montrent qu'on assiste présentement et en direct aux effets de l'installation d'une petite élite locale.

L'augmentation des loyers est éavocatrice du mécanisme de « délogement » qui est en œuvre et de la confrontation qui sévit entre les classes de population de ces secteurs. On peut s'attendre à ce qu'une vague de déportations des classes populaires frappe ces secteurs à brève échéance.

Les secteurs 230, 231 et 232 sont situés dans l'axe des rues Gounod et Jean-Talton; tous trois sont

calés entre le boulevard St-Laurent et la rue St-Denis. Les données montrent que ces secteurs convergent sur plusieurs aspects de leurs populations. Pour une part, la population des universitaires excède les 30% et celle des personnes les moins scolarisées atteint le seuil des 20%. Les personnes seules y sont dans des proportions de 55% à 45%. Les ménages de deux personnes affichent un déclin dans les trois secteurs. Les revenus médians y auront progressé dans des proportions d'environ 70%. Tous trois détiennent une proportion de femmes « professionnelles » supérieure à 25%. À cet égard, le



secteur 231 est en tête, avec 33%. Le secteur 232 montre une part d'hommes « professionnels » qui atteint presque la barre de 30%.

À en croire les représentations graphiques, l'enrichissement de la classe moyenne supérieure s'étendrait dans une direction bien précise. Son emprise serait un peu plus prononcée dans le secteur 230, pour s'adoucir à mesure que l'on franchit les secteurs 231 et 232. Les proportions de ménages ayant un taux d'effort excessif (Graphique 11) indiquent bien « l'orientation » et la « direction » de la vague d'épuisement des personnes à faible revenu.

De toute évidence ces secteurs sont conjointement affectés par la progression d'une classe moyenne supérieure qui s'immisce dans les rangs de leurs populations d'origine. L'installation de la classe moyenne est certainement en bonne voie. Particulièrement dans le secteur 230 où le revenu moyen rejoint presque le revenu médian des ménages. Ce facteur nous permet d'affirmer que les revenus des ménages évoluent en bloc et qu'il y a peu d'écart entre eux-ci. Ce fait démontre que les ménages les plus démunis ont déjà quitté le secteur et qu'un noyau dur de la classe moyenne montante est à se solidifier. Les secteurs 231 et 232 devraient démontrer la même correspondance des revenus moyens et médians au cours des prochaines années.

Les secteurs 233 et 234 sont situés entre les rues Villera y et Jean-Talon, entre les axes St-Denis et St-Hubert. Ces secteurs indiquent de faibles niveaux de progression des revenus. La part des personnes à

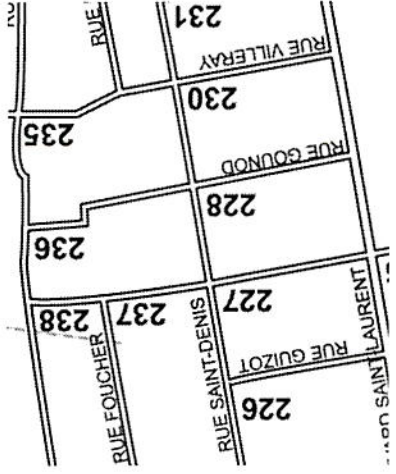
faible revenu s'élève à 60% et les revenus moyens y sont parmi les plus faibles du quartier. Le noyau des « professionnels » hommes-femmes, d'un peu plus de 20%, exerce une certaine influence sur la progression du revenu médian du secteur 233 mais demeure sans effets mesurables sur la population de base.

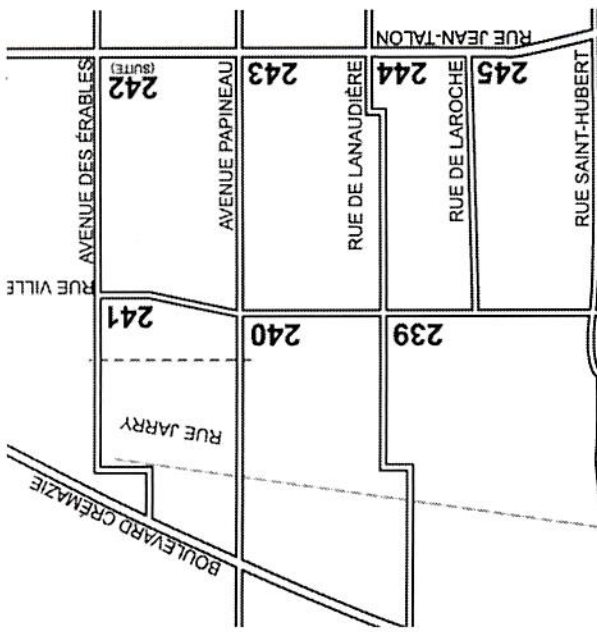
Le secteur 234 a vu progresser le nombre d'universitaires dans ses rangs. Mais c'est surtout la hausse des populations immigrantes de première génération - plus de 200% - ainsi que l'augmentation de 70% des personnes à faible revenu qui caractérisent le profil de la population. Ces informations suggèrent que ces secteurs constituent des zones de repli pour les ménages les moins favorisés. La pauvreté s'y concentre et est manifestement enclavée par des populations avoisinantes dont les ressources et les conditions de vies sont à la hausse.

Les secteurs 235 et 236 sont situés entre les rues Jarry et Villera y et

sont encadrés par les rues St-Denis et St-Hubert. Ces secteurs ont de fortes concentrations d'immeubles construits avant 1946. La base respective d'universitaires des deux secteurs a progressé de plus de 150%. L'ensemble de cette zone attire également une proportion supérieure d'immigrants de première génération, avec une croissance d'environ 75 points depuis 1981. La part des professionnels y est encore faible, autour de 20%, mais la progression des revenus féminins y a fait un bond significatif depuis 1981. Les revenus médians attestent de hausses modérées de 53% et de 42% respectivement. Le taux d'effort des ménages y est de quelques points inférieur à la moyenne du quartier, soit un peu moins de 45%.

D'après les informations que nous possédons, nous ne pouvons que constater l'absence d'impacts mesurables quant au remplacement de la population d'origine. Pour le moment, la part croissante des immigrants résidents ferait fonction de population résidentielle de réserve, en attendant que leurs unités de logements fassent la convoitise des classes supérieures.



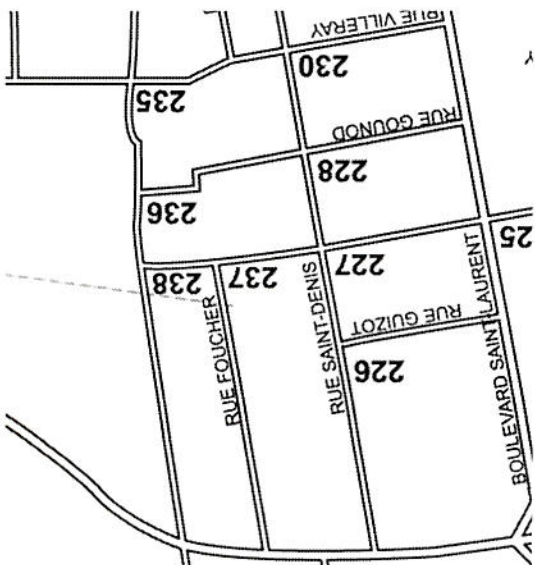


Quelques faits saillants: le secteur 239 se démarque par une forte augmentation d'immigrants et d'immigrés de première génération, presque 200% de variation depuis 1981. Le secteur 240 affiche une croissance nette de 300 personnes dans sa population d'ensemble. On y trouve une des plus fortes concentrations de personnes âgées de plus de 55 ans, environ 30%. Cela coïncide avec un accroissement des personnes seules, une

conséquence néfaste pour les populations les moins scolarisées. les dernières années, cela n'augure encore d'aucune personnes ayant accès à un diplôme universitaire dans hautement scolarisées. Malgré un certain rattrapage des substantielle de «professionnels» ou de personnes secteur ne se démarque véritablement par une présence 30% de leurs revenus aux coûts d'habitation. Aucun où pratiquement 50% des ménages consacrent plus de

tier et les revenus médians progressent faiblement. L'ensemble de ces secteurs constitue un bloc solide hausse de leurs populations à faible revenu. Les revenus moyens y sont parmi les plus faibles du quartier Jean-Talon, de Lanaudière, Villieray et Christophe-Colomb. On y constate principalement une forte

Les secteurs 239, 240, 241, 242 et 243 couvrent le territoire des rues Crémazie, des Érables, Bélanger, très sensiblement comparables à celles des secteurs 234 et 235. présentement de profondes transformations. Les conditions de vie des personnes de ce secteur sont est marqué d'une hausse de 100%. Ceci dit, rien n'indique que la composition de la population subisse faible du quartier. Le taux de nouveaux immigrants et de nouvelles immigrantes de première génération nes à faible revenu affiche une hausse de 15%. La progression du nombre d'universitaires y est la plus y a un taux d'effort excessif et le revenu médian y a progressé de seulement 40%. Le nombre des personnes



Le secteur 238 est délimité par les rues Crémazie, St-Hubert, Jarry et Foucher: 49% de la population ménages de remplacement à revenu plus élevé. ménages à faible revenu et une hausse équivalente des devrait montrer une chute significative de la population des niveaux encore insoupçonnés. Le prochain recensement dans le secteur (plus de 25%) et faire grimper les loyers à des continuer de renforcer la base des professionnels qui s'enracine La progression académique des dernières années devrait continuer où les personnes sont les plus instruites du quartier. 10% des personnes sont très peu scolarisées. Ce qui en fait le de sa population détient un diplôme universitaire et moins de d'effort y est le plus bas du quartier à 31%. D'autre part, 35% de l'époque. Les revenus y ont progressé de 83% et le taux d'un ménage unifamilial s'élevait à 543\$, parmi les plus hauts déjà avoir débuté, considérant qu'en 1996, le loyer moyen clairement mis en place. Même que la déportation devrait précursseurs de l'invasion-déportation des personnes sont

Le secteur 237 est délimité par les rues Crémazie, Foucher, Jarry et St-Denis. À la différence des secteurs précédents, ce dernier montre tous les signes d'une importante recomposition de sa population. Sa situation est pratiquement identique à celle du secteur 226, qui est à proximité. Les éléments

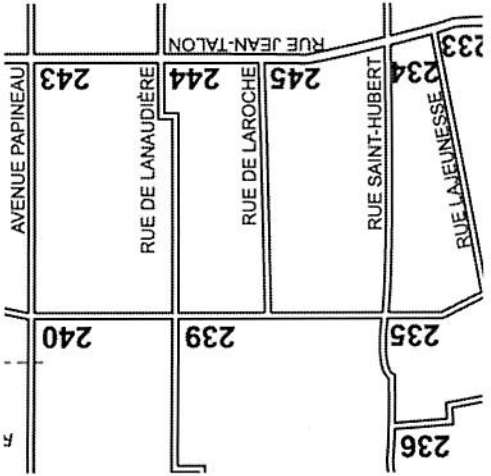
faible scolarisation et une faible croissance des revenus de la population. Le secteur 241 montre que 60% de sa population est à faible revenu et est composée d'une importante part de personnes de moins de 15 ans. Les secteurs 242 et 243 affichent des hausses de personnes à faible revenu de plus de 70% pour le premier, et de plus de 50% pour le second.

L'ensemble de ces facteurs nous permet de conclure que ces secteurs ne sont pas directement affectés par la gentrification. Les taux de «professionnels» y sont, pour une bonne part, les plus faibles du quartier. L'appauvrissement, sinon la faible progression des revenus, présage de l'installation croissante d'une population délocalisée provenant d'autres secteurs de la ville.

Le secteur 244 est localisé entre les rues Villeroy, de Lanaudière, Jean-Talon et de La Roche. En dehors du fait que ce secteur montre un renversement, sinon la stabilisation du nombre de personnes à faible revenu au sein de sa population, rien n'indique qu'un processus de gentrification soit en passe de se déclencher. Si l'on peut observer un certain gain en terme d'avancement du revenu médian - 59% de croissance - sur quinze ans, nous ne pouvons discerner de tendances propres au remplacement de la population d'origine. Sans un apport important de «professionnels» et de personnes très scolarisées, ce secteur ne laisse pas présager de changements profonds ni immédiats dans le profil économique de sa population.

Le secteur 245 est situé entre les rues Villeroy, de La Roche, Jean-Talon et St-Hubert. Les données de ce secteur montrent deux tendances qui évoluent parallèlement. D'une part on remarque une progression modérée de 45% du revenu médian, une part de personnes à faible revenu atteignant 50% de la population et une croissance de 100% de la population immigrante. D'autre part la population est constituée d'un noyau substantiel de «professionnels» et on dénote une hausse de 125% des personnes ayant un diplôme universitaire. En consultant le Graphique 12 on constatera que le revenu moyen du secteur se compare à celui du quartier alors que le revenu médian y est un des plus faibles de Villeroy. Essentiellement, cela montre que deux populations cohabitent dans le même espace. L'écart d'environ 10 000\$, entre le revenu médian et le revenu moyen des ménages de ce secteur, indique clairement cet état de coexistence de populations à faible revenu et à revenu supérieur. On doit s'attendre à une hausse du taux d'effort de la population ainsi que du nombre de personnes à faible revenu au cours des prochaines années. Ultérieurement, on observera une chute de la population défavorisée et une augmentation des revenus en guise d'indice de la présence de la population envahissante.

Le secteur 249 est situé à l'extrémité est du quartier, bordé par les rues Crémazie, Iberville, Bélanger et Papineau; 32% de la population de ce secteur est âgée de plus de 55 ans. On y observe qu'un taux d'effort excessif atteint 47% des ménages. Il y a d'une faible progression des diplômés-e-s universitaires, comme d'une faible croissance des personnes à faible revenu. Ces observations indiquent que la population générale n'est pas en phase de renouvellement. Les loyers mensuels semblent avoir progressé beaucoup plus lentement que partout ailleurs dans le quartier. Nous constatons que cela aura contribué à stabiliser les locataires les plus défavorisés-e-s.



BILAN DE L'ANALYSE

Nous avons démontré que plusieurs secteurs donnaient des signes avant-coureurs d'une gentrification en préparation. Plusieurs secteurs montrent également des signes d'exode de leurs populations défavorisées, engendré par une insuffisance de ressources devant le poids des exigences croissantes en habitation. Enfin, d'autres secteurs révèlent des conditions d'aggravation sinon de permanence de la pauvreté et de la précarité de leurs populations. On pourra consulter la **Carte 6** afin de visualiser le classement des secteurs de recensement sur la base des secteurs à risque de gentrification.

À tous égards, les secteurs **226, 230, 231, 232 et 237** sont manifestement attractants et attrayants pour les « professionnels » et la classe moyenne en général. Cette attirance qui, dans les faits, se traduit par une invasion encore modeste d'une classe plus aisée, va progressivement et inévitablement s'accroître. Nous estimons que cette invasion va se poursuivre inexorablement. Pour une part, les secteurs **228, 235 et 237** sont, pour leur densité de bâtis anciens, des sites privilégiés de concentration résidentielle de la bourgeoisie urbaine. Compte tenu de la proximité du quartier par rapport au **Noyau-Central**, dont les secteurs atteignent différents stades de gentrification, il est à peu près inévitable que le phénomène prenne la direction de Villieray. L'importance croissante du centre des affaires et des services attirera davantage des couples et des professionnels sans enfants dans ces secteurs.

Déjà, les secteurs **227 et 228** montrent les signes d'une population souffrant de plus en plus de l'augmentation des loyers et qui est directement affectée par le regain de concurrence pour les logements environnants. Les secteurs **230 et 232** montrent que la déportation des personnes à faible revenu a progressé au point que leur nombre est maintenant en train de diminuer. Le secteur **237** serait à un stade encore plus avancé de délogement des personnes à faible revenu. À en juger par le faible nombre de personnes moins scolarisées et le faible taux de ménages qui consacrent plus de 30% de leurs revenus à l'habitation, ce secteur subit des transformations majeures dans la composition de sa population.

La **Carte 6** illustre l'essentiel des facteurs qui sont constitutifs de l'avancement de la gentrification dans le quartier et qui mettent à risque ses différents secteurs. Nous avons développé une catégorisation à trois niveaux: les secteurs à **risque élevé, modéré et différé**. Dans l'ensemble, tous les secteurs qui sont recensés ici sont sujets à gentrification, mais parce qu'il nous est difficile de prévoir son avancement nous faisons référence à une situation de risque à la différence d'un fait accompli. Cela étant, les secteurs de Villieray jugés à risque sont ceux qui disposent des conditions les plus propices à l'expansion d'une classe moyenne de type urbain à caractère non traditionnel.

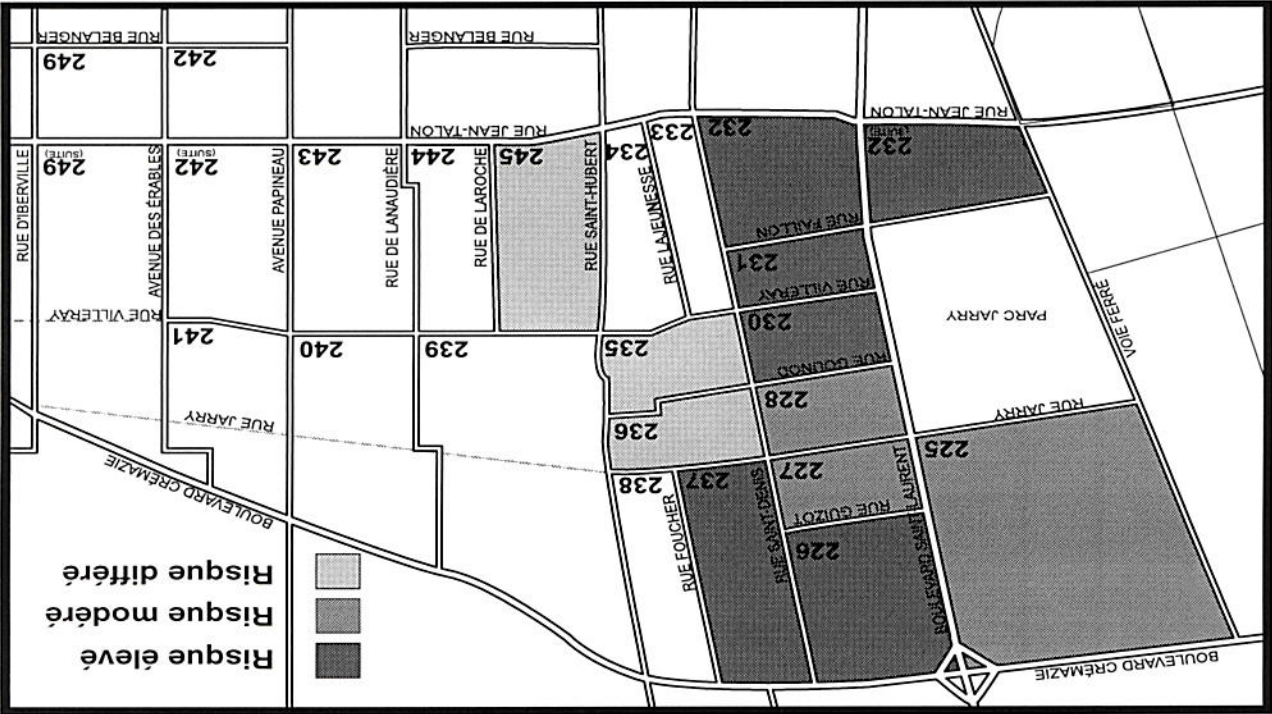
De là, les secteurs à **risque élevé** donnent de fortes indications que des changements importants se sont produits dans le profil de la population et qu'une classe montante est à raffermir son emprise. Les secteurs **226 et 237** sont exemplaires à cet égard alors qu'il ne semblerait plus y avoir de frein à l'établissement continu d'un noyau dur de ménages de la classe moyenne qui sera capable de faire basculer l'équilibre social en sa faveur.

Les secteurs à **risque modéré** sont, en comparaison, encore à voir se définir une classe moyenne musclée qui aurait les coudées franches pour exercer toute sa puissance et son influence sur la population environnante. D'après les indicateurs que nous avons retenus, on constate que les secteurs **230 et 231** affichent des avancées un peu moins fermes que celles des secteurs précédents. Néanmoins, nous estimons que dans les prochaines années, l'impact de la gentrification sera tout aussi réel et néfaste pour leurs populations.

Les secteurs à **risque différé** sont indicatifs d'une situation d'accalmie temporaire alors que des conditions socio-démographiques spécifiques freinent le remplacement des populations résidentes. Des tendances lourdes, comme celle de la progression des universitaires, ne se seront pas encore traduites en une augmentation équivalente de professionnels à revenus supérieurs. D'autres aspects comme le plafonnement des revenus chez une population âgée et retraitée, ou l'arrivée de nouveaux immigrants dans un secteur, introduisent des perturbations de plusieurs années dans la disponibilité des loge-

ments convoités par la classe moyenne. C'est ainsi que pour un ensemble de raisons variées évoquées dans l'analyse, nous rangerons les secteurs 225, 227, 228, 232, 235, 245 au niveau du risque différé. Nécessairement, il faut prendre en compte que la gentrification s'accélère au fur et à mesure que davantage de secteurs sont affectés et tombent sous l'emprise d'une classe montante. De sorte que la progression de l'invasion des secteurs à risque élevé et modéré viendra servir d'appui à l'invasion des secteurs à risque différé.

CARTE 6 : QUARTIER VILLERAY SELON LES SECTEURS À RISQUE DE GENTRIFICATION, 1996



CONCLUSION

Ceci met fin à notre étude des aspects de la gentrification de Villeray. Si le regard que nous avons posé vous semble pessimiste, soyez assuré-e-s qu'il n'en est rien. Pour conserver sa place dans le quartier, il se pourrait qu'un front collectif puisse résister et contenir l'envahissement en construisant des tranchées desquelles il sera difficile d'être délogé. En l'occurrence, ces tranchées ne sont autres choses que des logements sociaux, des associations de défense des droits, des groupes de soutien intéressés à maintenir l'implantation de tous et toutes dans le quartier, et à repousser l'invasion.

Il se pourrait que des stratégies visant à contrer la discrimination légale qu'est la capacité de payer servent à contenir la déportation des ménages à faible revenu, et par la même occasion, à ralentir l'envahissement. Nécessairement, les sites vacants doivent être réappropriés au bénéfice des classes populaires. En contexte, cela signifie que l'espace privé doit pouvoir être acquis, sinon cette idée, les espaces institutionnels doivent aussi faire l'objet d'une attention de tous les instants pour qu'ils ne tombent pas aux mains des développeurs privés. Les propriétés institutionnelles - hôpitaux, écoles, églises, résidences ou bâtiments auxiliaires, espaces utilitaires - doivent conserver leur vocation d'origine, sinon perpétuer une vocation sociale dont la finalité rejoint les préoccupations des dépossédé-e-s. En l'occurrence soutenir l'agrandissement du stock de logements sociaux à prix modique, par exemple. Souhaitons que l'urgence et la précarité n'aient pas encore sapé les forces vives de la population du quartier. La population de Villeray dispose encore d'un peu de temps pour organiser son opposition et sa résistance à l'envahissement. Reste que ce temps lui est compté.

1. Octobre 2001, données fournies par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Donnée comptabilisée et arrondie par l'auteur. [514 758 ménages résidant sur le territoire (recensement 2001, Stat Can) + 3088 logements inoccupés (0,6% taux d'inoccupation X 514 758)] = 517 846 logements habitables.
3. Donnée provenant du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), avril 2002.
4. Données préliminaires du recensement de 2001, site web Statistiques Canada. http://www.statcan.ca/start_f.html
5. Société d'habitation du Québec, *L'habitation au Québec*, Bulletin trimestriel de conjoncture, Vol. 4 no 4, 2000.
6. Hulchanski, J. David. *A Tale of Two Canadas Homeowners Getting Richer, Renters Getting Poorer: Income and Wealth Trends in Toronto, Montreal and Vancouver, 1984 and 1999*. Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, 2001.
7. *Crise du logement social: Goulot d'étranglement*. Gazette des femmes, 22, 2, juillet/août 2000.
8. Idem.
9. Terme qui désigne la petite bourgeoisie anglaise, *gentry*, dont on a repris l'usage en français par gentrification. Fait référence au processus de la bourgeoisie qui s'installe dans un secteur résidentiel qui ne lui est pas traditionnel.
10. Sénécal, Paul, Tremblay, Carole et Dominique Teufel. *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Société d'habitation du Québec. Novembre 1990, p. 90.
11. Sénécal et al. [1990], B. Métairieau [1999], D. Rose [1987], F. Dansereau et al. [1987].
12. Sénécal, op. cit., p. 15.
13. Idem. p. 90.
14. Idem. p. 89.
15. Les lecteurs et lectrices avides de chiffres pourront, à leur guise, consulter les bases de données des recensements de 1981, 1986, 1991 et 1996, que nous avons utilisées pour compléter cette recherche. http://datacentre.chass.utoronto.ca/cansim/cansim_f.html

1:	GRAPHIQUE	RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DU QUÉBEC, TAUX D'OCCUPATION, OCTOBRE 2001
2:	GRAPHIQUE	LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LA VOCATION DU LOGEMENT DANS LES CENTRES URBAINS DU QUÉBEC
3:	GRAPHIQUE	VARIATION ENTRE 1981 ET 1996 DU CÔTÉ MÉDIAN DU LOGEMENT
4:	GRAPHIQUE	LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, SELON LA VOCATION DU LOGEMENT, CENTRES URBAINS DU QUÉBEC
5 a):	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE
5 b):	GRAPHIQUE	PROPORTION DES TRANCHES D'ÂGE SELON LA POPULATION DES SECTEURS DE RECENSEMENT
6:	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DE NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE
7:	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION À FAIBLE REVENU
8:	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DES LANGUES EN USAGE DANS LES MÉNAGES
9:	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR ANNÉES DE SCOLARITÉ
10 a):	GRAPHIQUE	VARIATION DE LA SCOLARISATION DES UNIVERSITAIRES ET DES PERSONNES DE MOINS DE NEUF ANS DE SCOLARITÉ
10 b):	GRAPHIQUE	SCOLARITÉ DES PERSONNES DE 15 ANS ET PLUS EN PROPORTION DE LA POPULATION
11:	GRAPHIQUE	MÉNAGES LOCATAIRES QUI CONSACRENT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU AUX CÔTS D'HABITATION
12:	GRAPHIQUE	REVENU MOYEN ET MÉDIAN DE LA POPULATION DE TOUTES LES MÉNAGES
13:	GRAPHIQUE	ÉVOLUTION DE LA POPULATION À FAIBLE REVENU PAR SECTEURS DE RECENSEMENT
14:	GRAPHIQUE	VARIATION COMPARÉE DES REVENUS DES HOMMES ET DES FEMMES
15:	GRAPHIQUE	VARIATION DE L'USAGE DU FRANÇAIS, DE L'ANGLAIS ET D'AUTRES LANGUES PARLÉES DANS LES MÉNAGES
16:	GRAPHIQUE	PROPORTION COMPARÉE DES HOMMES ET DES FEMMES OCCUPANT UNE FONCTION PROFESSIONNELLE DANS LA POPULATION ACTIVE
1:	TABEAU	ÉVOLUTION DU MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT DANS VILLERAY
2:	TABEAU	ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ DE LA POPULATION RÉSIDENNELLE AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES
3:	TABEAU	SOMMAIRE RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS PAR SECTEURS DE RECENSEMENT
1:	CARTE	LOCALISATION DE LA FRANGE-TÉMOIN
2:	CARTE	POPULATION AYANT ENTREPRIS DES ÉTUDES UNIVERSITAIRES EN 1996 DANS VILLERAY
3:	CARTE	POPULATION AYANT ATTEINT MOINS DE NEUF ANNÉES DE SCOLARITÉ EN 1996 DANS VILLERAY
4:	CARTE	LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1946 EN 1996 DANS VILLERAY
5:	CARTE	REVENU MOYEN DES MÉNAGES DE VILLERAY EN 1996
6:	CARTE	QUARTIER VILLERAY SELON LES SECTEURS À RISQUE DE GENTRIFICATION, 1996

LISTE DES GRAPHIQUES

LISTE DES CARTES

LISTE DES TABLEAUX

Photos à l'endos du document

En haut, gauche et droite
Militantes et occupantes de l'usine désaffectée peu après avoir pris possession du site.
Source : Annie Mayer Lefebvre et Carole Mayer

En bas à gauche
Militants qui masquent l'affiche faisant la promotion du projet de condos auquel est
destiné cet immeuble situé sur la bouche de métro Castelnau.
Source : Julie Leblanc

En bas à droite
Militant-e-s attendant sous la pluie battante, que se mette en branle la marche d'appui
qui accompagnera l'occupation du site de l'usine.
Source : Indéterminée

L'Association des locataires de Villieray tient à souligner ici la ténacité
des 37 occupant-e-s ainsi que la ferveur des 300 sympathisant-e-s
qui ont accompagné-e-s la prise de possession symbolique
de l'usine de la rue Castelnau
le 14 mai 2002.

