

La gentrification à Montréal entre 2006 et 2016 : analyse du noyau urbain de la métropole
québécoise

Marco Laberge

Thèse soumise à l'Université d'Ottawa dans le cadre des exigences du programme de maîtrise ès
arts en sociologie

École d'études sociologiques et anthropologiques
Faculté des sciences sociales
Université d'Ottawa

© Marco Laberge, Ottawa, Canada, 2025

Table des matières

Remerciements.....	iv
Liste des tableaux.....	v
Liste des figures.....	vi
Résumé.....	vii
Chapitre 1 : Introduction.....	1
1.1 Présentation de l'étude.....	1
1.2 Définir le terme « gentrification ».....	2
1.3 Questions de recherche.....	5
1.4 Objectifs de l'étude.....	5
Chapitre 2 : Revue de la littérature.....	7
2.1 Penser la ville : plusieurs points de vue théoriques.....	7
2.2 La gentrification : un concept au cœur d'un débat théorique et empirique en Amérique du Nord.....	9
2.3 Montréal et son histoire urbaine.....	16
2.4. L'embourgeoisement, un projet gouvernemental? Les cas d'Hochelaga-Maisonneuve et de Pointe-Saint-Charles.....	22
Chapitre 3 : Cadre théorique.....	24
3.1 Définitions.....	24
3.2 Une voie médiane.....	25
Chapitre 4 : Cadre méthodologique.....	31
4.1 Statistiques descriptives.....	31
4.2 Source des données.....	31
4.3 Indicateurs de gentrification.....	32
4.4 Limites géographiques du noyau urbain.....	33
Chapitre 5 : Résultats.....	38
5.1 Analyse de l'agglomération.....	38
5.2 Analyse du noyau urbain.....	43
Chapitre 6 : Interprétation des données.....	54
6.1 Mise en contexte de nos résultats.....	54
6.2 Un regard plus attentif sur quelques arrondissements et villes liées.....	55

6.3 La disparité entre les zones centrales et la zone « périphérie de Montréal »	60
Chapitre 7 : Conclusion	62
7.1 Limites de l'étude.....	65
7.2 Des pistes pour poursuivre la recherche.....	66
Bibliographie.....	68
Annexe 1 : tableaux de données, tous les arrondissements, villes liées et regroupements.....	74
Annexe 2 : classements des arrondissements et villes liées.....	78
Annexe 3 : tableaux de données, figures 1 à 3.....	81
Annexe 4 : carte de Montréal.....	84

Remerciements

J'aimerais d'abord et avant tout remercier la Ville de Montréal de m'avoir fourni l'*Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal* par correspondance privée.

Je tiens aussi à remercier mon directeur de thèse, André Tremblay, pour ses conseils, sa disponibilité, sa patience et son soutien inébranlable. Sans son expertise, ce travail n'aurait pas été possible. N'oublions pas non plus les membres de mon comité de thèse : Gustave Goldmann et Vincent Mirza, envers lesquels je suis très reconnaissant pour le rôle qu'ils ont occupé dans le cadre de cette épreuve.

Enfin, un petit mot pour dire merci à ma famille et mes amis, mais surtout mes parents pour leur appui tout au long de ce processus.

Liste des tableaux

Tableau 1.....	35
Tableau 2.....	36
Tableau 3.....	39
Tableau 4.....	40
Tableau 5.....	41
Tableau 6.....	42
Tableau 7.....	44
Tableau 8.....	49
Tableau 9.....	50
Tableau 10.....	51

Liste des figures

Figure 1	46
Figure 2	47
Figure 3	48

Résumé

La gentrification est devenue un sujet brûlant dernièrement et de plus en plus de personnes prennent conscience du phénomène, en particulier à Montréal, au Canada. En effet, il semble que nous sommes face à un processus qui a pris une dimension particulière récemment dans le contexte montréalais à la lumière de la vulgarisation du concept. En sachant que la notion de gentrification est vaste et complexe, cette thèse tente de répondre à la question de recherche suivante : Dans quelle mesure le processus de gentrification est-il toujours en cours dans les secteurs centraux de l'agglomération de Montréal entre 2006 et 2016 ? À l'aide de statistiques descriptives, des « Annuaires statistiques » provenant de la Ville de Montréal ont été analysés afin de, entre autres choses, identifier les arrondissements et villes liées qui ont été les plus touchés par la gentrification entre 2006 et 2016. Les résultats montrent que la partie centrale de la ville a connu une revitalisation beaucoup plus importante que la périphérie et que la majorité des arrondissements et villes liées du noyau urbain semblent avoir subi un processus de gentrification entre 2006 et 2016. Selon nos indicateurs, ces arrondissements et villes liées se trouveraient pour la plupart à un stade plus préliminaire d'embourgeoisement ; toutefois, une enquête plus approfondie serait nécessaire pour confirmer cette hypothèse. Montréal a certes connu de nombreuses transformations urbaines, mais on ne saurait trop insister sur l'importance de la prise en compte des éléments contextuels lorsque l'on cherche à creuser davantage certains aspects.

Chapitre 1 : Introduction

1.1 Présentation de l'étude

La thématique qui nous intrigue dans le champ d'étude de la sociologie urbaine porte sur la revitalisation urbaine de Montréal ; une question qui a soulevé au cours des toutes dernières années de nombreux débats relayés par la presse. Même si nous nous focaliserons sur une ville canadienne, le contexte de la gentrification reste international. C'est une des raisons pour lesquelles nous pensons que ce thème est si important à étudier. En effet, la gentrification est un phénomène qui a été étudié en Amérique du Nord depuis plusieurs décennies maintenant (Hamnett, 1991, p. 173). Le phénomène s'est poursuivi, mais n'a pas été aussi intensivement étudié au cours des dernières années au Canada. Malgré toutes ces études antérieures, la gentrification en tant que concept peut parfois être complexe et difficile à cerner, notamment à cause des subtilités autour de la définition du terme que nous explorerons dans la section suivante.

Notre intérêt pour la gentrification découle du fait que ce thème est en partie lié au domaine très vaste de la sociologie économique, un champ de la sociologie qui nous intéresse particulièrement. Nous adhérons surtout à l'idée de Weber et de Schumpeter qui dit que la sociologie se doit de compléter la science économique, c'est-à-dire élucider certains phénomènes, concepts ou singularités qui échapperaient au point de vue économique en examinant notamment les rapports sociaux et les contextes historiques (Steiner, 2011, pp. 14-15). En plus des éléments contextuels qui font de Montréal un bon cas d'étude que nous aborderons plus loin, le fait que nous ayons une certaine familiarité avec la ville motive aussi cette recherche.

Le sujet de la gentrification à Montréal a reçu dernièrement une très grande couverture médiatique et qui occupe une plus grande place dans l'espace social maintenant comme nous l'avons mentionné plus haut, ce qui rend notre sujet encore plus pertinent. En effet, un documentaire intitulé « Quartiers sous tension » réalisée en 2017 par Radio-Canada rend compte de certains changements qui ont eu lieu au cours des dernières années dans les arrondissements et quartiers d'Hochelaga-Maisonneuve, du Mile-End, de Parc-Extension, de Rosemont-La Petite-Patrie et du Sud-Ouest (Gravel, 2017). La presse a aussi publié des articles au sujet des manifestations anti-embourgeoisement qui ont eu lieu à Saint-Henri, Rosemont et Hochelaga Maisonneuve en 2017 et 2018 (Gravel, 2018a) et compare la situation à celle de Vancouver ou

Toronto (Montpetit, 2016). Certains citoyens expriment aussi leur mécontentement à travers des actes de vandalisme dans ces quartiers, ce qui ne fait qu'éveiller encore plus notre curiosité par rapport à ce processus de gentrification. Par ailleurs, des organismes communautaires et des regroupements populaires, tel le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), tentent de sensibiliser la population à ce phénomène à l'aide de leurs rapports (Gravel, 2018b). Le maire de l'arrondissement d'Hochelaga Maisonneuve a même demandé la remise d'un rapport sur la gentrification à l'INRS en 2017 (INRS, 2017, p. 2). Ces discours et propos sur l'embourgeoisement qui circulent dans l'espace public constituent l'ensemble des « croyances partagées » sur lesquelles nous pouvons nous baser dans notre processus de problématisation (Lemieux, 2012, p. 30). Par ailleurs, nous avons noté que, pour les groupes militants et certains organismes et journalistes, l'embourgeoisement à Montréal est perçu de façon plutôt négative, voire même comme un problème majeur. Notre objectif ici n'est pas de faire une analyse de discours et encore moins de nous poser en censeur ou en juge. L'objectif de notre thèse est plutôt de décrire et analyser l'évolution des secteurs centraux de Montréal entre 2006 et 2016. Pour effectuer cette étude, nous nous servirons principalement de données quantitatives basées sur les dernières publications du Recensement du Canada. Nous aimerions toutefois noter que ces données ne sont évidemment pas assez récentes pour tenir compte des conséquences de la COVID-19 qui sont à notre avis largement encore à venir.

1.2 Définir le terme « gentrification »

Nous aimerions tous de suite aborder la question de la définition du terme « gentrification ». Même s'il ne semble y avoir aucune définition précise de ce terme qui fasse consensus dans la littérature, il est important pour ce travail d'avoir une définition opérationnelle sur laquelle nous pouvons nous appuyer. Selon Meligrana et Skaburskis, il y aurait deux grandes façons de concevoir la gentrification : une plus restreinte qui insiste seulement sur les rénovations, donc qui accorde énormément d'importance aux endroits où le parc immobilier est plus âgé; et une autre plus large, sur laquelle s'appuie une majorité d'auteurs. Cette conception plus large s'intéresse moins à l'âge du parc immobilier, puisqu'en plus de la « rénovation et l'amélioration des unités de logement existantes », elle considère « la création de nouveaux logements par le biais de conversions ou de réaménagements » (2005, p. 1571-1572).

Van Criekingen et Decroly proposent une définition claire et concise de la gentrification :

(Nous traduisons) la gentrification (sensu stricto) consiste en la transformation des quartiers défavorisés et à faibles revenus des centres-villes en de nouvelles zones riches, sur la base d'un changement de population (afflux de nouveaux arrivants aisés et déplacement des habitants initiaux) et de l'amélioration de l'environnement bâti (2003, p. 2454).

Il y a seulement un point sur lequel nous trouvons qu'elle est à notre avis un peu trop restrictive. Selon nous, la gentrification ne doit pas nécessairement toujours débiter dans un quartier défavorisé. Elle peut se produire dans des quartiers de plus haut statut social aussi. C'est pour cela que, pour ce projet, nous avons préféré cette définition courte et plus générale de Ley : « une augmentation du statut social d'un secteur de recensement » (1992, p. 232). Précisions qu'il s'agit ici de secteurs de recensement de l'« inner city », une délimitation géographique sur laquelle nous reviendrons plus en détail dans les Chapitres 3 et 4, mais qui se réfère globalement au centre-ville et à certains quartiers qui lui sont limitrophes (*Ibid.*, p. 232). Quoi qu'il en soit, l'élément qui semble commun à toutes les définitions, incluant celles que nous venons de mentionner est cette idée de remplacement d'une population par une autre qui appartient à une classe socio-économique supérieure.

Par ailleurs, il y a en fait plusieurs relations de synonymie entre ce terme « gentrification » et plusieurs autres mots.

(Nous traduisons) L'existence d'un tel éventail de termes (et ils citent—la régénération urbaine, la revitalisation urbaine, la gentrification, le renouvellement des quartiers, la réhabilitation, la rénovation, le mouvement « back-to-the-city » et la réinvasion urbaine) pour décrire le même phénomène n'est pas simplement un entrepreneuriat terminologique dépourvu de sens. L'une des leçons de la sociologie de la connaissance montre que les mots ne sont pas passifs ; en effet, ils contribuent à façonner et à créer nos perceptions du monde qui nous entoure. Les termes que nous choisissons pour étiqueter ou décrire des événements doivent donc véhiculer des connotations ou des images appropriées du phénomène en question afin d'éviter de graves malentendus. (Palen et London, 1984, p. 6, cité dans Lees, 2008, pp. 154-155)

Tentons donc de brièvement débroussailler cette question sans trop entrer dans le détail et le granulaire.

Il y a d'abord ce terme « revitalisation urbaine » que l'on retrouve souvent lorsque l'on effectue des recherches sur la gentrification. Selon nous, « gentrification » et « revitalisation urbaine » sont quasi synonymes. Il y aurait seulement essentiellement une distinction politique

entre les deux. On peut également parler d'une distinction de point de vue. Le deuxième est plus gestionnaire et prend un point de vue d'ensemble. Le premier est plus proche des acteurs, des citoyens, des personnes déplacées. En effet, quant à Lees :

(Nous traduisons) Les groupes de lutte contre la gentrification [...] auraient peu de poids politique s'ils ne pouvaient pas s'opposer à la 'gentrification' [...] et à l'oppression de classe que ce mot évoque. Après tout, [...] il est difficile d'être contre la revitalisation, la régénération ou la renaissance, mais beaucoup plus facile d'être contre la gentrification. La façon dont les gouvernements et les municipalités évitent délibérément d'utiliser le mot "gentrification" dans leurs documents de politique qui promeuvent la revitalisation, la régénération ou la renaissance le révèle. (2008, p. 155)

Nous discuterons d'une distinction plus technique entre ces deux termes plus loin dans notre cadre théorique en nous appuyant sur une définition de la notion de « gentrification » de David Ley. Cette distinction nous servira lors de l'analyse de nos résultats.

Similairement, le terme « embourgeoisement » est un autre mot qui sur le plan conceptuel est parfaitement interchangeable avec le terme « gentrification ». « Embourgeoisement » et « gentrification » diffèrent seulement quant à leur étymologie. Le terme « gentrification » fut d'abord un néologisme créé en 1963 par Ruth Glass pour « décrire le processus à travers lequel des ménages de la classe moyenne avaient peuplé d'anciens quartiers dévalorisés » (Bidou-Zacharisien, 2003, p. 10). Selon Bourdin, Ruth Glass avait utilisé le terme « gentillomisation » pour se référer à la gentrification dans ses traductions françaises, et ce même terme aurait donc ensuite été repris par d'autres auteurs francophones (2008, p. 23). Durant les années 1980, des auteurs français auraient tout de même commencé à intégrer le terme « gentrification » dans leurs travaux, même si le terme vient de l'anglais. Ainsi, le mot « gentrification » aurait simplement une connotation plus anglo-saxonne, puisqu'il fait référence au terme « gentry », c'est-à-dire « noblesse » en anglais, alors que le mot « embourgeoisement » fait plutôt allusion au concept de « bourgeoisie ». Incidemment, vous noterez que, dans cet ouvrage, nous nous sommes servis majoritairement du terme « gentrification ». Dans la littérature anglophone, il existe aussi plusieurs synonymes de gentrification, tels que « back to the city movement », « urban renaissance » ou « neighborhood revitalization » (Galster & Peacock, 1986, p. 321).

En un mot, l'observation de Rose (1984) semble toujours être valable aujourd'hui. Le concept de gentrification demeure effectivement aujourd'hui un « concept chaotique » (Rose, 1984, p. 57). Comme nous l'avons déjà mentionné, nous reviendrons sur la façon dont nous allons

opérationnaliser et adapter cette définition de Ley (1992) sur laquelle nous allons nous baser plus loin dans le Chapitre 3.

1.3 Questions de recherche

Nous estimons que nous sommes face à un phénomène qui sans être nouveau en termes historiques, a pris une dimension particulière récemment dans le contexte montréalais à la lumière de la vulgarisation du concept de gentrification et d'une prise de conscience d'instances politiques et citoyennes. Ainsi, nous pouvons poser la question suivante : Dans quelle mesure le processus de gentrification est-il toujours en cours dans les secteurs centraux de l'agglomération de Montréal entre 2006 et 2016 ?

À cette question de recherche principale, nous greffons deux sous-questions un peu plus opérationnelles :

- Comment le statut social des villes liées et arrondissements¹ centraux a-t-il évolué entre 2006 et 2016 ?
- Quels sont les arrondissements et villes liées qui sont les plus touchés par ce processus durant cette même période ?

Pour répondre à ces questions, nous avons établi un certain nombre d'objectifs que nous énumérerons dans la sous-section suivante.

1.4 Objectifs de l'étude

Face à ces interrogations, nous avons évidemment dû formuler un certain nombre d'objectifs. Parmi les objectifs que nous nous sommes fixés, celui qui était le plus fondamental à notre étude fut la réalisation d'une analyse statistique à l'aide de données de recensement compilées par la Ville de Montréal pour identifier les arrondissements et villes liées qui auraient subi un processus de gentrification entre 2006 et 2016. Nous nous sommes également sommés de faire une recension de la littérature pertinente à notre sujet et de présenter clairement les résultats de notre

¹ L'agglomération de Montréal est composée de 34 secteurs. Parmi ces secteurs, l'on dénombre 19 arrondissements et 15 villes liées. Les arrondissements sont pleinement intégrés à la Ville de Montréal, alors que les villes liées bénéficient de plus d'autonomie et de de pouvoir décisionnel par rapport à ces dernières.

analyse statistique pour ensuite être en mesure de tisser des liens entre ces données et la littérature ou un cadre théorique conçu à partir de trois articles de Loretta Lees : *A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'*, *Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture* et *Gentrification in London and New York: An Atlantic gap?*. Le dernier objectif que nous avons établi était la mise en avant de certaines conclusions ou hypothèses basées sur l'interprétation de nos données.

Chapitre 2 : Revue de la littérature

2.1 Penser la ville : plusieurs points de vue théoriques

Avant d'aborder la littérature sur la gentrification, il est important de comprendre comment la ville peut être pensée sociologiquement pour ainsi constituer un objet d'étude dans une recherche. Nous ferons donc un survol rapide des principaux auteurs et théories en sociologie urbaine. La sociologie urbaine est un domaine très vaste de la sociologie et il peut parfois être difficile de délimiter l'étendue de ce sous-champ. En fait, pour Louis Chevalier, la sociologie urbaine n'est pas « faisable » ou du moins très difficile à faire. En effet, lorsque nous menons une réflexion sur une ville ou plusieurs villes, il est en fait question d'un lieu ou de plusieurs lieux précis, ce qui complique les choses selon lui si nous tentons de faire le lien à la notion sociologique durkheimienne de fait social total à laquelle il adhère. Ainsi, Chevalier préfère le terme « sociologie des villes » (Clavel, 2002, p. 12). Raymond Ledrut est un des premiers sociologues français qui tente de véritablement théoriser la ville lorsqu'il publie son livre *Sociologie urbaine* en 1968. Dans cet ouvrage, il explique notamment que le quartier est un des principaux vecteurs organisationnels de l'espace urbain (*Ibid.*, pp. 15-16). Par ailleurs, grâce à ses connaissances philosophiques, il s'aventure aisément au-delà des limites de la sociologie et de l'anthropologie pour approfondir sa réflexion sur l'être humain. Ainsi, « [p]our R. Ledrut, [...] la ville est [aussi] une source de questionnement et un lieu d'exploration ou d'expérimentation théorique » (Bourdin, 1987, p. 416).

Si nous remontons jusqu'aux classiques, nous observons que la conception de la ville de Weber prend en compte l'individu et sa rationalité au sein de la structure urbaine. En effet, pour Weber, « la ville est [...] associée à l'émergence de rationalités formelles et spécifiques, censées répondre adéquatement à chaque type particulier de problème à résoudre par les divers domaines d'activité » (cité dans Remy & Voyé, 1997, p. 417). Cette manière de comprendre la ville diffère beaucoup de la conception marxiste de la ville, qui la voit plutôt comme une « modalité de formation de l'exploitation sociale » (*Ibid.*, p. 417). De façon générale, selon une conception marxiste de l'espace, les inégalités sociales se projetteraient dans un espace « homogène » qui subit aussi un processus « d'abstraction ». L'espace serait donc principalement un lieu où les inégalités sociales se reproduisent selon Lefebvre et Harvey (Gaudreau, 2013, p. 62).

Plus précisément, selon Harvey, l'extraction de la plus-value à travers l'appropriation d'un certain montant de temps de travail s'effectue dans un espace produit pour désavantager le travailleur salarié (*Ibid.*, p. 49). Le capital fixe, tel que les machines ou l'usine détenue par les capitalistes, permet l'extraction de la valeur. Toutefois, pour que ce capital fixe puisse exister, l'espace doit être réaménagé. La capacité de production dépend donc de la « fixation du capital » qui a déjà eu lieu, mais l'espace peut être modifié pour permettre une accélération du processus d'extraction de la plus-value. L'espace et le temps sont donc, simultanément, des facilitateurs du processus de « médiation », de reproduction et de valorisation (*Ibid.*, p. 53). Ici, le processus de médiation fait référence entre autres choses à l'étroite interaction entre le temps et l'espace. L'évolution du temps produit l'espace qui va à son tour s'inscrire dans un cadre social et historique (*Ibid.*, p. 159).

Pour Lefebvre, le concept de l'espace est tributaire d'un réseau complexe de décisions sociales prises par des groupes et des individus (*Ibid.*, p. 60). L'espace contient non seulement les rapports sociaux, mais constitue en soi un « élément actif de la reproduction », puisqu'elle possède des caractéristiques qui lui sont propres comme des particularités matérielles ainsi qu'une « histoire » et des « symboles » (*Ibid.*, p. 60). Donc, l'espace peut donc être compris comme étant à la fois un acteur et un cadre dans lequel agissent les acteurs. En somme, pour Lefebvre, l'espace « est composé d'un ensemble (1) de pratiques sociales (2) de représentations de l'espace et (3) de rapports sociaux vécus des espaces de représentation » (*Ibid.*, p. 61).

Les chercheurs de l'école de Chicago se penchent aussi sur la question de la ville et publient énormément sur le sujet. Robert E. Parks aura d'abord une conception très naturaliste de la ville, ce qui apporte de la légitimité à ses travaux, mais il abandonne par la suite les références aux sciences naturelles. Par contre, le terme « écologie » est conservé (Clavel, 2002, p. 21-24). Les chercheurs de l'école de Chicago utilisent leur ville comme leur support empirique et y mènent plusieurs recherches de terrain. Ces chercheurs insisteront notamment sur le rôle de la culture dans le processus de transformation des quartiers (*Ibid.*, p. 25). Par la suite, Burgess, un des auteurs de grande renommée de l'école de Chicago, crée un schéma qui modélise « l'extension urbaine » et par ricochet « les déplacements des migrants au cours de leur intégration progressive dans la société américaine » (*Ibid.*, p. 25-26). Son diagramme, qui deviendra très connu, est construit à partir de « zones » ou « cercles concentriques » qui s'éloignent, l'un après l'autre, à partir du quartier d'affaires au centre (*Ibid.*, p. 25-26). Ce modèle est critiqué par certains à cause du fait

qu'il prend peu ou pas en compte les évolutions politiques et sociales qui se déroulent parallèlement aux transformations urbaines (*Ibid.*, p. 26). Selon Clavel, en comparant l'école de Chicago aux marxistes français, nous constatons que, pour l'école de Chicago, il est plus important d'observer la ville dans sa « naturalité » (*Ibid.*, p. 31). Ils préconisent les analyses de diasporas et de migrants en faisant l'écologie de la ville. Du revers de la médaille, pour les marxistes français, la ville fait partie d'un processus économique structurant. Les « aspects écologiques » et « citadins » sont laissés de côté (*Ibid.*, p. 31). Il faudrait tout de même réfléchir aux réalités empiriques différentes entre la France et les États-Unis qui auraient pu influencer les perspectives de ces chercheurs durant les périodes où ils mènent leurs recherches. En effet, la plupart des villes françaises sont très anciennes, surtout par rapport à Chicago, qui au milieu du 18^e siècle n'était qu'encore un petit village. C'est après son développement initial grâce au chemin de fer que la ville de Chicago voit sa population augmenter de façon exponentielle entre 1850 et 1930, passant de 30 000 à 3 376 000 habitants. Cette croissance phénoménale peut en large partie être attribuée aux nombreux mouvements migratoires (Spinney, 2020, pp. 8-194). En tant que ville nord-américaine, Montréal a connu un développement qui la rapproche sous certains aspects de la situation de Chicago, mais nous n'en sommes plus là, ce qui donne une crédibilité aux approches marxistes plus contemporaines. En somme, il est important pour nous d'évoquer ces premiers travaux en sociologie urbaine, puisque, malgré le fait que ce sous-champ est devenu très vaste aujourd'hui, ces recherches initiales restent selon nous au fondement de toutes les études qui se font à l'heure actuelle sur la ville.

2.2 La gentrification : un concept au cœur d'un débat théorique et empirique en Amérique du Nord

Aux États-Unis, suite aux deux crises pétrolières, l'on assiste à ce qui est appelé le mouvement « back to the city », une notion qui sera aussi reprise par les médias. Ce mouvement de population démontrait effectivement que le rêve américain de la maison en banlieue entourée d'une clôture blanche n'était peut-être pas un choix logique pour tout le monde. Néanmoins, le « back to the city » sera généralement vu d'un œil positif par les analystes et décideurs politiques (Lees, Slater, & Wyly, 2008, p. 43).

Durant cette période des années 1970, la pensée de l'école de Chicago domine toujours en sociologie urbaine. Les économistes néoclassiques de cette époque s'inspireront donc de leurs recherches empiriques pour créer de divers modèles statistiques complexes basés sur des notions d'équilibre économique et le concept économique de (nous traduisons) « souveraineté du consommateur » pour tenter de mieux comprendre les phénomènes urbains (*Ibid.*, p. 45). Leurs modèles étaient fondés sur les axiomes suivants :

(Nous traduisons) Les entreprises se font concurrence pour répondre aux besoins de ces consommateurs qui maximisent leur utilité et, dans le cas des quartiers et du logement, le marché qui en résulte produira les compromis spatiaux entre l'espace et l'accessibilité qui structurent les différents modèles résidentiels. Selon le raisonnement néoclassique, si l'on permet à un tel marché concurrentiel de fonctionner sans réglementations lourdes et autres distorsions, les incitations pour les producteurs et les consommateurs à optimiser leur comportement pousseront l'environnement urbain vers un équilibre (de sorte qu'il n'y aura pas de pénuries systématiques de logements, par exemple) qui produira le maximum d'utilité pour le maximum de personnes. (*Ibid.*, p. 46)

Selon ces principes, les classes moyennes et les classes supérieures choisiraient nécessairement les banlieues pour (nous traduisons) « maximiser leur satisfaction » et les centres urbains seraient voués à s'appauvrir. Ces modèles qui expliquaient la « banlieusardisation » étaient donc contredits par le phénomène de la gentrification qui pouvait s'apercevoir dans plusieurs villes. Par conséquent, les économistes néoclassiques ont créé de nouveaux modèles pour tenter d'expliquer la gentrification, dans lesquels (nous traduisons) la « gentrification est le résultat naturel des changements des compromis optimaux entre l'accessibilité et l'espace qui font en sorte que les emplacements dans les noyaux urbains sont plus attrayants pour les ménages mieux nantis » (*Ibid.*, p. 46-47). En modifiant les prémisses de leurs modèles pour tenter d'expliquer le phénomène inverse de ce qu'ils avaient prédit à l'origine, certains se sont questionnés sur l'utilité et la crédibilité des modèles néoclassiques ; est-ce que leurs modèles sont finalement une « explication ou une description » (*Ibid.*, p. 47) ? Le mouvement « back to the city » a donc été mal compris par les chercheurs néoclassiques, puisqu'ils avaient une conception trop étroite du phénomène.

Par la suite, la notion de gentrification a été et continue à être au centre d'un débat théorique entre deux grandes écoles de pensée en géographie urbaine selon Hamnett : les humanistes libéraux et les géographes structuro-marxistes (1991, p. 174). La première (nous traduisons) « insiste sur le rôle clé du choix, la culture, la consommation et la demande des consommateurs et

les structuro-marxistes insistent [plutôt] sur le rôle du capital, la classe sociale, la production et l'offre. » David Ley est un des principaux auteurs qui développera et soutiendra la conception humaniste libérale de la gentrification, alors que Neil Smith se réfère au structuro-marxisme pour construire sa théorie de la gentrification (*Ibid.*, p. 174).

David Ley utilise souvent le concept de « ville post-industrielle » comme concept clé dans ses ouvrages sur la gentrification. Selon lui, il y a même une coïncidence temporelle entre ce phénomène et les ruptures sociales décrite dans les théories du changement social comme les théories postmodernes et post-fordistes (Ley, 1996, p. 11). Ley s'appuie à la fois sur les écrits de Daniel Bell sur la société post-industrielle et sur la pensée de Habermas sur le capitalisme avancé pour constituer son cadre théorique, malgré une discorde sur certains points entre la pensée de Bell et Habermas (Hamnett, 1991 p. 176). Selon Bell, il y aurait des changements culturels qui s'articulent autour des mutations du capitalisme. L'hédonisme moral, ou du moins culturel serait au fondement du capitalisme avancé (Ley, 1996, p. 13).

La société post-industrielle se différencie de la société industrielle à trois niveaux : économique, politique et culturel. D'abord, sur le plan économique, le secteur des services et surtout celui des services avancés s'agrandit (Hamnett, 1991 p. 176). En effet, dans son livre phare *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Ley se sert du concept de « nouvelle classe moyenne » en tant qu'« heuristique », c'est-à-dire en utilisant ce concept comme un outil qui lui permettra de découvrir son objet de recherche et d'explorer de différentes façons de l'étudier. Pour Ley, ce concept de « nouvelle classe moyenne » se réfère essentiellement à la part de la population éduquée qui œuvre dans le secteur des services avancés (1996, p. 15). Ensuite, au niveau politique, le rôle du gouvernement est plus important dans ce type de société. Au cours des dernières décennies en occident, les gouvernements sont effectivement appelés à intervenir de plus en plus dans la vie sociale et économique de leurs pays respectifs. Prenons le cas des nombreux groupes d'intérêts qui, voulant faire valoir leurs revendications politiques, poussent l'État à s'impliquer dans des domaines où, auparavant, on laissait plutôt le marché se prononcer. Finalement, quant à ses aspects socioculturels, la société post-industrielle est marquée par un individualisme fort, ce qui provoque un effritement du sentiment d'appartenance à une communauté, et par l'attrait pour une philosophie de vie axée sur l'esthétique (Hamnett, 1991 p. 176). Les facteurs culturels sont en effet très importants pour cette nouvelle classe moyenne et c'est pour cela que l'analyse de Ley est centrée sur la demande, même s'il admet que l'industrie

immobilière a un rôle secondaire à jouer dans ces transformations spatiales. Selon Hamnett, l'analyse de Ley permet d'identifier une typologie de la gentrification ou une ville-type de l'embourgeoisement en établissant les principales (nous traduisons) « caractéristiques des gentrificateurs ». Par ricochet, Ley tenterait de donner un cadre temporel à la gentrification en ciblant les années 1970 et 1980 comme années de croissance du secteur tertiaire et quaternaire. Enfin, toujours selon Hamnett, avec la théorie de Ley, il est plus difficile d'établir exactement les régions qui s'embourgeoieraient (1991, p. 178).

Plus généralement, selon Ley, il y aurait quatre grandes explications de la gentrification dans la littérature qui peuvent s'entrecouper : celle du (nous traduisons) « changement démographique », celle « des dynamiques du marché immobilier », celle des « équipements urbains » et l'explication purement « économique ». Les variables liées à l'hypothèse des « équipements urbains » étaient celles qui se sont montrées les plus fortement corrélées avec son indice de gentrification dans une de ses études sur les principales villes canadiennes (Ley, 1986, p. 527).

Hamnett examine de l'autre côté la pensée de Neil Smith, qui s'oppose à cette vision qui donne de l'importance à l'acteur et aux préférences individuelles. Selon Smith, il y aurait en fait une contradiction dans la théorie de Ley : (nous traduisons) « si les préférences individuelles changent en même temps, elles ne peuvent pas être des préférences individuelles, sinon, les contraintes prépondérantes sont assez fortes pour les faire rentrer dans le même moule » (Hamnett, 1991, p. 179). Smith soutient que les préférences des consommateurs sont en grande partie déterminées par la société. Ainsi, il préfère plutôt mettre en avant les notions de (nous traduisons) « préférences collectives » ou « sociales » dans ses travaux. L'on peut tout de même se questionner sur l'origine exacte de ces préférences sociales. Il affirme aussi que le rôle des promoteurs immobiliers et des institutions financières dans la gentrification a été de grande ampleur tout en réservant une très petite place aux choix individuels (*Ibid.*, p. 179). Enfin, chez Smith, le « rent gap », c'est-à-dire l'écart entre la rentabilité actuelle et la rentabilité potentielle, est un concept fondamental dans sa théorie. Selon lui, la gentrification a lieu dans les secteurs avec un grand « rent gap » (Lees, 2008, p. 52).

Plusieurs études portant sur l'embourgeoisement ciblant plusieurs grandes villes à la fois ont été menées aux États-Unis durant les années 1970 et 1980, bien que Ley, par exemple, soit basé en Colombie-Britannique. Toutefois, il est important de mentionner quelques spécificités des

viles canadiennes par rapport aux villes étasuniennes (nous traduisons) : « l'absence d'externalités négatives significatives, la présence continue de la classe moyenne et l'investissement continu du secteur privé dans l'environnement bâti » (Ley, 1986, p. 522). Le secteur public aurait aussi un très grand impact sur les changements urbains au Canada, alors que c'est moins le cas pour les villes américaines. Enfin, aux États-Unis, la gentrification a tendance à seulement avoir lieu dans de très grandes villes, alors qu'au Canada, la gentrification peut avoir lieu dans des villes de petite ou moyenne taille (Ley, 1992, p. 231). Au Canada, la récession de 1982 n'a pas empêché une forte hausse d'employés œuvrant dans le secteur des services avancés. Le secteur quaternaire n'a globalement pas été touché par cette crise économique, contrairement aux secteurs secondaires et primaires, selon Ley. Étant donné cette situation, l'on a pu observer de la gentrification dans cette période de repli économique. En effet, les personnes qui occupent des emplois dans ce secteur se localisent dans les centres urbains (*Ibid.*, p. 234-235).

La gentrification peut aussi être comprise comme un phénomène qui se déroule sur plusieurs étapes ou phases. Selon Blasius, Friedrichs et Rühl, chaque phase est caractérisée par l'arrivée d'une personne « type » qui vient hausser le niveau social du quartier (2016, p. 50). Blasius et collab. nous proposent un exemple de typologie parmi les nombreuses que l'on pourrait élaborer en se servant de cette idée de « phases » de gentrification successives. Il y a d'abord la phase des (nous traduisons) « pionniers » qui sont souvent des (nous traduisons) « personnes jeunes, bien éduquées et à bas revenus » (*Ibid.*, p. 50). Après les « pionniers », il y a les « gentrifiers » (ou « gentrifieur », si nous traduisons maladroitement en français) qui sont en général (nous traduisons) « un peu plus vieux que les pionniers, ils ont un meilleur revenu, et sont plus réticents à prendre des risques » (*Ibid.*, p. 51). Les « super-gentrifiers » (« super-gentrifieurs ») sont les derniers à arriver dans le quartier et disposent de revenus très élevés (*Ibid.*, p. 51).

Le niveau de tolérance au risque auquel nous avons fait allusion dans la brève définition des « gentrifiers » plus haut, est en fait un des nombreux critères dont on peut se servir pour identifier ou classer des groupes sociaux entrants et il est en fait applicable à tous les éléments de la typologie susmentionnée. D'abord, le choix des pionniers de s'installer dans des quartiers ouvriers en déclin est un choix risqué « puisqu'il y a un potentiel que le quartier continue de se dégrader en raison du désinvestissement des propriétaires » (*Ibid.*, p. 52). Une fois que le processus de gentrification est mis en marche « grâce à la présence de pionniers et une amélioration des

infrastructures », acheter ou louer un logement dans le quartier devient un choix moins risqué. Pour les « super-gentrifiers », les derniers à déménager dans le quartier, le risque est minime. (*Ibid.*, p. 52)

L'on peut aussi classer les différences groupes sociaux selon leur capacité à (nous traduisons) « créer ou influencer les goûts » ou même lancer des modes (*Ibid.*, p. 53). En s'appuyant sur deux célèbres concepts de Bourdieu, l'on pourrait soutenir que les premières personnes qui viennent rehausser le niveau social du quartier auraient un capital culturel élevé. Une fois que cette cohorte initiale est installée, des groupes ayant un capital économique plus élevé sont attirés par le quartier, puisqu'ils sont prêts à payer pour les goûts, ou certaines qualités artistiques et subjectives mises en valeur par ce groupe plus riche en capital culturel (*Ibid.*, p. 53) :

(Nous traduisons) Les actions de ces pionniers de la gentrification peuvent créer un environnement nouveau et distinctif qui attire l'attention de médecins, d'avocats, d'ingénieurs et de professionnels de haut niveau qui apportent un capital financier substantiel à l'amélioration de leurs quartiers. (Meligrana et Skaburskis, 2005, p. 1572)

Grâce à sa grande portée théorique, le concept de gentrification rejoint plusieurs autres notions en sciences sociales et urbaines. La pauvreté sociale ou urbaine (traduction de « social deprivation » ou « urban deprivation ») est une de ces notions qui selon nous s'entrecroise avec le concept de gentrification et nécessite d'être mentionné. La pauvreté sociale se réfère « à des conditions spécifiques, telles que le manque de vêtements, de logement, d'équipements ménagers, d'éducation et d'activités sociales » (Broadway et Jesty, 1998, p. 1424). Il y aurait trois hypothèses en ce qui concerne les variations des niveaux de pauvreté sociale au Canada selon Broadway et Jesty : « convergence, divergence » et le « Statu Quo » (*Ibid.*, p. 1426). L'hypothèse de « convergence » est celle qui nous intéresse ici, puisqu'elle est définie comme étant une réduction de niveaux de pauvreté selon les auteurs. En effet, la gentrification pourrait aussi être caractérisée par une réduction des niveaux de pauvreté sociale. Cette hypothèse de convergence serait basée sur la présence de deux facteurs explicatifs : (nous traduisons) « la première est l'idée selon laquelle les paiements de transferts fédéraux ont servi à réduire les inégalités entre les différentes villes canadiennes, alors que les problèmes économiques et sociaux à l'intérieur des villes ont été réduits par des programmes d'éducation, de formation professionnelle et de création d'emplois » (*Ibid.*, p. 1426).

Le concept de créativité est une autre notion qui devient de plus en plus ligotée à la gentrification, et qui mérite aussi d'être discutée brièvement, puisqu'elle intègre justement des éléments culturels. En effet, l'on pourrait spéculer que la gentrification que l'on note dans certaines villes pourrait dans certains cas être due à l'afflux de nouveaux résidents appartenant à une classe sociale dite « créative ». On rattache souvent ce concept à Richard Florida, puisqu'il a le premier popularisé cette façon de concevoir la créativité.

Selon Florida (nous traduisons), « la 'créativité' —c'est-à-dire la capacité de générer de nouvelles connaissances ou de convertir des connaissances existantes dans des mises en pratique économiquement fructueuses— est en train de devenir une ressource très importante pour le développement économique » (Krätke, 2010, p. 835). Il note aussi qu'aux États-Unis (nous traduisons) « les villes ayant une forte concentration de personnes appartenant à la classe créative connaissent un développement économique particulièrement marqué dans les secteurs de la haute technologie » (*Ibid.*, p. 835). Parmi les atouts d'une ville (nous traduisons), « des facteurs d'attraction socioculturels, tels que la tolérance, l'ouverture et la diversité culturelle » doivent être présents si l'on veut attirer les membres de cette classe créative (Krätke, 2010, p. 835).

Toujours selon Florida, il y aurait quatre grandes classes sociales dans la société : (nous traduisons) la « classe agricole », la « classe ouvrière », la « classe de service » et la « classe créative » (Krätke, 2010, p. 835-836). Toutefois, selon Krätke, plusieurs catégories professionnelles dites « créatrices » seraient plutôt que de simples rouages dans la machine néolibérale. Par exemple, les professionnels de la finance devraient, selon Krätke, faire partie d'une autre classe sociale conceptualisée par ce dernier, la « dealer class ». Cette classe s'enrichirait à l'aide de transactions spéculatives, mais n'ajouterait rien ou très peu à l'économie réelle. Cette « dealer class » ne ferait donc que déstabiliser l'économie et serait même à l'origine des crises économiques, comme la crise des *subprimes* de 2008 : (nous traduisons) « Nous soutenons que le groupe de professionnels de haut niveau des domaines de la finance, de l'immobilier, de gestion et en expertise-conseil ne constitue pas un vecteur pertinent de croissance économique régionale comparée à l'impact productif des occupations scientifiquement et technologiquement productives. » (Krätke, 2010, p. 839) Quant à savoir si cette notion de créativité est un concept passe-partout ou pas, le débat reste ouvert. Il nous semblerait toutefois intéressant de réfléchir sur les changements provoqués par une dite « dealer class » sur les systèmes urbains autour du monde en adoptant une pensée plus critique sur le néolibéralisme. L'on

en viendrait peut-être à conclure qu'au cours des dernières décennies, de nombreux grands centres urbains ont, parallèlement à l'économie, connu une croissance insoutenable. La gentrification serait dans cette optique un parmi tant d'autres problèmes systémiques auxquelles font face nos villes aujourd'hui.

En outre, les aspects positifs et négatifs de la gentrification sont souvent débattus en politique publique. Certains croient qu'un afflux de « gentrificateurs » de classe moyenne dans un quartier traditionnellement pauvre est favorable dans la mesure où, en plus d'un apport de capital social et/ou économique, ce groupe plus aisé serait mieux capable de défendre les enjeux du quartier (Lees, 2008, p. 2450). D'autres remettent en question l'utilisation du terme « mixité sociale », puisqu'ils soutiennent que le terme est utilisé comme euphémisme du concept de « gentrification », un phénomène produisant de la ségrégation sociale que les autorités souhaiteraient dissimuler (*Ibid.*, p. 2451). Effectivement, il faut reconnaître que les décideurs ne se servent jamais du terme « gentrification » dans leurs communications, puisque le mot renfermerait une certaine connotation péjorative. L'on privilégie plutôt les formules suivantes : « urbain renaissance », (nous traduisons) « régénération urbaine » ou « durabilité urbaine » (*Ibid.*, p. 2452).

Enfin, certains auteurs comme Slater nous emmènent même à réfléchir s'il fallait remettre en question l'idée d'une « gentrification nord-américaine » et de la littérature relativement récente qui s'est construite autour de cette notion. Il nous incite surtout à poser un regard critique sur les écrits de Ley, Caulfield et d'autres auteurs qui verrait schématiquement la gentrification comme un phénomène émancipateur (Slater, 2003, p. 1209). Même si l'objectif de cette thèse n'est certainement pas de reconsidérer le concept de gentrification ou la littérature entière sur la gentrification, il faut tout de même reconnaître qu'il existe une marge d'interprétation sur tout élément théorique entourant ce sujet. Dans tous les cas, cette présence de différends théoriques qui persistent toujours aujourd'hui est un élément manifeste à souligner après un examen de la littérature sur la gentrification. Les tentatives de synthèse antérieures n'ont pas pu unir ou fusionner des perspectives méthodologiques et conceptuelles visiblement trop loin les unes des autres (Slater, 2002, p. 132).

2.3 Montréal et son histoire urbaine

Il est important selon nous d'être capable de placer le phénomène que nous étudions dans un contexte historique et social. Un survol de l'histoire économique et urbaine du Grand Montréal se veut donc nécessaire, même si notre objet d'étude se limite aux confins de la Ville de Montréal. Ceci nous permettra donc d'avoir une meilleure vue d'ensemble. Le développement urbain de Montréal semble suivre les patrons et modèles conçus par l'école de Chicago dans la deuxième partie du 20^e siècle. Les parcours migratoires durant cette période ont notamment évolué de manière à se conformer au schéma de Burgess. Ces mouvements migratoires allant de zones plus centrales vers des zones plus éloignées font en sorte que « les couronnes périurbaines se développent et acquièrent une forme achevée ». De plus, « [e]ncore aujourd'hui, le centre accapare les fonctions supérieures et ultras spécialisés, rares en quelque sorte, comme il soutient une très forte valorisation foncière. La concentration des activités spécialisées y règne. Par contre, les anciens faubourgs ouvriers qui l'entourent ont été longtemps considérés comme dégradés » (Sénécal et Vachon, 2012, p. 870-871). Durant les années 1950, les différents paliers gouvernementaux investissent et mettent en place des projets de revitalisation urbaine dans les quartiers traditionnellement ouvriers devenus délabrés. Par la suite, des quartiers qui sont un peu plus loin du noyau urbain comme Ahuntsic voient le jour (*Ibid.*, p. 871). Enfin, « ce mouvement profite à la première couronne périurbaine » et « [d]ès les années 1960, des pôles urbains secondaires s'y consolident » (*Ibid.*, p. 871). Le développement de la couronne périurbaine s'est fait en parallèle à la construction du réseau autoroutier ; décidément, l'étalement urbain en découle. Durant les années 1960 l'on construit les autoroutes A-10, A-15 (Décarie), A-25 et A-640 et l'on assiste à l'ouverture des autoroutes A-15, A-19, A-30, A-440 et A-720 durant les années 1970 (*Ibid.*, p. 880). Pour un certain moment, l'on pouvait même utiliser les trois critères de l'écologie urbaine de l'École de Chicago (c'est-à-dire « le profil socio-économique, l'appartenance ethnique et le type de ménage ») pour délimiter de différentes aires de l'espace Montréal. Ces territoires n'étaient pas fixes, mais avaient plutôt tendance à se mouvoir et se transformer au cours des années. Par exemple, les populations italiennes se sont déplacées de manière plus ou moins collective au cours des années. Cette production de différentes « aires » italiennes allant de la « Petite Italie » à Laval passant par l'est de l'île au cours de cette deuxième partie du siècle met en relief une certaine appartenance ethnique à quelques espaces urbains de Montréal (*Ibid.*, p. 871).

Les années 1960 sont des années de changements pour l'agglomération de Montréal, qui développe de nouvelles infrastructures, mais aussi pour la province du Québec qui, sous

l'impulsion de la Révolution tranquille, actualise ses appareils étatiques. Tout cela aura un impact positif sur le niveau de vie des Montréalais (Linteau, 2007, p. 143-145). L'Expo 67 marque aussi cette période mouvementée, mais peu après des signes avant-coureurs d'un déclin se manifestent : « les investissements privés s'essoufflent, et les immigrants sont moins nombreux au moment même où la natalité des Québécois chute de façon rapide » (*Ibid.*, p. 147). Sur le plan économique, durant cette deuxième partie du 20^e siècle, Montréal connaît des hauts et des bas, mais globalement nous pouvons parler d'une ville en déclin et qui a peiné à maintenir le rythme face à d'autres métropoles nord-américaines.

La période de 1976 à 1994 s'est avérée particulièrement difficile pour la ville. Le secteur secondaire est surtout touché par la concurrence étrangère des pays en développement (Linteau, 2013, p. 172). En effet, « [o]n assiste [...] au déclin de plusieurs industries manufacturières qui avaient occupé une place considérable dans la vie de la ville, notamment celles de la chaussure, du textile et du vêtement. » (Linteau, 2007, p. 156). Le déclin de ce secteur se reflète dans la population des quartiers centraux, qui a diminué d'environ 25 % entre 1971 et 1981, et d'environ 5 % entre 1981 et 1991 (Broadway, 1995, p. 7). Certains politiciens à l'époque seraient convaincus que l'exode vers les banlieues seraient la principale cause de cette chute de la population (Rose, 2010, p. 416).

Le secteur des transports est aussi affaibli. Le port de Vancouver surpasse le port de Montréal et devient le port canadien le plus achalandé. En matière de transport aérien, Toronto est préféré à la région de Montréal ; le projet de l'aéroport de Mirabel ne sera notamment pas à la hauteur des espoirs (Linteau, 2013, p. 172). Cette désindustrialisation a de profonds effets sur les quartiers ouvriers qui font partie des secteurs centraux de la ville. Les usines de ces quartiers ne sont plus à la fine pointe de la technologie et seront de moins en moins utiles. Plusieurs tomberont en désuétude. L'activité industrielle restante dans la ville s'est en fait déplacée dans les zones périurbaines (Linteau, 2007, p. 156). Par rapport aux autres centres-villes canadiens à l'époque, l'on peut assurément parler d'une sous-performance économique.

En revanche, malgré la stagnation économique, l'on constate un essor de la culture, plus particulièrement de la culture francophone mise en valeur par le gouvernement provincial. Montréal devient ainsi une plaque tournante de production de musique, de théâtre et d'autres événements culturels à rayonnement international. Une attention particulière est aussi accordée au patrimoine urbain dans cette mouvance culturelle : « L'heure n'est donc plus à la démolition, mais

bien à la conservation, à la restauration et à la rénovation. La Ville offre une aide financière aux propriétaires qui réparent leur maison. Elle veut que les projets de logements publics s'insèrent dans la trame urbaine existante, plutôt que d'essayer de la remplacer » (Linteau, 2007, p. 164). De toute évidence, les autorités publiques semblaient déjà avoir compris que, si Montréal était pour se hisser dans l'échelon des grandes villes du globe, elle devait absolument miser sur ses atouts culturels (Drouin, 2006, p. 75).

Les autorités cherchent au même moment d'attirer de nouveaux habitants. En 1979, une commission pour les initiatives économiques et de développement avait été mise en place. L'objectif était de (nous traduisons) « promouvoir du nouveau développement résidentiel, principalement pour l'accession à la propriété, sur des sites non exploités ou déjà défrichés au sein du territoire de la municipalité » (Rose, 2010, p. 417). *L'Opération 10 000 logements* est un des principaux projets qui découlera de cette commission. Comme son nom l'indique, cette opération visera la construction de maisons unifamiliales et plus tard de condominiums. La plupart des bénéficiaires de ce programme seront de jeunes familles faisant l'achat d'une première maison. En effet, le déclin de la population est devenu problématique pour la ville, surtout en matière fiscale. Évidemment, une diminution de ménages qui paient de l'impôt foncier a mis la caisse de la municipalité en difficulté. Une modification à une loi provinciale en 1979 qui donne aux villes une plus grande autonomie sur leurs taxes foncières fera de cette « opération » une très bonne affaire pour la ville. Trois outils politiques sont mis en place au sein de cette opération pour stimuler ce marché immobilier en difficulté : des subventions pour les rénovations, des projets d'embellissement et des subventions à l'achat (Rose, 2010, p. 417).

L'Opération 10 000 logements a somme toute connu un succès mitigé. Le projet a eu un effet positif sur les zones plus périphériques de l'île (*Ibid.*, p. 418), mais l'on n'a pas été capable de freiner l'étalement urbain (Linteau, 2007, p. 164). De plus, les promoteurs n'ont pas réussi à revitaliser les grandes rues du centre-ville au déplaisir des autorités montréalaises (Rose, 2010, p. 418). En effet, en 1981 et 1991, les secteurs centraux de Montréal connaissent un taux de chômage et un taux de familles à bas revenu supérieur à la moyenne des 22 principales RMR sélectionnés par Broadway et Jesty dans leur article (1998, pp. 1429-1430).

Il est toutefois important de noter qu'à l'échelle nord-américaine, le déclin du centre-ville n'a pas été aussi marqué au Canada par rapport aux États-Unis. L'effet « trou de beigne » s'est effectivement manifesté de façon plus modeste au Canada (Broadway, 1995, p. 2). À Montréal, on

ne peut effectivement pas parler de déclin total du centre-ville à cause de la présence des quartiers d'élite du centre-ville qui le sont demeurés au fil des années malgré les hauts et les bas et qui continuent à l'être aujourd'hui. L'on peut penser, entre autres, à Westmount, Outremont ou Mont-Royal (Broadway, 1995, p. 2).

À ce stade, l'économie montréalaise se voit donc obligée de se tourner vers des secteurs industriels plus modernes (Linteau, 2007, p. 156-157). Les emplois générés par ses activités économiques à haute valeur ajoutée ne compensent pas les pertes d'emplois subites dans les industries plus traditionnelles, malgré le fait que ces emplois soient des emplois bien rémunérés (*Ibid.*, p. 157). Comme dans plusieurs économies avancées, c'est le secteur des services qui devient le secteur où se concentrera la majorité de la main-d'œuvre. Durant cette même période, Toronto confirme sa place à la tête de la hiérarchie économique canadienne, reléguant Montréal à la deuxième place. Selon Polèse, il est rare que la première ville d'un pays développé, comme le Canada, tombe au deuxième rang dans une période si courte. La croissance du secteur des services avancés de Montréal n'arrive notamment plus à tenir la cadence face à celle de Toronto (1990, p. 133). Il y a même une fuite des sièges sociaux des grandes entreprises cotées en bourses vers Toronto, mais Montréal en conservera quand même quelques-uns (Linteau, 2007, p. 158). Enfin, les récessions de 1981-82 et de 1990-92 n'ont également pas aidé la cause de la métropole québécoise (*Ibid.*, p. 155).

C'est ainsi sous l'égide du RCM (Rassemblement des citoyens de Montréal), un parti réformiste élu en 1986, que l'on voit le lancement de nouvelles politiques urbaines. Leur objectif était d'ouvrir la métropole sur le monde et d'en faire à nouveau une ville cosmopolite en faisant la promotion de certaines zones urbaines plus centrales. Pour atteindre ce but, la Ville met en œuvre le projet « Habiter Montréal ». Grâce à cette initiative, les premiers acheteurs peuvent désormais obtenir un crédit d'impôt foncier. La Ville a pour cible cette fois-ci les ménages à une personne et les ménages non familiaux, en espérant que ces derniers puissent accroître la proportion de propriétaires occupants dans le centre-ville. De surcroît, l'on incorpore aussi des projets de construction de nouveaux logements sociaux dans ces mêmes quartiers centraux (Rose, 2010, p. 419). Toutefois, au cours des années 1990, le centre-ville de Montréal continuera à vivre les contrecoups de la récession de 1990-1992. En fait, le marché immobilier de la ville entière souffre et les permis de construction se négocient à des prix très bas. Les taux d'inoccupation sont aussi élevés (Linteau, 2007, p. 171) et la municipalité est donc contrainte d'élargir les critères

d'éligibilité pour les crédits d'impôt fonciers (Rose, 2010, p. 421). Dans ce même élan, la Ville élabore des politiques de mixité sociale dans le cadre du Programme de revitalisation des quartiers centraux (PRQC). L'on vise les zones appauvries en injectant des fonds pour « la réhabilitation de logements locatifs et des améliorations des voisinages » (Rose, 2010, p. 422). Le secteur privé, quant à lui, se charge de la construction de condominium et d'autres types de logements privés susceptibles de provoquer une hausse du statut social dans ces quartiers défavorisés (Rose, 2010, p. 422).

Dans les années 2000, la Ville continue d'implémenter des politiques de mixité sociale. Le parti Union Montréal profitera de nouveaux programmes fédéraux destinés à l'infrastructure urbaine. Cet argent servira à augmenter les réserves foncières et à (nous traduisons) « lancer un programme (avec la province) pour créer des milliers de nouveaux logements sociaux et abordables » afin de contrer une crise d'itinérance qui se déchaîne à Montréal et d'autres grandes villes canadiennes (*Ibid.*, p. 423). La Ville identifie également des sites où l'on pourrait construire des logements à occupation mixte. L'on fixe des seuils minimaux de loyers devant provenir de logements sociaux ou logements abordables pour ces nouvelles constructions. En effet, les autorités montréalaises tentent toujours de faire augmenter ses chiffres de mises en chantier et sa population. Cette fois-ci, le pari sera mieux réussi et plusieurs jeunes familles accéderont à leur première propriété dans les quartiers centraux de la ville.

Ainsi, depuis 1994, hormis certaines embûches, l'on peut dire que l'économie montréalaise est grosso modo dans une trajectoire ascendante après une longue période difficile. L'ALÉNA aide le Canada, et par ricochet Montréal à s'intégrer dans l'économie mondialisée, ou pour le moins régionalisée à l'échelle nord-américaine. L'industrie montréalaise profite de cette nouvelle occasion pour exporter des produits de niche vers les États-Unis. Le Canada est même considéré comme un des grands pays exportateurs pour une brève période avant que la Chine s'impose. L'arrivée des produits chinois ne sera toutefois pas un coup fatal pour l'industrie montréalaise. À partir de 2001, l'on pourra même parler de boom immobilier qui transforme les secteurs centraux de Montréal (Linteau, 2007, p. 171). Dans notre étude, il sera effectivement question de déterminer si ce « boom » immobilier a pu continuer en nous appuyant sur les indices que nos indicateurs de gentrification nous fourniront.

2.4. L'embourgeoisement, un projet gouvernemental? Les cas d'Hochelaga-Maisonneuve et de Pointe-Saint-Charles

Au cours des années, l'embourgeoisement est en effet devenu un sujet de plus en plus politisé à Montréal. Depuis les années 1990, un consensus politique semble avoir émergé sur les bienfaits des politiques de mixité sociale. Toutefois, selon Rose et collab., les politiques de mixité sociale font en fait partie des discours du libéralisme urbain qui déresponsabilisent ainsi l'État des problèmes de pauvreté. Ces types de politiques ont donc souvent été critiqués, notamment puisqu'ils ne font que (nous traduisons) « diluer » la pauvreté au lieu de lutter contre elle (2013, p. 432).

Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve est un bon exemple de cette politisation des enjeux entourant la gentrification (*Ibid.*, p. 431). L'appauvrissement d'Hochelaga-Maisonneuve a commencé à partir des années 1960 à cause de la désindustrialisation qui entraîna des pertes d'emplois. Ceci emmena les autorités locales et provinciales à développer des programmes de lutte contre la pauvreté, mais aussi des programmes pour dynamiser la région. Des associations privées et publiques s'unissent pour lancer des projets de développement, comme le projet « Lavo », qui est un projet de développement immobilier qui se réaliserait sur les terrains de l'ancienne usine de blanchissage Lavo. Seulement 60 % des nouveaux logements du projet de condominiums « Lavo » seraient destinés à devenir des logements sociaux alors que certains groupes communautaires auraient voulu voir ce chiffre à 100 % (*Ibid.*, p. 439).

En encourageant le développement de ces types de projets, différentes classes sociales commencent à s'insérer dans le quartier. Même certains groupes communautaires commencent à modifier leur discours et réclament eux aussi une petite part d'embourgeoisement dans leur secteur pour qu'il ne soit pas complètement (nous traduisons) « ségrégué ». Historiquement, ces groupes communautaires étaient de fait contre le « owner-occupancy », c'est-à-dire l'occupation des logements par les propriétaires (*Ibid.*, p. 439). Par ailleurs, la Ville a développé un parc commercial et a aussi ordonné que les locaux du 1^{er} étage de tout projet privé de condominiums soient des locaux commerciaux. De nouveaux types de commerces, comme des commerces de restauration, finissent donc par s'installer à Hochelaga-Maisonneuve. En un mot, à Hochelaga-Maisonneuve, les décideurs ont jugé que le quartier s'était trop appauvri et qu'il fallait s'unir avec le secteur privé pour que la situation ne dégénère pas dans le quartier (*Ibid.*, p. 440-444).

L'histoire est similaire à Pointe-Saint-Charles, où, durant les années 1990 et au début des années 2000, les gouvernements ont investi massivement dans la zone du Canal-de-Lachine. L'objectif était d'en faire un espace vert accessible, pouvant accueillir des cyclistes, des piétons et des amateurs de plein air (Bélanger, 2012, p. 35). Ces projets d'embellissement et de rénovation des espaces publics dans la zone ont à leur tour favorisé de nombreuses nouvelles constructions et de (nous traduisons) « conversions de certains édifices industriels » (*Ibid.*, p. 36). Toute cette activité économique et immobilière inédite est très vite devenue une source importante de revenus de taxation. Cet investissement initial de la part des différents paliers gouvernementaux a donc été fructueux. Toutefois, selon Bélanger, la transformation de ces espaces publics dans le quartier a été bouleversante pour les résidents de longue date (2012, p. 32). Certains de ces espaces soi-disant « publiques » dans ce quartier seraient, selon elle, carrément devenus des lieux d'exclusion (*Ibid.*, p. 33).

En somme, la revitalisation urbaine a bel et bien été encouragée volontairement et ouvertement dans les deux zones susmentionnées par de diverses autorités publiques et privées. La municipalité justifie à tort ou à raison la mise en place de politiques de mixité sociale comme celles que nous venons de décrire en affirmant qu'elles favoriseraient plus de cohésion sociale. Ce rôle non négligeable que les décideurs politiques et les promoteurs immobiliers peuvent jouer dans la gentrification des quartiers est assurément quelque chose qui devra être pris en considération plus loin lors de l'interprétation de nos données.

Chapitre 3 : Cadre théorique

3.1 Définitions

Un travail empirique comme le nôtre nécessite certains éclaircissements conceptuels précis pour être mené à bien. Nous présenterons donc dans les paragraphes suivants la définition du terme « gentrification » que nous avons sélectionnée et nous discuterons aussi de la notion de « noyau urbain » ou « inner city » en anglais, une notion liée à notre définition du concept de « gentrification ».

Premièrement, comme nous l'avons mentionné dans notre introduction au Chapitre 1, la définition du terme gentrification fait débat depuis longtemps dans le domaine de la géographie urbaine. Après avoir examiné plusieurs textes sur la gentrification, nous avons jugé que la définition suivante de Ley était celle qui se prêtait le mieux au type de recherche que nous souhaitons mener : « une augmentation du statut social d'un secteur de recensement » (1992, p. 232). Nous devons en fait la modifier pour ce projet, puisque nous n'avons qu'accès à des données à l'échelle des arrondissements et villes liées. Par ailleurs, Ley ne l'explique pas dans sa définition, mais il mentionne plus loin que seul le noyau urbain (c.-à-d. l'« inner city ») de la ville est concerné par cette définition (*Ibid.*, p. 232). Nous nous focaliserons donc sur les secteurs centraux dans notre analyse. Ainsi, pour les fins de ce projet, nous pouvons définir la gentrification comme suit : « une augmentation de statut social dans un arrondissement ou une ville liée faisant partie du noyau urbain de Montréal ».

Ensuite, la définition de la SCHL de « l'inner city » (que nous avons choisi de traduire par « noyau urbain ») élaborée par Brown et Burke en 1979 a été la définition de référence pour tous les auteurs, comme Ley et Broadway, qui se servent de données de Statistique Canada pour étudier la gentrification dans les années 1980 et 1990. Selon cette définition, « l'inner city » ou le noyau urbain consiste en le CBD (central business district) et les quartiers résidentiels limitrophes renfermant des habitations construites avant 1946 (Broadway et Jesty, 1998, p. 1424).

Encore une fois, nous avons dû modifier cette définition pour l'adapter à notre projet, notamment puisque cette définition date de plus de quarante ans. Nous avons donc décidé de définir le noyau urbain comme étant les arrondissements et villes liées dans un rayon de 15km du « central business district » (CBD) ayant en 2016 un parc immobilier avec une proportion de

logements construits avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération. Si l'on exclut les arrondissements et villes liées avec des proportions plus basses de logements construits avant 1960, c'est évidemment pour se focaliser davantage sur la rénovation. Toute hausse de statut social mesurée par nos indicateurs observée à l'extérieur du noyau urbain pourra simplement être considérée comme étant une « revitalisation urbaine » générale. En effet, nous avons déjà discuté de la distinction politique entre les termes « gentrification » et « revitalisation urbaine ». La distinction que nous proposons maintenant est plus technique : pour être qualifiée de gentrification, une hausse de statut social doit être observée à l'intérieur du noyau urbain, comme l'indique Ley ; le terme « revitalisation urbaine » sera notre terme générique qui englobera la notion de gentrification et toute autre hausse de statut social, c'est-à-dire celle qui est située à l'extérieur du noyau urbain.

Nous discuterons dans la sous-section suivante d'aspects plus généraux en lien avec le débat théorique autour de la gentrification que nous avons passé en revue dans le Chapitre 2.

3.2 Une voie médiane

Dans le précédent chapitre, nous avons discuté de la scission théorique qui a longtemps existé au sein de la communauté de chercheurs qui étudie la gentrification. À part le fait que, selon nous, ce ne serait pas dans notre intérêt de se ranger dans un camp ou l'autre, nous trouvons que les perspectives d'à la fois de Ley et de Smith étaient trop scolaires, d'autant plus qu'elles commençaient à devenir légèrement trop datés. Nous avons besoin d'un regard novateur et des idées plus polyvalentes pour être en mesure de bien répondre aux objectifs que nous nous sommes fixés.

Nous avons donc choisi de nous appuyer sur Loretta Lees ; plus particulièrement sur trois de ses articles : *A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'*, *Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture* et *Gentrification in London and New York: An Atlantic gap?* Nous trouvons que, dans ces articles, elle met de l'avant des propositions théoriques maniables et souples qui s'adaptent bien à une étude de cas comme la nôtre et qui prennent mieux en compte les réalités changeantes du 21^e siècle.

La posture théorique de Lees se focalise surtout sur les caractéristiques particulières de gentrification et sur la manière dont il faut approcher ce sujet compte tenu de cela. On ressent chez

elle une volonté de faire avancer le débat sur la gentrification, mais pas à n'importe quel coût : (nous traduisons) « Je tiens à mettre en garde contre la conclusion explicative, une conclusion que les chercheurs sur l'embourgeoisement semblent trop souvent tentés de rechercher » (Lees, 2000, p. 405). En effet, la gentrification est un processus fluide, en constante évolution, et il faut faire attention à ne pas trop rapidement émettre de jugements finaux dans nos analyses (*Ibid.*, p. 405).

Pour faciliter son raisonnement, elle se sert de deux termes généraux pour qualifier les deux camps opposés dans la littérature sur la gentrification dont nous avons discuté précédemment : « I use the terms 'Marxist economic' and 'postmodern cultural' loosely, in that they refer to some of the main theoretical and philosophical dichotomies in the literature on gentrification. » (Lees, 1994b, p. 138)

Tandis que la perspective marxiste s'intéresse à la dichotomie entre la classe populaire et la classe dominante, la perspective postmoderne est plutôt (nous traduisons) « intéressée par la formulation de la nouvelle classe moyenne et sa voix politique. » (*Ibid.*, p. 145) Lees souhaite trouver le (nous traduisons) « juste milieu » entre ces deux camps (*Ibid.*, p. 139). Pour ce faire, elle mobilise le concept de « complémentarité » : (nous traduisons) « [L]e principe de complémentarité tente de surmonter la dualité non pas en recherchant une nouvelle théorie universelle, mais en comparant et en informant un ensemble d'idées avec un autre. » (*Ibid.*, p. 139)

Lees situe la notion de « complémentarité » dans le débat théorique sur la gentrification en la définissant de la façon suivante :

(Nous traduisons) La complémentarité est un moyen d'aborder, de cibler, de spécifier et de comprendre l'incongruité réelle entre le marxisme et le postmodernisme. La complémentarité mettra en évidence le conflit entre les deux ensembles d'idées et l'affrontera de front. (*Ibid.*, p. 140)

La complémentarité s'inscrit donc dans un processus de dialectique ; on extrait des idées du marxisme et du postmodernisme et l'on regarde ensuite comment ces idées interagissent entre elles. Cette interaction ou ce choc d'idées produit un aboutissement théorique qui ne doit pas nécessairement être une synthèse des deux concepts, et qui ne doit pas non plus nécessairement être une solution finale au conflit théorique en question. Ainsi, Lees fournit à la communauté de sociologues et de géographes urbains un outil théorique qui nous permet de prendre un pas de recul et de bâtir de façon plus collaborative une plateforme conceptuelle souple à partir de laquelle l'on peut étudier des processus urbains en lien avec la gentrification (*Ibid.*, p. 140).

En effet, il y a des phénomènes qui échappent respectivement aux théories marxistes et postmodernistes. Toutefois, en mettant la lumière sur la création théorique que l'on obtient grâce au chevauchement de ces deux dernières, on sera capable de mieux encadrer ou de situer des réalités géographiques plus difficiles à saisir :

(Nous traduisons) Considérer les deux explications de manière complémentaire devrait nous aider à affronter les insuffisances que l'on trouve dans chacune des deux. En ce qui concerne les explications marxistes-économiques, le modèle marxiste à deux classes doit être élargi pour inclure les nouvelles classes moyennes. [...] De même, une conceptualisation moderniste de la lutte des classes n'est plus valable, car la formation de la conscience de classe dans la société postmoderne est tout à fait différente ; et, à l'instar de Rose (1984), la fusion de la reproduction et de la consommation avec la sphère de la production ignore l'importance des profils démographiques et de style de vie des « embourgeoisés » [...], la politique de l'identité, etc. En termes d'explications postmodernes objectives de la gentrification, une considération de l'économie permettrait de déterminer plus facilement la transition de la modernité à la postmodernité qu'une simple considération de la culture. Pour comprendre le style de vie postmoderne, nous devons être en mesure de retracer ses racines dans la restructuration socio-économique. En effet, la valeur matérielle et symbolique, le profit et le désir doivent être considérés comme faisant partie intégrante de la même chose. Nous devons juxtaposer le marxisme et le postmodernisme en tant que dualité complémentaire à partir de laquelle nous pouvons intégrer les deux explications. (*Ibid.*, p. 144)

Pour Lees, le concept de nouvelle classe moyenne (terme initialement inventé par Ley) est pertinent dans la mesure où cette nouvelle classe joue à la fois « le rôle de l'exploiteur et l'exploité » (*Ibid.*, p. 145). Cette classe se trouve effectivement dans une zone grise : (nous traduisons) « L'ambiguïté que recèle l'identité de la nouvelle classe moyenne provient du conflit que suscite son acte de démarcation ou de différenciation par rapport aux autres classes [...]. » (*Ibid.*, p. 145)

Ainsi, lorsque nous effectuons une analyse, nous devons toujours être conscients de la complexité et des nuances présentes dans chaque cas de figure. Les personnes qui viennent rehausser le statut social d'un quartier ne sont pas des gens qui n'ont que du capital culturel et aucun capital économique ou vice versa. Effectivement, tout quartier est composé d'un certain nombre d'individus qui ont chacun leur propre vécu. Toute approche systématique et unidimensionnelle peinera donc à rendre compte des subtilités présentes dans chaque espace géographique.

En fait, pour Lees, le contexte est un élément essentiel à toute analyse sur la gentrification (nous traduisons) : « [L]e contexte n'est pas seulement important pour révéler que la gentrification présente de nombreux traits spécifiques à un pays, une ville ou une localité, il révèle également que certaines théorisations ou conceptualisations sont moins utiles hors de leur propre contexte. » (1994a, p. 2015) L'on pourrait quasiment affirmer que toute théorie développée pour mieux appréhender la gentrification doit nécessairement être rattachée dans une certaine mesure à un espace géographique spécifique.

À titre d'exemple (nous traduisons) « [Lees] note que la structure légale du pays peut avoir une influence sur la manière dont le phénomène de la gentrification se déploie » (Lees, 1994a, p. 205). Elle met notamment en lumière la différence entre le droit de propriété aux États-Unis et en Angleterre :

(Nous traduisons) Aux États-Unis, lorsqu'une personne achète une maison ou un appartement, elle achète également le terrain ou un intérêt lié au terrain sur lequel se trouve cette maison ou cet immeuble. Aux États-Unis, les propriétaires détiennent l'exclusivité des droits de propriété. En Angleterre, le système de propriété foncière diffère selon qu'il s'agit d'une propriété en pleine propriété (freehold) ou d'une propriété en bail à long terme (leasehold). Dans le cas d'une propriété en pleine propriété, le terrain et le bâtiment appartiennent en pleine propriété à l'acheteur. Dans le cas d'une propriété à bail, le résident est en fait le locataire de la propriété de quelqu'un d'autre et du terrain de quelqu'un d'autre. Il n'est pas propriétaire du terrain ou du bâtiment, mais achète le droit de les utiliser pendant une période déterminée. Les baux sont généralement d'une durée de 99 ans. À l'issue de cette période, le bien immobilier est restitué au propriétaire en pleine propriété. (Lees, 1994a, p. 202)

En Angleterre, on a donc deux façons d'accéder à la propriété : le « freehold », qui est l'équivalent de la propriété foncière américaine, et le « leasehold », qui semble seulement imiter certains aspects d'un droit de propriété exclusif ; l'on pourrait donc parler d'un système de droit de propriété à deux niveaux. En fait, Lees soutient que (nous traduisons) « le système leasehold en Angleterre a un effet sur le timing de la gentrification [...] » (1994a, p. 215).

Regardons donc comment il faudrait se servir du contexte dans une analyse en géographie urbaine ou en sociologie urbaine :

(Nous traduisons) La notion de contexte s'applique à trois niveaux : la collectivité locale, la ville et le pays. Parfois, ces trois niveaux interagissent de manière harmonieuse, parfois leur relation est plus ambiguë, de sorte qu'ils doivent être traités comme des niveaux d'analyse distincts et non interchangeables. (Lees, 1994a, p. 200)

Dans notre cas, le premier niveau (celui de la « collectivité locale ») correspond aux arrondissements ou villes liées de Montréal. Pour le deuxième niveau, la ville qui nous concerne est évidemment Montréal. C'est au troisième niveau, celui du pays, où les choses se compliquent un peu pour nous, puisque le Canada est une fédération dans laquelle le gouvernement fédéral et les provinces se partagent les pouvoirs. De plus, par le passé et encore aujourd'hui, le Québec tend à s'affirmer comme « société distincte », c'est-à-dire unique ou différente du reste du Canada. La « notion de contexte » devrait donc plutôt s'appliquer à quatre niveaux dans notre étude : arrondissement ou ville liée, ville, province et pays. La relation entre ces quatre niveaux de contexte est complexe, voire délicate, dans certains cas, et nous devons donc évidemment en tenir compte plus loin dans nos interprétations.

En outre, Lees est consciente du fait que le conflit théorique entre la perspective « marxiste économique » et la vision « postmoderne culturelle » s'inscrit dans des débats plus larges : (nous traduisons) « Je m'intéresse principalement à la dualité entre le déterminisme économique et le déterminisme culturel, mais au sein de cette équation, il y a aussi les débats entre production et consommation, et structure et agentivité. » (Lees, 1994b, p. 138) Notons également que, même si le terme « dialectique » revient plusieurs fois chez Lees, ceci ne veut pas nécessairement dire que le fond de sa pensée sur la gentrification est biaisé envers la perspective qu'elle nomme « marxiste économique » (*Ibid.*, p. 140). La dialectique n'est ici qu'un simple outil que Lees utilise pour notamment mettre en lumière l'étroite liaison entre le capital économique et le capital culturel :

(Nous traduisons) Les parties matérielles économiques et culturelles symboliques de la constitution de classe sont exprimées dans la propriété 'gentrifiée'. Le capital économique et le capital culturel se reflètent l'un l'autre de manière parfois contradictoire, mais le résultat final étant qu'ils se constituent mutuellement. (Lees, 1994b, p. 147)

Mentionnons aussi que les notions de capital économique et de capital culturel dont se sert Lees sont des notions qui ont initialement été conçues par Pierre Bourdieu. En effet, ces deux notions font partie de la « théorie des champs, qui forme sans doute l'autre partie centrale de la sociologie de Bourdieu avec celle de l'habitus » (Durand et Weil, 1997, p. 269).

Durand et Weil ajoutent que « [l]a notion de champ a été introduite par les analyses de sociologie de l'art et de sociologie religieuse qui font apparaître les relations symboliques comme fonctionnant au sein de marchés doués d'une logique spécifique. » (*Ibid.*, p. 269). Bourdieu se sert

d'une « lecture de Marx et Weber, ainsi que [de] recherches dans le domaine économique » pour développer sa théorie (*Ibid.*, p. 269). Selon lui, « il faut saisir l'espace social des positions comme structuré par l'existence de champs conçus comme des marchés où s'affrontent des capitaux spécifiques. » (*Ibid.*, p. 269) Un exemple de ceci serait sa « théorie du système d'enseignement » où l'école se présente comme un marché où des élèves ayant différents niveaux de « capital culturel et [d']éthos de classe » se défient (*Ibid.*, p. 269).

En plus du capital économique et culturel, Bourdieu propose aussi deux autres formes de capitaux dans sa nomenclature, à savoir : « le capital social » et « le capital symbolique » (*Ibid.*, p. 270). Toutefois, pour Lees, les deux premiers semblent plus pertinents. Le capital économique, quant à lui, « est non seulement constitué par les différents facteurs de production (terre, usines, travail, monnaie, etc.) et l'ensemble des biens économique, des revenus, mais encore par le type d'intérêt économique qui a cours à un moment donné. » (*Ibid.*, p. 270) ; tandis que le capital culturel « a été conçu à l'origine pour rendre compte de l'inégale performance des enfants issus de différentes classes sociales. [...] Il peut exister sous trois formes : à l'état incorporé, comme disposition durable du corps, c'est-à-dire comme habitus ; à l'état objectif, comme bien culturel, par exemple un tableau, à l'état institutionnalisé, le titre scolaire en est la meilleure illustration. » (*Ibid.*, p. 270)

Enfin, (nous traduisons) « [Lees] soutient que le paysage urbain est [...] le reflet de son économie politique, sa culture et sa société ». (1994, p. 148). C'est pour cela qu'il faut (nous traduisons) « juxtaposer une analyse marxiste à une analyse culturaliste [...]. » (*Ibid.*, p. 148) Elle reprend à nouveau les concepts de Bourdieu en affirmant plus loin que « spatialement, mais pas nécessairement temporairement, le capital économique reflète le capital culturel. » (*Ibid.*, p. 148)

En somme, Lees propose un cadre théorique qui met l'analyse marxiste et l'analyse culturaliste sur un pied d'égalité, puisque, selon elle, l'économie et la culture sont interdépendantes ; l'un ne peut pas exister sans l'autre. En mobilisant le concept de complémentarité, l'on espère fournir une base solide sur laquelle une réflexion ou un débat plus ouvert puisse avoir lieu.

Chapitre 4 : Cadre méthodologique

4.1 Statistiques descriptives

Comme nous l'avons évoqué dans le premier chapitre, un des objectifs de ce travail est d'identifier les arrondissements et villes liées qui ont été les plus touchés par le phénomène de gentrification entre 2006 et 2016 à l'aide d'une analyse statistique. Dans notre étude, nous nous sommes principalement servis de statistiques descriptives et, à l'occasion, de certains outils de l'analyse inférentielle. Fox définit la branche des statistiques descriptives de la façon suivante :

[L]es statistiques descriptives concernent les méthodes résumant l'information afin de la rendre plus intelligible, plus utile ou plus aisément communicable. Les méthodes que l'on utilise pour calculer les pourcentages et les moyennes ainsi que les techniques graphiques qui nous permettent de présenter des informations sous forme visuelle sont des exemples de statistiques descriptives. (1999, p. 5)

Mentionnons que les cas figurant dans nos données représentent des arrondissements et villes liées de Montréal. Les données que nous avons à disposition sont donc des données écologiques (*Ibid.*, p. 22). Nous avons d'abord examiné l'entièreté de l'agglomération ; pour ce faire, les arrondissements et villes liées ont été regroupés dans des « zones » plus larges. Nous reviendrons plus loin dans ce chapitre sur les définitions de ces « zones » géographiques que nous avons créé. Ensuite, nous nous sommes uniquement focalisés sur une de ces zones susmentionnées, le « noyau urbain », qui est composé de 14 arrondissements et villes liées.

4.2 Source des données

Nous nous sommes servis de données de recensement compilées par la Ville de Montréal, plus précisément, trois « Annuaire statistiques » : un premier qui compile des données du *Recensement de la population de 2006*, un deuxième basé sur le *Recensement de la population de 2011* et l'*Enquête nationale auprès des ménages de 2011* et un troisième annuaire compilant des données du *Recensement de la population de 2016*. Ces annuaires sont des fichiers XLS à partir

desquels nous avons pu extraire des données pour ensuite les analyser et produire les tableaux et figures qui se trouvent dans le chapitre suivant.

Malheureusement, ces données sont limitées, surtout puisqu'elles manquent de précision géographique. Il aurait été préférable de travailler avec des secteurs de recensement plutôt que les arrondissements et villes liées. Nous reviendrons sur ces limites et comment elles ont eu un impact sur nos conclusions dans le chapitre suivant.

4.3 Indicateurs de gentrification

En ce qui a trait au choix de nos indicateurs de gentrification, nous avons décidé de nous focaliser sur trois thèmes, à savoir : le revenu, la population et le niveau d'éducation. Rappelons que la définition du terme « gentrification » que nous opérationnalisons dans ce projet est la suivante : « une augmentation de statut social dans un arrondissement ou une ville liée faisant partie du noyau urbain de Montréal ». Nous avons sélectionné une variable pour chacun des trois thèmes susmentionnés à partir des données auxquelles nous avons accès. Des manipulations de certaines données des trois Annuaire statistiques ont été nécessaires pour produire les variables suivantes qui servent d'indicateurs de gentrification dans ce projet : population totale, le pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat (c.-à-d. le niveau d'éducation) et le revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus en dollars constants (2015). Nous nous intéressons surtout aux taux de variation de ces variables dans le temps, d'où l'intérêt d'avoir des statistiques issues de trois recensements de la population.

Nous nous sommes basés sur la littérature pour choisir nos variables. Similairement à la question de la définition de la gentrification, la question du choix idéal d'indicateurs statistiques pour mesurer la gentrification est un sujet qui semble avoir fait couler beaucoup d'encre dans le monde académique.

D'abord, en ce qui concerne le thème du revenu, la littérature est divisée quant à savoir si le revenu est un indicateur de gentrification. Broadway et Jesty font état d'un désaccord entre certains auteurs dans la littérature sur la gentrification. Par exemple, Bourne a pris la décision de se servir du revenu pour étudier la gentrification dans un de ses travaux. Selon lui, les revenus élevés dans les banlieues par rapport à « l'*inner city* » nous démontraient que la gentrification était

un phénomène de faible envergure en 1981 dans les sept villes canadiennes qu'il examinait. Babcock, quant à lui, soutient que le revenu ne devrait pas être utilisé pour étudier la gentrification à cause de la structure des villes nord-américaines qui a souvent favorisé l'implantation de quartiers d'élite dans les banlieues (Broadway et Jesty, 1998, p. 1424). Selon nous, il est important d'inclure le revenu parmi nos indicateurs, puisqu'il reflète l'aspect économique du statut social.

Ensuite, Broadway et Jesty ont inclus le revenu et l'éducation pour circonscrire leur recherche sur la pauvreté sociale, un concept connexe à la gentrification, comme nous l'avons mentionné précédemment. Ils se servent de trois indicateurs : (nous traduisons) « le pourcentage de personnes économiquement actives sans emploi ; le pourcentage de personnes âgées de 15 ans et plus avec une éducation inférieure à la neuvième année, et le pourcentage de ménages à bas revenu » (1998, p. 1427). Meligrana et Skarburskis ont aussi noté que les secteurs de recensement qui se gentrifient ont vu les plus fortes augmentations de revenu et de loyer par rapport aux autres secteurs de recensement (2005, p. 1586). D'après nous, le niveau d'éducation est un autre indicateur important dans la mesure où il est complémentaire au revenu et il saisit l'élément « culture » que nous avons évoqué dans notre cadre théorique en citant Lees.

Enfin, dans un de ses articles examinant le changement social des centres-villes canadiens, Broadway se sert de trois variables pour faire son analyse ; l'une de ses variables est la taille de la population (Broadway, 1995, p. 6). En effet, la population est un bon baromètre de statut social d'un quartier. Elle mesure en quelque sorte l'attractivité d'un quartier. Un quartier qui devient plus désirable connaîtra une augmentation de la population et inversement pour un quartier devenant moins désirable.

4.4 Limites géographiques du noyau urbain

Avant de nous lancer dans la description de nos zones centrales, nous aimerions d'abord souligner le fait que Montréal est une ville très fragmentée au niveau de la gouvernance municipale. En effet, unir les différentes municipalités de l'agglomération a toujours été un enjeu politique marquant. L'on a réussi à fusionner en 2002 les 28 municipalités de l'île de Montréal grâce à la loi 170, mais en 2006, après un référendum, 15 municipalités se séparent à nouveau. La Communauté métropolitaine de Montréal a aussi été créée en 2000 pour tenter de mieux intégrer la région métropolitaine dans son ensemble (Moser, Fauveaud, & Cutts, 2019, p. 130). Nous

recensons actuellement 19 arrondissements et 15 villes liées sur l'île². À Montréal, il y a donc soit un ou deux paliers de gouvernance municipale selon le quartier où l'on se trouve. En effet, les arrondissements sont pleinement intégrés à la municipalité, alors que les villes liées conservent une certaine indépendance tout en collaborant avec la Ville de Montréal dans le Conseil d'agglomération créé en 2006 (Ville de Montréal, s. d.).

Ensuite, comme nous l'avons mentionné dans le chapitre précédent, nous nous sommes basés sur une définition de l'« *inner city* » énoncée dans un document du SCHL datant de 1979 pour élaborer notre définition du « noyau urbain » de Montréal, qui est la suivante : les arrondissements et villes liées dans un rayon de 15km du « *central business district* » (CBD) possédant en 2016 un parc immobilier ayant une proportion de logements construits avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération (le CBD se trouve dans l'arrondissement Ville-Marie). En plus de notre « noyau urbain », nous avons décidé d'inclure deux autres zones centrales dans notre analyse. La première que nous avons nommée « Centre-ville » contient seulement l'arrondissement Ville-Marie et les arrondissements³ qui lui sont limitrophes détenant un parc immobilier ayant une proportion de logements construits avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération. Par définition, les arrondissements de la zone « Centre-ville » font donc également partie du « Noyau urbain ». La deuxième zone centrale supplémentaire que nous avons nommée « Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs » contient tous les arrondissements et villes liées dans le rayon⁴ de 15km autour du CBD, indépendamment de l'âge du parc immobilier (Ville de Montréal, 2004, p. 241). Nous avons donc au total trois « zones centrales » : une plus restrictive (« Centre-ville »), une plus près de ce qui a été fait précédemment (« Noyau urbain ») et une troisième, plus étendue, qui considère uniquement le critère de distance (« Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs »). Bref, nous avons décidé d'inclure plusieurs zones centrales dans notre analyse pour voir si un modèle ou un patron émergerait en fonction de la proximité au centre-ville et l'âge du parc immobilier. Dans le chapitre suivant, nous présenterons donc les résultats de notre analyse plutôt exploratoire de l'agglomération entière, qui inclut les trois zones centrales susmentionnées. Ce bref exposé sera suivi par les résultats de notre examen de la zone centrale

² Rappelons que le territoire administratif de la municipalité se limite principalement à l'île de Montréal.

³ Westmount est une ville liée et n'a donc pas été inclus dans la zone « Centre-ville » même s'il est limitrophe à l'arrondissement Ville-Marie.

⁴ Précisons que nous avons inclus les arrondissements suivants dans cette zone même si leurs aires géographiques respectives ne sont pas entièrement à l'intérieur du rayon de 15km autour du CBD : Lachine, Saint-Laurent, Ahuntsic-Cartierville, Montréal-Nord et Anjou.

que nous avons nommée « noyau urbain », pour qui ses délimitations sont inspirées de, comme nous venons de le mentionner, une définition de l'« *inner city* » du SCHL. En effet, il est à noter que notre étude se focalise surtout sur le noyau urbain de Montréal.

Le tableau sommaire ci-dessous reprend les définitions de chacune des trois zones centrales susmentionnées :

Tableau 1

Définitions des zones centrales

Zone	Définition	Arrondissements et villes liées faisant partie de la zone
Centre-ville (Population en 2016 : 461 795 hab.)	La zone "Centre-ville" contient uniquement l'arrondissement Ville-Marie et les arrondissements qui lui sont limitrophes détenant un parc immobilier ayant une proportion de logements construits avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération.	Côte-des-Neiges–N.-D.-G. Le Plateau-Mont-Royal Le Sud-Ouest Outremont Ville-Marie
Noyau urbain (Population en 2016 : 1 047 591 hab.)	Les arrondissements et villes liées dans un rayon de 15km du « central business district » (CBD) possédant en 2016 un parc immobilier ayant une proportion de logements construits avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération.	<i>S'ajoutent à la zone précédente...</i> Hampstead Lachine Mercier–Hochelaga-Maisonneuve Montréal-Ouest Mont-Royal Rosemont–La Petite-Patrie Verdun Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension Westmount
Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs (Population en 2016 : 1 595 300 hab.)	La zone "Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs" contient tous les arrondissements et villes liées dans le rayon de 15km autour du CBD, indépendamment de l'âge du parc immobilier.	<i>S'ajoutent à la zone précédente...</i> Ahuntsic-Cartierville Anjou Côte-Saint-Luc LaSalle Montréal-Nord Saint-Laurent Saint-Léonard

Enfin, nous avons créé une dernière zone qui comprend tous les arrondissements et villes liées qui ne font partie d'aucune des trois zones centrales mentionnées précédemment, ou, autrement dit, qui contient tous les arrondissements et villes liées à l'extérieur de la zone « Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs ». Nous avons tout simplement nommé cette zone « périphérie de Montréal ». Les villes liées et arrondissements compris dans cette zone sont répertoriés dans le tableau suivant :

Tableau 2

Arrondissements et villes liées inclus dans la zone « périphérie de Montréal »

Périphérie de Montréal (Population en 2016 : 346 739 hab.)
Baie-D'Urfé
Beaconsfield
Dollard-Des Ormeaux
Dorval
Kirkland
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève
Montréal-Est
Pierrefonds-Roxboro
Pointe-Claire
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles
Sainte-Anne-de-Bellevue
Senneville

Si nous devons émettre une hypothèse générale sur le type de résultats que nous obtiendrons, nous dirions que les trois zones centrales auront subi plus de revitalisation que la zone périphérique. Il s'agit évidemment d'une simple intuition, mais sur la base de notre savoir anecdotique de la ville et de ses quartiers, certains secteurs contenus dans les zones centrales, tels que Le Plateau-Mont-Royal, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont–La Petite-Patrie, Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension ou Ahuntsic-Cartierville semblent plus susceptibles d'avoir connu des niveaux non négligeables de revitalisation entre 2006 et 2016, ce qui augmenterait les variations moyennes pour leurs zones respectives.

Plus spécifiquement, l'on peut s'attendre à ce que les indicateurs de statut social des trois zones centrales varient plus ou moins au même rythme, étant donné que les cinq composantes du

« centre-ville » sont également présentes dans les deux autres zones centrales. La question est de savoir laquelle des trois zones connaîtra les variations les plus importantes. Nous pensons que ce sera soit le « noyau urbain » ou soit le « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs », zone qui, rappelons-le, ne tient pas compte de l'âge du parc immobilier. Il inclut effectivement les arrondissements et villes liées possédant en 2016 un parc immobilier ayant une proportion de logements construits avant 1960 en dessous de la moyenne de l'agglomération. Le « centre-ville » devrait, selon nous, avoir des augmentations légèrement moins prononcées de statut social en termes de proportion par rapport aux deux autres zones centrales, étant donné qu'aucun de ses arrondissements ne nous semble particulièrement pauvre, peu éduqué ou peu attrayant. Quant aux deux autres, nous pensons qu'il s'agit d'un match nul.

La zone « périphérie de Montréal⁵ » représente la partie plus banlieusarde de la ville. À l'évidence, ces arrondissements et villes liées sont tout aussi susceptibles d'être revitalisés que ceux et celles du centre, mais la plupart des secteurs qui font partie de cette zone sont, à notre avis, mieux lotis que ceux des zones centrales, ce qui abaisse leur plafond de progression. Dans ces conditions, il est donc difficile d'envisager une forte augmentation du statut social dans cette zone. Nous serons néanmoins intéressés de voir les résultats pour Montréal-Est et Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles qui, pour autant que nous le sachions, ne sont pas particulièrement bien nantis.

⁵ Précisons qu'il s'agit ici seulement des arrondissements et villes liées sur l'île de Montréal. Ce travail ne traite pas des municipalités à l'extérieur de l'île qui composent le « Grand Montréal ».

Chapitre 5 : Résultats

Ce chapitre est divisé en deux sous-sections : une première qui traite de l'agglomération entière et une deuxième qui se focalise sur le « noyau urbain » qui n'inclut que 14 arrondissements et villes liées de Montréal. Les tableaux et figures présentés dans ce chapitre sont principalement des statistiques descriptives. Nous avons seulement inclus une matrice de corrélation dans chaque sous-section (une pour l'agglomération et une autre pour le noyau urbain) pour voir s'il y aurait un modèle sous-jacent que nous pourrions commencer à découvrir. En effet, nous tenons à rappeler que nous ne sommes pas ici dans une notion de représentativité puisque nous travaillons avec des données écologiques.

5.1 Analyse de l'agglomération

Nous estimons qu'il est important d'examiner la totalité du territoire Montréalais en plus d'effectuer une analyse détaillée du noyau urbain, ne serait-ce que pour avoir un portrait plus global et complet de la situation. Par définition, la gentrification est un phénomène qui se produit dans le noyau urbain d'une ville, mais ce qui se passe à l'extérieur de ce noyau urbain est sans aucun doute tout aussi intéressant pour comprendre la dynamique métropolitaine. Ainsi, nous espérons que les tableaux ci-dessous puissent pour le moins fournir quelques éléments contextuels ou complémentaires à l'analyse du noyau urbain de la ville qui suivra dans la prochaine sous-section.

D'abord, dans la matrice de corrélation ci-dessous l'on trouve les coefficients de corrélation de Pearson entre nos trois indicateurs de gentrification, à savoir, le taux de variation entre 2006 et 2016 de la population et du niveau d'éducation et le taux de variation entre 2005 et 2015 du revenu moyen pour chaque arrondissement et ville liée de Montréal, à l'exception de L'Île-Dorval qui a été exclue de l'analyse en raison de données manquantes. C'est donc pour cela que notre nombre de cas (N) est de 33 et non pas 34 (Tableau 3).

Les corrélations entre les paires *Population – Éducation* et *Éducation – Revenu moyen* sont statistiquement significatives. En d'autres mots, parmi les trois paires, seules celles contenant le facteur « éducation » possèdent des coefficients de corrélations significatifs (Tableau 3). À première vue, l'on serait porté à conclure que l'éducation serait peut-être un catalyseur de

changement urbain à Montréal. Évidemment, une enquête plus poussée serait nécessaire pour confirmer cette hypothèse.

Tableau 3

Matrice de corrélation entre les indicateurs de gentrification pour l'entièreté de l'agglomération – N = 33 (variations 2006-2016 et 2005-2015)

	<i>Population (2006-2016)</i>	<i>Éducation (2006-2016)</i>	<i>Revenu moyen (2005-2015)</i>
Population (2006-2016)	1		
Éducation ^a (2006-2016)	0,4791**	1	
Revenu moyen ^b (2005-2015)	0,2924	0,3470*	1

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

*p<0,05 ; **p<0,01 ; ***p<0,001

^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

^b Revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015)

Le coefficient de corrélation pour la paire *Population – Revenu moyen* indique une relation positive faible, alors que celui de la paire *Population – Éducation* indique plutôt une relation positive modérée. À 0,3470, la paire *Éducation – Revenu moyen* se situe entre ces deux dernières (Tableau 3).

Le Tableau 4 présente sommairement la façon dont la population totale a varié dans chaque zone de l'agglomération entre 2006 et 2016. Parmi les trois zones centrales (centre-ville, noyau urbain et noyau urbain incluant les nouveaux secteurs), le noyau urbain est la zone ayant la plus faible hausse de 2006 à 2016 à 4,60 %. Autrement dit, ce sont les arrondissements du centre-ville ainsi que les arrondissements et villes liées plus périphériques s'ajoutant à ceux du noyau urbain pour former la zone « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs » qui ont les taux de variation de population totale les plus élevés.

Rappelons d'ailleurs que les arrondissements du centre-ville sont contenus dans les deux autres zones centrales (le noyau urbain et le noyau urbain incluant les nouveaux secteurs) ; les taux de variations de ces trois zones centrales seront donc toujours plus ou moins analogues (Tableaux 4, 5 et 6).

Toujours en ce qui a trait à la population, l'on peut constater que la zone « périphérie de Montréal » a connu une augmentation grosso modo deux fois moins forte que chacune des trois zones centrales entre 2006 et 2016 (Tableau 4). Or, de 2006 à 2011, la zone « périphérie de Montréal » avait un taux de variation plus élevé que les zones centrales. En effet, c'est durant la période allant de 2011 à 2016 que les zones centrales devancent la zone excentrique, qui a seulement vu sa population totale croître très légèrement. Les zones centrales ont toutes connu des hausses de leur population totale de plus de 3 % durant cette même période (Tableau 4).

Tableau 4

Population totale selon la zone de l'agglomération de Montréal

Zone	2006	Variation 2006-2011 (%)	2011	Variation 2011-2016 (%)	2016	Variation 2006-2016 (%)
Centre-ville	436 933	1,74%	444 546	3,88%	461 795	5,69%
Noyau urbain	1 001 562	1,02%	1 011 735	3,54%	1 047 591	4,60%
Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs	1 515 692	1,64%	1 540 568	3,55%	1 595 300	5,25%
Périphérie de Montréal	338 750	2,11%	345 908	0,24%	346 739	2,36%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

C'est un scénario complètement différent pour les zones centrales quant à l'éducation ; le noyau urbain est la zone ayant connu la plus forte hausse du niveau d'éducation parmi les trois de

2006 à 2016 (Tableau 5). De plus, les taux de variation de chacune des trois zones centrales ne sont globalement pas aussi élevés par rapport à la zone « périphérie de Montréal » pour cette même période qu'ils l'étaient pour la population (Tableau 5). Le niveau d'éducation varie aussi de façon plus linéaire pour l'entièreté de l'agglomération. De 2006 à 2011, pour les zones centrales, l'on observe des taux d'augmentation allant de 12,61 % à 15,34 %. L'on parle de hausses qui sont moins prononcées, mais toujours dans le même ordre de grandeur pour la période 2011-2016 (7,52%–11,22%). La différence entre les taux de variations de 2006-2011 et 2011-2016 est encore plus négligeable pour la zone « périphérie de Montréal » (Tableau 5).

Tableau 5

Niveau d'éducation^a selon la zone de l'agglomération de Montréal

Zone	2006	Variation 2006-2011 (%)	2011	Variation 2011-2016 (%)	2016	Variation 2006-2016 (%)
Centre-ville	37,27%	12,61%	41,97%	7,52%	45,13%	21,07%
Noyau urbain	29,48%	15,34%	34,00%	11,22%	37,82%	28,28%
Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs	26,37%	14,74%	30,25%	10,84%	33,53%	27,18%
Périphérie de Montréal	22,72%	8,81%	24,72%	7,73%	26,63%	17,22%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

Nous avons également noté que le niveau d'éducation diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. En effet, en 2006, 2011 et 2016, la zone qui a le niveau d'éducation le plus élevé est le centre-ville, suivi par le noyau urbain, le noyau urbain incluant les nouveaux secteurs et enfin la zone « périphérie de Montréal » (Tableau 5).

En ce qui a trait au revenu, cette fois-ci, c'est la zone « périphérie de Montréal » qui possède le revenu moyen le plus élevé pour chacune des trois années, suivi par le noyau urbain, le centre-ville, puis la zone « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs » (Tableau 6).

Tableau 6

Revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus en dollars constants (2015) selon la zone de l'agglomération de Montréal

Zone	2005 (\$)	Variation 2005-2010 (%)	2010 (\$)	Variation 2010-2015 (%)	2015 (\$)	Variation 2005-2015 (%)
Centre-ville	39 141,67	2,56%	40 144,81	12,05%	44 981,64	14,92%
Noyau urbain	39 385,78	3,08%	40 599,48	12,54%	45 689,29	16,00%
Noyau urbain incluant les nouveaux secteurs	37 855,75	3,12%	39 036,22	10,02%	42 947,26	13,45%
Périphérie de Montréal	44 915,27	0,21%	45 008,04	5,40%	47 437,31	5,62%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal, et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Quant aux taux de variations, l'on constate que la zone « périphérie de Montréal » a seulement vu son revenu moyen croître de 5,62 % entre 2005 et 2015, une augmentation plus de deux fois moins élevée que celle de la zone « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs » (Tableau 6). Le noyau urbain incluant les nouveaux secteurs est en fait la zone centrale ayant connu la plus faible augmentation de revenu moyen entre 2005 et 2015 ; le centre-ville devance cette dernière de plus d'un pour cent et le noyau urbain a un taux de variation encore plus élevé pour cette même période (Tableau 6). L'écart du taux de variation du revenu moyen pour la période 2005-2015 entre les zones centrales et la zone « périphérie de Montréal » est beaucoup plus grand

que l'écart observé durant la même période pour le niveau d'éducation, mais il n'est que marginalement supérieur à celui de la population totale (Tableaux 4, 5 et 6).

En outre, de 2005 à 2010, les revenus moyens sont en stagnation pour la zone « périphérie de Montréal », alors que l'on parle plutôt d'une légère hausse pour les zones centrales (Tableau 6). Ces chiffres peu reluisants sont probablement le résultat de la crise financière de 2007-2008 et de la récession qui fut engendré par celle-ci. Le scénario est complètement différent pour la période 2010-2015 ; c'est effectivement durant cette période où la périphérie de Montréal se reprend et où l'on observe également des gains de 10 % et plus pour les zones centrales (Tableau 6).

Les tableaux dans cette sous-section nous ont permis d'effectuer, entre autres choses, une sorte de comparaison entre la banlieue de Montréal (représenté par la zone « périphérie de Montréal ») et la ville (représenté par nos trois zones centrales). Nous savons évidemment que les secteurs à l'extérieur de l'île⁶ (Laval, Longueuil, la Couronne Nord et la Couronne Sud) font aussi partie de la « banlieue » de Montréal, mais les données auxquelles nous avons eu accès se limitent au territoire de l'agglomération de Montréal (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, s. d.).

Nous avons mentionné dans le chapitre précédent que le « noyau urbain » est la zone centrale que nous avons choisi d'étudier plus en profondeur parmi les trois zones centrales que nous avons proposées. Notre « noyau urbain », tel que nous l'avons délimité, est justement une adaptation de la définition de l'« *inner city* » proposée par la SCHL en 1979, dont Ley et d'autres auteurs se sont servis dans leurs travaux par le passé. Les deux autres zones centrales (c.-à-d. le « centre-ville » et le « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs ») ont simplement été incluses dans ce travail à des fins exploratoires. Nous tenterons ainsi de déterminer dans la prochaine sous-section quels sont les arrondissements et villes liées les plus touchés par le processus de gentrification.

5.2 Analyse du noyau urbain

Le noyau urbain contient 14 arrondissements et villes liées. Pour être inclus dans cette zone, les arrondissements et villes liées doivent se situer dans un rayon de 15km du quartier d'affaires et posséder en 2016 un parc immobilier ayant une proportion de logements construits

⁶ La Communauté métropolitaine de Montréal est en fait composée de 82 municipalités.

avant 1960 au-dessus de la moyenne de l'agglomération. La gentrification se produit par définition dans le noyau urbain d'une ville, donc ce sont ces 14 secteurs qui doivent être examinés de près.

Premièrement, dans la matrice de corrélation ci-dessous, les coefficients de corrélation de Pearson entre nos trois indicateurs de gentrification sont encore une fois présents, cette fois-ci seulement pour les arrondissements et villes liées du noyau urbain, d'où le nombre de cas (N) de 14 (Tableau 7). Aucune des trois paires ne présente des coefficients de corrélations statistiquement significatifs ici, mais il n'y a pas grand-chose à en déduire étant donné que nous travaillons avec des données populationnelles (Tableau 7).

Tableau 7

Matrice de corrélation entre les indicateurs de gentrification pour le noyau urbain – N = 14 (variations 2006-2016 et 2005-2015)

	<i>Population (2006-2016)</i>	<i>Éducation (2006-2016)</i>	<i>Revenu moyen (2005-2015)</i>
Population (2006-2016)	1		
Éducation ^a (2006-2016)	0,4695	1	
Revenu moyen ^b (2005-2015)	0,2039	0,1821	1

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

*p<0,05 ; **p<0,01 ; ***p<0,001

^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

^b Revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015)

Ensuite, dans les trois diagrammes de dispersion ci-dessous l'on peut repérer graphiquement les arrondissements et villes liées du noyau urbain selon leurs taux de variation de 2006 à 2011 et 2011 à 2016 (ou de 2005 à 2010 et de 2010 à 2015) pour chacun de nos trois indicateurs (Figures 1, 2 et 3). En ce qui a trait à la population totale, l'on retrouve des points dans chacun des quatre quadrants du plan cartésien (Figure 1). 9 des 14 arrondissements et villes liées

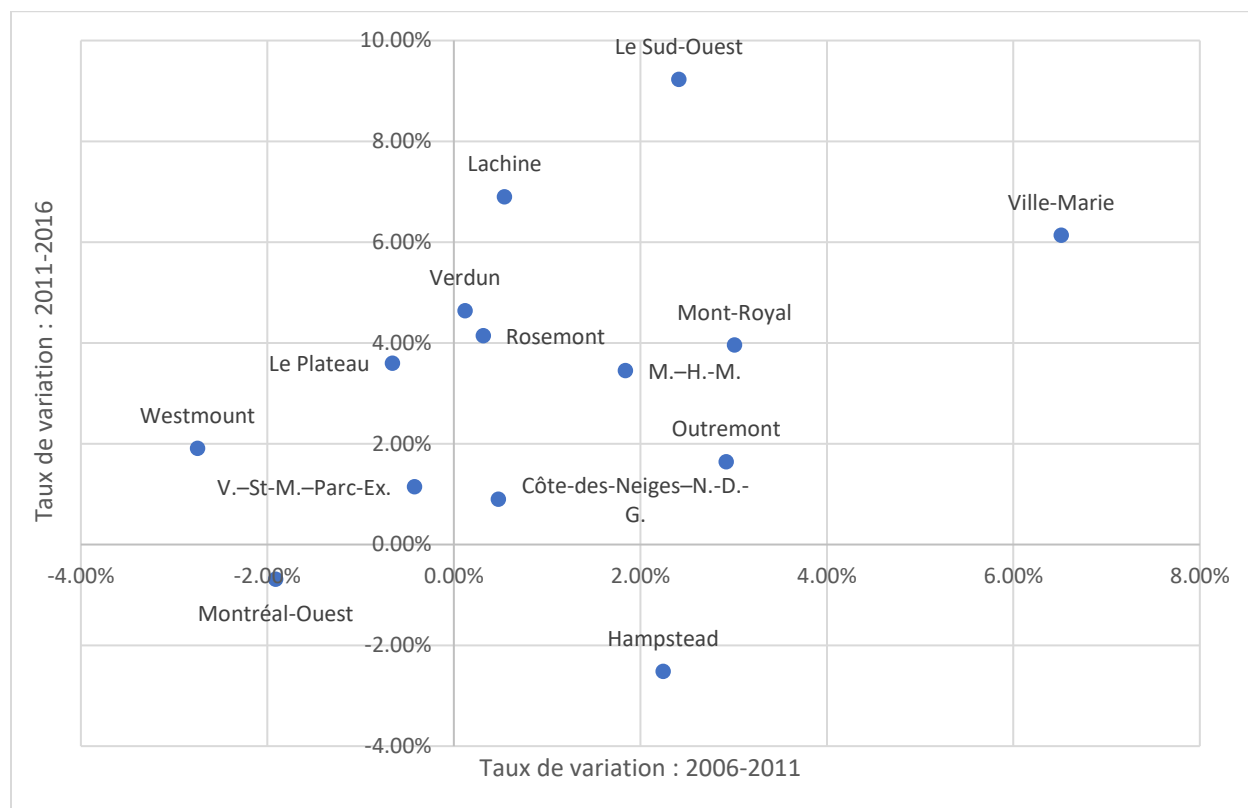
se trouvent dans le premier quadrant (abscisses et ordonnées positives), ce qui signifie que leurs populations respectives ont augmenté entre 2006 et 2011 et aussi entre 2011 et 2016 (Figure 1). Parmi ces 9 secteurs, Lachine, Verdun, Rosemont–La Petite-Patrie et Mercier–Hochelaga-Maisonneuve se distinguent par le fait qu'à notre connaissance, aucun d'entre eux n'a par le passé jamais compté beaucoup d'habitants issus des classes supérieures. Le Plateau-Mont-Royal, Westmount et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension quant à eux, se situent dans le deuxième quadrant (abscisses négatives ; ordonnées positives). L'on constate effectivement que leurs populations respectives baissent entre 2006 et 2011 avant d'augmenter entre 2011 et 2016 (Figure 1). La baisse de 2,75 % entre 2006 et 2011 pour Westmount, ville nantie, nous semble particulièrement importante⁷. Par ailleurs, Montréal-Ouest est le seul secteur du noyau urbain ayant vu une diminution de sa population durant les deux périodes, tandis qu'Hampstead est le seul quartier qui se trouve dans le quatrième quadrant (abscisses positives ; ordonnées négatives). Contrairement aux quartiers du deuxième quadrant (Le Plateau-Mont-Royal, Westmount et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension), cette dernière connaît une augmentation de 2,24 % pour la période 2006-2011 avant de voir sa population baisser de 2,52 % entre 2011 et 2016 (Figure 1)⁸.

⁷ Voir l'Annexe 3.

⁸ Voir l'Annexe 3.

Figure 1

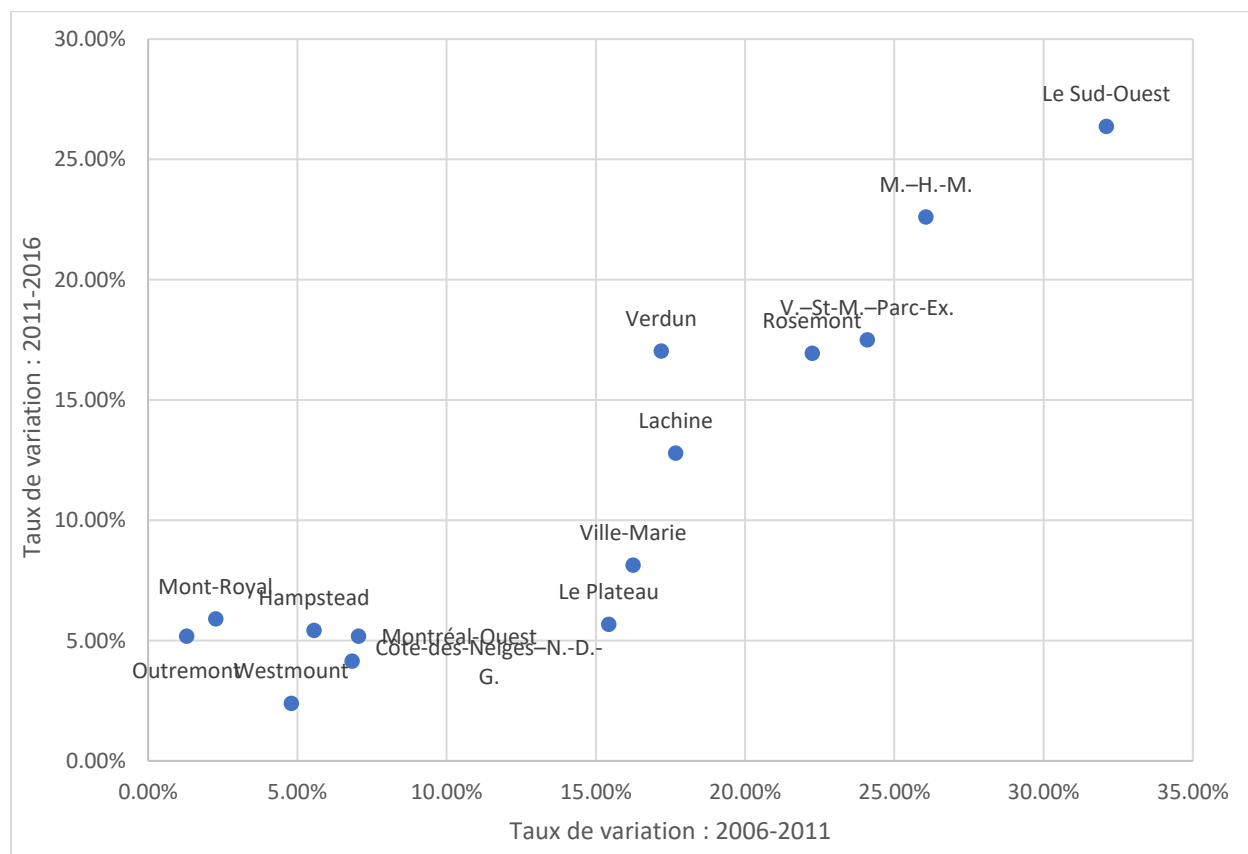
Taux de variation de la population pour chaque arrondissement et ville liée du noyau urbain de Montréal : 2006-2011 vs 2011-2016



Quant au niveau d'éducation, tous les arrondissements et villes liées du noyau urbain se situent dans le premier quadrant. Autrement dit, chaque secteur du noyau urbain a connu une hausse du niveau d'éducation à la fois durant la période 2006-2011 et durant la période 2011-2016 (Figure 2). En outre, Le Sud-Ouest et Mercier–Hochelaga-Maisonneuve semblent se démarquer avec des augmentations d'au moins 20 % pour chacune des deux périodes (Figure 2). On peut imaginer que ces deux arrondissements ont reçu un afflux important d'habitants plus éduqués et/ou que de nombreux habitants qui y résidaient déjà ont obtenu un baccalauréat ; la première hypothèse semble la plus probable, mais la seconde est également possible. Les secteurs qui ont vu le moins d'augmentation à ce chapitre sont ceux qui avaient déjà des niveaux d'éducation élevés, tels qu'Outremont, Westmount et Mont-Royal, à l'exception de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, peut-être à cause de la présence continue d'étudiants (qui n'ont justement pas encore de diplôme universitaire) autour de l'UdeM (Figure 2).

Figure 2

Taux de variation du niveau d'éducation^a pour chaque arrondissement et ville liée du noyau urbain de Montréal : 2006-2011 vs 2011-2016



Note : ^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

Dans la Figure 3, tous les points se situent dans les deux premiers quadrants, la plupart se situant dans le premier. Ceci signifie qu'aucun secteur du noyau urbain n'a connu une baisse de revenu moyen entre 2010 et 2015. Westmount, Outremont et Montréal-Ouest peuvent être considérés comme étant des valeurs aberrantes ici. Westmount et Outremont, les hauts lieux historiques des deux bourgeoisies, ont vu leur revenu moyen diminuer respectivement de 3,42 % et 6,39 % entre 2005 et 2010 avant de le voir grimper en flèche entre 2010 et 2015 (+37,70% et +34,72%)⁹. Pour Montréal-Ouest, petite ville charmante et prospère, le recul du revenu moyen a été plus marqué entre 2005 et 2010 (-15,84%) et la reprise plus modérée entre 2010 et 2015

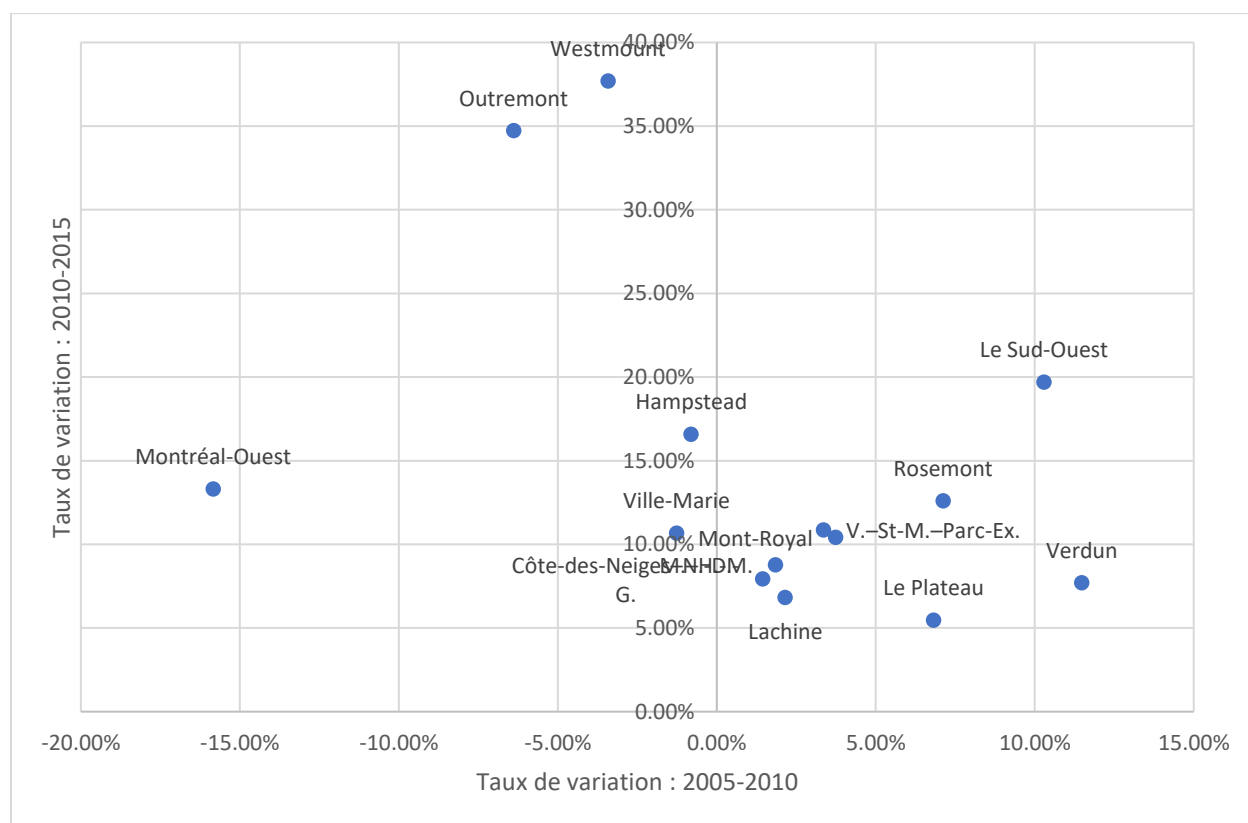
⁹ Voir l'Annexe 3.

(+13,31%)¹⁰. La crise financière mondiale de 2007-2008 et la relance économique qui l'a suivie pourraient en partie expliquer les variations du revenu moyen de ces trois secteurs susmentionnés. En effet, l'on pourrait faire l'hypothèse que le revenu des bourgeois, généré non seulement par le salaire, mais aussi par la détention d'actions et d'obligations, est plus sensible aux fluctuations du marché financier.

En outre, comme nous venons de le mentionner, Westmount et Montréal-Ouest ont vu leur population diminuer durant la période 2006-2011 (Figure 1). Comme le revenu moyen et la population ont également tous deux baissé pendant cette période, il semble que l'on puisse affirmer que l'inverse de la gentrification s'est produit dans ces deux villes liées entre 2006 et 2011.

Figure 3

Taux de variation du revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015) pour chaque arrondissement et ville liée du noyau urbain de Montréal : 2005-2010 vs 2010-2015



¹⁰ Voir l'Annexe 3.

Les trois prochains tableaux présentent les classements des arrondissements et villes liées du noyau urbain selon leurs taux de variations de 2006 à 2016 (2005 à 2015 pour le revenu moyen) pour chaque indicateur (Tableaux 8, 9 et 10). Dans le Tableau 8, l'on peut constater que tous les secteurs ont vu leur population augmenter entre 2006 et 2016, sauf Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest. L'arrondissement Ville-Marie est à la tête du classement avec une hausse de 13,05 % et Le Sud-Ouest est non loin derrière à +11,87% (Tableau 8).

Tableau 8

Classement des arrondissements et villes liées du noyau urbain selon le taux de variation de la population (%), 2006-2016

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation de la population (2006-2016)
1	Ville-Marie	13,05%
2	Le Sud-Ouest	11,87%
3	Lachine	7,48%
4	Mont-Royal	7,09%
5	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	5,36%
6	Verdun	4,77%
7	Outremont	4,62%
8	Rosemont–La Petite-Patrie	4,47%
9	Le Plateau-Mont-Royal	2,92%
10	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	1,38%
11	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	0,72%
12	Hampstead	-0,33%
13	Westmount	-0,89%
14	Montréal-Ouest	-2,58%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ensuite, en ce qui a trait au niveau d'éducation, l'on constate que Le Sud-Ouest, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et Rosemont–La Petite-Patrie ont tous les quatre franchi la barre des +40% entre 2006 et 2016, tandis que Westmount se situe encore une fois en bas de classement avec Outremont (Tableau 9).

Tableau 9

Classement des arrondissements et villes liées du noyau urbain selon le taux de variation du niveau d'éducation^a (%), 2006-2016

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation du niveau d'éducation (2006-2016)
1	Le Sud-Ouest	66,95%
2	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	54,57%
3	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	45,81%
4	Rosemont–La Petite-Patrie	42,95%
5	Verdun	37,16%
6	Lachine	32,73%
7	Ville-Marie	25,70%
8	Le Plateau-Mont-Royal	21,98%
9	Montréal-Ouest	12,60%
10	Hampstead	11,29%
11	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	11,27%
12	Mont-Royal	8,31%
13	Westmount	7,31%
14	Outremont	6,55%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

Quant au revenu moyen, l'on s'aperçoit que Westmount se trouve cette fois-ci au sommet du classement, suivi du Sud-Ouest, Outremont, Rosemont–La Petite-Patrie et Verdun. Montréal-Ouest, qui se trouve au fond du classement, est le seul secteur du noyau urbain ayant connu une baisse du revenu moyen entre 2005 et 2015 (Tableau 10).

Tableau 10

Classement des arrondissements et villes liées du noyau urbain selon le taux de variation du revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015), 2005-2015

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation du revenu moyen (dollars constants, 2005-2015)
1	Westmount	32,99%
2	Le Sud-Ouest	32,01%
3	Outremont	26,12%
4	Rosemont–La Petite-Patrie	20,62%
5	Verdun	20,07%
6	Hampstead	15,65%
7	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	14,58%
8	Mont-Royal	14,55%
9	Le Plateau-Mont-Royal	12,66%
10	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	10,78%
11	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	9,50%
12	Ville-Marie	9,26%
13	Lachine	9,12%
14	Montréal-Ouest	-4,63%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Nous estimons que les arrondissements et villes liées présentant des augmentations pour les trois indicateurs de statut social entre 2006 et 2016 ont probablement subi un processus de gentrification durant cette période. En effet, la plupart des arrondissements et villes liées du noyau urbain ont des taux de variation positifs pour chacun des trois indicateurs entre 2006 et 2016, donc l'on serait porté à croire que la gentrification touche la majeure partie du noyau urbain (Tableaux 8, 9 et 10). En outre, il semblerait logique que l'amplitude du phénomène se mesure selon l'importance de la hausse. Ainsi, l'on pourrait dire que Verdun a été plus touché par la gentrification que Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce entre 2006 et 2016 (Tableaux 8, 9 et 10).

Par ailleurs, le Sud-Ouest est classé soit premier ou deuxième dans chaque catégorie (Tableaux 8, 9 et 10). Un facteur explicatif pourrait être le fait que le quartier de Pointe-Saint-

Charles, un des quartiers de cet arrondissement, s'est complètement transformé au cours des dernières décennies. Les projets de réaménagement lancés au début des années 2000 et financés en large partie par des institutions gouvernementales ont probablement pu attirer des personnes à mobilité ascendante (Bélanger, 2012, p. 35).

L'on peut se servir du modèle de Blasius et collab. que nous avons abordé dans notre revue de la littérature pour commencer à examiner nos chiffres de plus près. Rappelons que Blasius et collab. estiment qu'en ce qui a trait à la gentrification, il y aurait trois phases distinctes : la première, la phase des « pionniers », qui est suivie par la phase des « gentrificateurs » et la dernière, celle des « super-gentrificateurs ». Parmi les secteurs qui ont vu chacun des trois indicateurs augmenter entre 2006 et 2016, l'on peut constater que, pour certains, la hausse du niveau d'éducation a été plus forte que la hausse du revenu moyen, et que, pour d'autres, c'est l'inverse. Pour les arrondissements ayant eu une plus grande hausse du niveau d'éducation par rapport à l'augmentation du revenu moyen, l'on pourrait dire que l'on est plus près d'une première phase, c'est-à-dire celle qui correspond à l'arrivée des « pionniers », qui, rappelons-le, sont des « personnes jeunes, bien éduquées et à bas revenus » (Blasius et collab., 2016, p. 50). Neuf des onze arrondissements en question font partie de ce groupe à savoir : Ville-Marie, Le Sud-Ouest, Lachine, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Verdun, Rosemont-La Petite-Patrie, Le Plateau-Mont-Royal, Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Mont-Royal et Outremont seraient, quant à nous, plutôt dans une deuxième ou troisième phase de gentrification, puisque leurs hausses de leurs revenus moyens respectifs entre 2006 et 2016 sont plus importantes que celles de leurs niveaux d'éducation respectifs durant la même période. L'on peut même parler ici de confirmation de leur statut bourgeois. Ces deux secteurs sont effectivement bourgeois depuis longtemps. Ainsi, l'augmentation du revenu moyen peut être interprétée comme une augmentation des inégalités à l'échelle de la ville, mais aussi à l'échelle de la société. On pourrait faire valoir qu'avec les structures actuelles, les riches ont tendance à toujours s'enrichir.

Ce contraste entre le revenu moyen et le niveau d'éducation peut aussi être rapproché aux notions bourdieusiennes de capital culturel et de capital économique que nous avons vu dans notre cadre théorique. Une hausse du revenu moyen correspondrait à une augmentation du capital économique du quartier alors qu'une hausse du niveau d'éducation se rapporterait à une hausse du capital culturel (« à l'état institutionnalisé » dans ce cas-ci, puisqu'il est question du titre scolaire) (Durand et Weil, 1997, p. 270).

Dans le chapitre suivant, nous tenterons de pousser l'analyse plus loin ; en nous appuyant sur nos observations préliminaires, nous espérons pouvoir tirer des conclusions tout en restant critique face à nos données.

Chapitre 6 : Interprétation des données

Avant de passer à l'interprétation des résultats que nous avons présentée dans le chapitre précédent, nous aimerions rappeler que les données sur lesquelles sont basés ces résultats ne sont pas idéales. Le principal défaut de nos données est en fait le manque de précision géographique. Les arrondissements et villes liées demeurent des espaces géographiques plutôt grands. Il aurait été préférable d'avoir des zones plus petites, telles que les secteurs de recensement¹¹. Par conséquent, l'analyse proposée dans ce chapitre n'aura que la perspicacité et la finesse que les données lui permettront d'avoir. Ce chapitre sera divisé en trois sous-sections : une première où nous tenterons de situer nos données dans leur contexte, une deuxième où nous passerons en revue certains arrondissements et villes liées et une dernière qui traitera brièvement de la disparité entre les zones centrales et la périphérie de Montréal que nous avons souligné dans le chapitre précédent.

6.1 Mise en contexte de nos résultats

Les chiffres que nous avons présentés dans le chapitre précédent ne nous racontent en effet qu'une partie de l'histoire. Pour pouvoir fournir des réponses complètes et approfondies à nos questions de recherche, nous devons prendre un pas de recul par rapport à nos résultats et les nuancer davantage. Essayons donc dans un premier temps de situer nos résultats dans leur contexte. Nous avons mentionné dans notre cadre théorique (Chapitre 3) que le contexte est une notion importante pour Lees. En effet, nos résultats sont ancrés dans un contexte géographique et temporel spécifique. Nous aborderons brièvement trois aspects dans cette sous-section : les conditions financières au Canada de 2006 à 2016, l'attrait de la ville pour les immigrants potentiels et la présence de plusieurs établissements d'enseignement supérieur.

Quant au contexte financier, 2006 à 2016 est une période durant laquelle les taux d'intérêt offerts par les six grandes banques à charte canadiennes ont diminué pour atteindre des niveaux historiquement bas (Banque du Canada, s. d.). De faibles taux d'intérêt peuvent être intéressants pour le consommateur souhaitant obtenir un prêt hypothécaire. De plus, les produits d'épargne

¹¹ Nous avons initialement prévu de travailler avec des fichiers de microdonnées confidentiels, mais, en raison de diverses circonstances liées à la pandémie de COVID-19, nous n'avons pas été en mesure de le faire.

bancaires et les obligations deviennent moins attractifs lorsque les taux d'intérêt offerts sont bas, ce qui amène les gens à chercher ailleurs pour un meilleur taux de rendement (Banque du Canada, s. d.). Ceci expliquerait en partie la croissance du marché immobilier au Canada au cours des dernières années. Par ailleurs, l'immobilier semble se financiariser de plus en plus, notamment grâce aux fonds de placement immobilier (REIT) qui sont cotés en bourse. Le marché immobilier canadien a également été touché par la spéculation dernièrement et continue de l'être aujourd'hui.

Un autre élément contextuel à souligner serait le fait que Montréal est réputée pour être une ville dynamique et multiculturelle, des qualités qui la rendent attrayante à l'immigration. Il semble effectivement y avoir un afflux régulier d'immigrants à Montréal durant la période que nous étudions ; la population immigrante passe de 558 250 en 2006 à 644 680 en 2016, une hausse de 15,48 % (Ville de Montréal, s. d.). Le nombre de résidents non permanents est quant à lui passé de 36 320 à 63 055 entre 2006 et 2016. La population non immigrante a diminué de 34 995 habitants durant cette même période, mais cette baisse est évidemment neutralisée par les augmentations des deux autres catégories que nous venons de citer (Ville de Montréal, s. d.).

Enfin, il est important de noter que Montréal est une ville universitaire. L'on compte en fait six universités dans la ville à savoir : l'École des hautes études commerciales de Montréal, l'École de technologie supérieure, Polytechnique Montréal, l'Université Concordia, l'Université de Montréal, l'Université McGill et l'Université du Québec à Montréal ; sans oublier l'implantation d'un campus satellite de l'Université de Sherbrooke dans la proche banlieue de Longueuil (Gouvernement du Québec, s. d.). Nous discuterons plus loin dans ce chapitre de pavillons universitaires construits dans certains quartiers du noyau urbain durant la fenêtre de temps qui nous intéresse.

6.2 Un regard plus attentif sur quelques arrondissements et villes liées

Nous nous attarderons ici sur quelques arrondissements et villes liées qui ont vu leurs indicateurs de statut social augmenter entre 2006 et 2016 en tentant de fournir des hypothèses explicatives et des éléments d'analyse pertinents. Examinons donc en premier lieu l'arrondissement Ville-Marie. Nous pourrions croire que le processus de revitalisation serait déjà achevé dans cette zone, mais son statut social continue d'augmenter au cours des dernières années. La continuation du processus d'embourgeoisement que l'on note dans cet arrondissement pourrait

peut-être être expliquée en partie par ce qui se passe dernièrement dans un des quartiers de ce secteur : le Faubourg Saint-Laurent. C'est un quartier qui reçoit beaucoup d'intérêt de la part des instances publiques. En effet, le nouveau Quartier des spectacles et les nouveaux complexes hospitaliers du CHUM dans ce quartier sont deux grands projets urbains fortement subventionnés par le gouvernement (Bélanger, 2014, p. 278). Il y a toujours des événements et des festivals en plein air dans le Quartier des spectacles, qui est considéré comme le centre culturel de Montréal et où les piétons sont les bienvenus. C'est un endroit idéal non seulement pour les touristes, mais aussi pour les locaux. Le CHUM, quant à lui, amène probablement le personnel de santé (infirmières et infirmiers, médecins, professionnels, etc.) à s'installer dans l'arrondissement. De plus, l'Université McGill a ouvert en 2005 un nouveau pavillon de musique à l'intersection des rues Sherbrooke et Aylmer. Financé lui aussi en grande partie par des deniers publics, cet édifice sophistiqué, aujourd'hui connu sous le nom de « Pavillon de musique Elizabeth Wirth », était à l'époque estimé à 70 millions de dollars (Université McGill, 2005). Dans un communiqué de presse datant de 2005, l'université affirmait que : « Le Nouveau pavillon de musique permettra à l'École de musique Schulich de l'Université McGill, dont le programme repose sur un siècle d'excellence universitaire et de leadership, d'approfondir, d'enregistrer, d'interpréter et d'enseigner la musique d'une toute nouvelle façon. » (*Ibid.*) Un grand bâtiment moderne à vocation artistique comme celui-ci est certainement susceptible de rehausser encore plus l'image du quartier ainsi que son attractivité (Ville de Montréal, s. d.).

Ensuite, nous avons noté une hausse de la population supérieure à la moyenne entre 2006 et 2016 dans la ville liée de Dorval, où se trouve l'aéroport Montréal-Trudeau. Lachine et Saint-Laurent, deux arrondissements avoisinants, ont également vu leurs populations respectives croître plus fortement que la moyenne de l'agglomération durant cette même période. Saint-Laurent a en fait connu l'augmentation la plus élevée parmi tous les arrondissements et villes liées de Montréal (+16,5%).¹² Par ailleurs, Lachine a connu une hausse du niveau d'éducation supérieure à la moyenne de l'agglomération et Saint-Laurent a de son côté plutôt vu son revenu moyen croître plus fortement que l'agglomération.¹³ Parmi les trois secteurs que nous venons de citer, seul l'arrondissement de Lachine fait partie du noyau urbain. Saint-Laurent se trouve dans le noyau urbain incluant les nouveaux secteurs, tandis que Dorval se situe à l'extérieur de cette zone. L'on

¹² Voir l'Annexe 2.

¹³ Voir l'Annexe 2.

pourrait présumer que « la construction de nouveaux halls transfrontaliers » complétée en 2009 (Aéroports de Montréal, s. d.) ainsi que l'achèvement d'un très grand projet d'agrandissement en 2016 (Jodoin Lamarre Pratte Architectes, s. d.) ont joué un rôle dans la revitalisation de ces quartiers. En effet, suite à ces travaux, l'aéroport aurait logiquement eu besoin de plus de personnel et une partie de cette nouvelle main-d'œuvre aurait pu choisir de s'installer à Lachine, à Saint-Laurent ou même à Dorval pour être plus près du lieu de travail. Dans le cas de Lachine, puisqu'il fait partie du noyau urbain, l'on peut véritablement parler d'une gentrification stricto sensu pour cet arrondissement.

Au Mile-Ex, la Ville de Montréal s'est beaucoup impliquée dans la transformation économique du quartier (Sprague et Rantisi, 2019, p. 301). Ce quartier de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, qui demeure toujours principalement un quartier industriel, est maintenant devenu une plaque tournante pour les activités que l'on peut qualifier de « créatives » (*Ibid.*, p. 302). Le nouveau Campus d'innovation de l'Université de Montréal, un projet issu d'une collaboration entre la municipalité et l'université, est effectivement un exemple d'une de ces initiatives visant à encourager la créativité (*Ibid.*, p. 304). Par ailleurs, la Ville de Montréal effectue un travail de marketing et de « branding » en plus de mettre en place des règlements de zonages favorables aux développeurs. Les développeurs veulent eux aussi mettre en valeur cette nouvelle « image de marque » axée sur le dynamisme du quartier, en espérant que ces anciennes zones industrielles deviennent des lieux d'atterrissage idéaux pour des activités « artistiques », « créatives » et « culturelles ». Ces organisations ou entreprises menant ce type d'activité auraient aux yeux de la municipalité une vision à long terme et la capacité d'innover et de s'adapter à une économie mondialisée en constante évolution, tout en agissant aussi sur le court terme, ce qui serait en théorie bénéfique pour la vie économique prospective du quartier (*Ibid.*, p. 304). Cependant, la transition d'un quartier manufacturier vers un quartier résidentiel et tertiaire suscite et continuera à susciter des conflits qui nécessiteront d'autres interventions municipales (*Ibid.*, p. 313-314). La Ville de Montréal pourrait être appelée à mettre en place de nouvelles politiques de zonage pour gérer cet équilibre entre le secteur secondaire et tertiaire car il est probable que des populations mieux éduquées puissent vouloir s'y installer (*Ibid.*, p. 317).

Plus haut, nous avons évoqué la construction du Campus d'innovation de l'Université de Montréal situé dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Nous allons maintenant examiner quelques autres projets de construction récents de l'Université de Montréal et de leurs

rôles potentiels dans la gentrification de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (Côte-des-Neiges–N.-D.-G.). D'abord, en 2004 l'université termine la construction des pavillons Jean-Coutu et Marcelle-Coutu situés au cœur du campus sur le mont Royal. Ils abritent respectivement la Faculté de pharmacie et l'Institut de recherche en immunologie et oncologie (Ville de Montréal, s. d.). Le style architectural de ces deux bâtiments est censé s'harmoniser avec les autres bâtiments environnants. Selon la Ville, « [c]e complexe [...] est unique au Canada et témoigne de l'intérêt croissant pour les sciences biomédicales. De plus, la proximité de ces deux champs d'études permet un partage des connaissances qui contribue à accroître le leadership de l'Université de Montréal dans ce domaine. » (*Ibid.*) Ces deux pavillons ont été financés en partie par un don de 12 millions de dollars fait par Jean Coutu (Harvey, 2004).

Le Pavillon J.-Armand-Bombardier, inauguré le 17 mai 2004, est quant à lui partagé par l'Université de Montréal et l'École polytechnique (Ville de Montréal, s. d.). Plus précisément, l'on y trouve le département de chimie de l'Université de Montréal ainsi que les départements de génie chimique, de génie mécanique et de génie physique de l'École polytechnique (Université de Montréal, s. d.). La construction de ces édifices de pointe semble démontrer que l'Université de Montréal aspire à devenir un chef de file en matière de science et de technologie. En outre, nous aimerions mentionner que la construction des trois pavillons que nous venons de mentionner ne s'est pas faite au détriment des espaces verts, puisque les chantiers de construction choisis étaient des stationnements. En effet, l'on précisait fièrement à l'époque que 60 % des terrains appartenant à l'Université de Montréal étaient des espaces verts (Harvey, 2004).

À peu près à la même époque, un autre bâtiment institutionnel est érigé sur la montagne : « le Centre des technologies de fabrication en aérospatiale a été construit entre 2002 et 2005 (ouverture en mai 2004, avant la fin des travaux) par le gouvernement fédéral. On y trouve des laboratoires, des ateliers d'usinage de matériaux composites et des bureaux pouvant accueillir une centaine de chercheurs et former une trentaine d'étudiants par année [...]. » (Ville de Montréal, s. d.) Ce centre se focalise sur quatre axes de recherche à savoir : le « formage et [l']assemblage de produits métalliques », la « fabrication et [l']assemblage de produits et de structures en matériaux composites », la « fabrication et [l']assemblage robotisés » et l'« usinage à haute performance » (*Ibid.*). Le gouvernement du Canada loue cette parcelle à l'Université de Montréal au moyen d'un bail emphytéotique qui prend fin en 2051 (*Ibid.*). L'objectif principal de ce centre, qui dispose

également de deux sites secondaires (Mirabel et Ottawa), est de soutenir l'industrie aérospatiale nationale (Gouvernement du Canada, 2019).

Cette phase d'expansion du campus a possiblement provoqué certains changements urbains dans le quartier et les quartiers avoisinants. Avec les mètres carrés additionnels, l'on pourrait imaginer que l'université a dû engager plus de personnel ; des professeurs, du personnel administratif, du personnel de soutien, etc. Les universités sont généralement de bons employeurs qui versent de bons salaires. Le fait qu'une partie de ce nouveau personnel déciderait de s'installer à Côte-des-Neiges–N.-D.-G., ou y habiterait déjà, aurait pu contribuer à l'augmentation du statut social de l'arrondissement entre 2006 et 2016. De plus, en se dotant de nouveaux bâtiments, l'UdeM est évidemment capable d'accueillir un plus grand nombre d'étudiants qui vont vivre dans les alentours, et sûrement dynamiser encore plus le secteur. Ces nouveaux édifices ont aussi sans doute embelli le paysage urbain de la montagne. En effet, l'on remplace des stationnements par des bâtiments élégants dessinés pour s'intégrer au langage de conception des bâtiments existants de l'Université de Montréal. Dernièrement, n'oublions pas que les universités sont des lieux où se déroulent toutes sortes d'activités « créatives ». Comme nous l'avons souligné dans notre revue de littérature, nous pensons que la notion de « créativité » est étroitement liée à celle de la gentrification. En effet, les activités « créatives » ont le potentiel d'engendrer un développement économique et culturel non seulement dans le quartier où elles se déroulent, mais aussi à l'échelle de la ville. L'intention première de ce travail n'est pas de chercher à faire ressortir cette caractéristique de « créativité », bien que nos données ne nous le permettent pas de le faire de toute façon. Rappelons que la « créativité » est une notion qui provient de Richard Florida dont nous avons brièvement discuté dans notre revue de la littérature. Il est surtout connu pour son livre à succès *The Rise of the Creative Class* (2002), dans lequel il explique comment la « classe créative » est en train de remodeler nos paysages urbains et la société en générale.

Enfin, nous trouvons le cas d'Ahuntsic-Cartierville intéressant malgré le fait qu'il ne fasse pas partie de notre noyau urbain. Il se situe dans le noyau urbain incluant les nouveaux secteurs, mais il n'atteignait pas en 2016 le seuil minimal requis de 38,4 % (c.-à-d. la moyenne de l'agglomération) pour la proportion de logements construits en 1960 ou avant pour être retenu. D'après l'étude qualitative de Jean et Bilodeau, l'arrivée des jeunes familles à Ahuntsic serait à l'origine des changements dans les dynamiques sociales du quartier (2016, p. 184). Leur enquête a été réalisée entre 2010 et 2012, à savoir au milieu de notre cadre temporel. Nos données nous

indiquent qu'Ahuntsic-Cartierville a vu sa population croître de 6,03 % entre 2006 et 2016, ce qui lui vaut une 8^e place au classement à ce chapitre (arrondissements et villes liées confondus)¹⁴. Cette hausse est considérable, mais il faudrait des données spécifiques au quartier d'Ahuntsic pour être en mesure de réellement dialoguer avec les propos de Jean et Bilodeau (2016). Nos chiffres nous permettent pour le moins d'affirmer que l'*arrondissement* d'Ahuntsic-Cartierville est devenu une zone plus attractive dernièrement. Selon nous, le fait qu'il soit bien desservi par les transports publics est un des facteurs qui aurait pu inciter les gens à s'y installer.

6.3 La disparité entre les zones centrales et la zone « périphérie de Montréal »

Le contraste entre les zones centrales et la zone « périphérie de Montréal » est l'une des choses qui nous a le plus frappés dans nos résultats. L'augmentation de la population totale entre 2006 et 2016 est environ deux fois plus importante pour les zones centrales que pour la périphérie. L'écart est moins grand en ce qui a trait au niveau d'éducation, mais, pour ce qui est du revenu moyen, les zones centrales ont encore une fois connu des augmentations deux à trois fois plus élevées que la zone périphérique entre 2006 et 2016.

L'on peut penser à de nombreuses raisons pour lesquelles, en principe, l'on souhaiterait vivre dans un quartier plus central de Montréal plutôt qu'en périphérie. Tout d'abord, les secteurs centraux sont les mieux desservis par le métro. En effet, il est plus facile de se passer d'une voiture si l'on habite dans une zone centrale. Ensuite, il faut se rappeler que l'on se situe ici dans un contexte prépandémique où le télétravail était beaucoup moins répandu. Pour beaucoup, habiter plus près du centre-ville est un choix pratique, car cela réduit le temps de trajet entre le domicile et le bureau. Enfin, le centre-ville et certaines zones avoisinantes ont tendance à être plus animés, ce qui les rendent plus attractives pour les jeunes professionnels ; pensons aux bars et restaurants, aux festivals, aux destinations de magasinage, aux spectacles et concerts, aux musées, aux nombreux événements organisés tout au long de l'année, aux attractions, etc.

Plus concrètement, nous constatons que la Ville a continué à soutenir la revitalisation de plusieurs de ses secteurs centraux avec le programme « Rénovations à la carte », un programme d'aide financière pour les rénovations résidentielles qui était en vigueur de 2003 à janvier 2021 (Ville de Montréal, s. d.). Les arrondissements et villes liées visés par ce programme sont les

¹⁴ Voir l'Annexe 2.

suivants : Ahuntsic-Cartierville, Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, Lachine, LaSalle, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Le Plateau-Mont-Royal, Rosemont–La Petite-Patrie, Saint-Laurent, Le Sud-Ouest, Verdun, Ville-Marie et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Parmi ces secteurs, seuls Ahuntsic-Cartierville, LaSalle, Montréal-Nord et Saint-Laurent ne font pas partie de notre noyau urbain. Ils se situent plutôt dans le « noyau urbain incluant les nouveaux secteurs ». Grâce à ce programme, des propriétaires d’habitations situés dans ces secteurs ayant une valeur foncière en deçà d’un seuil prédéterminé peuvent obtenir une somme fixe pour des travaux, qu’ils soient à l’intérieur ou à l’extérieur (*Ibid.*). Ces subventions ont à notre avis sûrement favorisé l’attractivité des quartiers centraux et péricentraux ayant des parcs de logement plus âgés et, par ce biais, nous pourrions concevoir qu’une population plus jeune, plus éduquée et à plus haut revenu ait décidé de s’installer en ville. En effet, le programme semble conçu expressément pour donner un coup de pouce aux jeunes familles :

Ce programme vise à prévenir la dégradation des bâtiments résidentiels et à encourager leur modernisation par la réalisation de travaux ponctuels, notamment dans les secteurs les plus détériorés de la Ville de Montréal. De plus, ce programme vise à aider les familles à s’enraciner à Montréal, à favoriser l’utilisation de produits et matériaux écoénergétiques ainsi qu’à lutter contre l’insalubrité. (*Ibid.*)

Bref, dans notre revue de la littérature, nous avons discuté des cas d’Hochelaga-Maisonneuve et de Pointe-Saint-Charles où la Ville est intervenue au cours des années 1990 et au début des années 2000. À travers ce programme de portée plus large, la Ville ne cesse de démontrer que la revitalisation de ses secteurs centraux est une priorité.

Chapitre 7 : Conclusion

Notre familiarité avec la ville, notre intérêt pour les enjeux liés à la sociologie économique et le fait que la médiatisation de ce sujet ait récemment pris de l'ampleur sont les principales raisons qui nous ont incités à étudier le thème de la gentrification à Montréal. Dans ce travail qui, nous l'espérons, pourra contribuer quelque peu à la recherche sur la gentrification au Canada, nous nous sommes posé la question de recherche suivante : Dans quelle mesure le processus de gentrification est-il toujours en cours dans les secteurs centraux de l'agglomération de Montréal entre 2006 et 2016 ? Deux sous-questions de recherche ont également été incluses :

- Comment le statut social des villes liées et arrondissements centraux a-t-il évolué entre 2006 et 2016 ?
- Quels sont les arrondissements et villes liées qui sont les plus touchés par ce processus durant cette même période ?

Afin de répondre à ces questions de recherche, nous nous sommes fixés comme objectif principal de réaliser une analyse statistique basée sur des données de recensement compilées par la Ville de Montréal. Comme il se doit, nous avons d'abord procédé à une recension de la littérature. Dans le Chapitre 2, nous avons commencé par examiner certains des premiers écrits en sociologie urbaine avant de nous focaliser sur le débat théorique autour de la notion de gentrification entre les humanistes libéraux et les structuro-marxistes. En plus d'un aperçu des cas d'Hochelaga-Maisonneuve et de Pointe-Saint-Charles, nous avons aussi jugé pertinent d'inclure un bref survol de l'histoire économique et urbaine du Grand Montréal dans ce chapitre.

Les fondements théoriques sur lesquels repose notre recherche sont principalement issus de trois articles de Loretta Lees : *A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'*, *Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture* et *Gentrification in London and New York: An Atlantic gap?* Entre autres choses, Lees nous met en garde contre les conclusions hâtives et nous encourage à prêter attention au contexte. Nous avons également tenté d'inscrire notre recherche dans la « complémentarité ».

Nous nous sommes principalement servis de statistiques descriptives pour analyser nos données provenant de la Ville de Montréal. Les résultats de notre analyse ont été présentés dans le Chapitre 5. En voici les principales lignes de force :

- 1) À la lumière des taux de variations pour nos trois indicateurs dans les Tableaux 4 à 6, nous pouvons affirmer que les zones centrales connaissent, de façon générale, beaucoup plus de revitalisation (ou de *gentrification* pour les arrondissements et villes liées du noyau urbain) que la zone « périphérie de Montréal » entre 2006 et 2016.
- 2) La majorité des arrondissements et villes liées du noyau urbain semblent avoir subi un processus de gentrification entre 2006 et 2016, étant donné que ceux-ci ont des taux de variation positifs pour chacun des trois indicateurs durant cette période. En outre, le Sud-Ouest se démarque par le fait qu'il est classé soit premier ou deuxième dans chaque catégorie.
- 3) Parmi les 11 arrondissements et villes liées du noyau urbain ayant subi un processus de gentrification, 9 d'entre eux seraient selon nous plus près d'une première phase de gentrification, nommée la phase des « pionniers » par Blasius et collab. (2016), puisque la hausse du niveau d'éducation a été plus forte que la hausse du revenu moyen entre 2006 et 2016 pour ces derniers.

Enfin, dans le Chapitre 6, nous avons examiné certains arrondissements et villes liées de plus près ainsi que la disparité entre les zones centrales et la périphérie de Montréal que nous avons relevé dans la première sous-section du Chapitre 5 en essayant d'abord d'ajouter un peu de contexte à nos résultats.

Ainsi, après tout cela, nous pensons être en mesure d'apporter des réponses satisfaisantes à nos questions de recherche. En ce qui a trait à notre question de recherche principale, nous pouvons affirmer avec confiance que la gentrification est bien vivante dans les secteurs centraux de Montréal entre 2006 et 2016. En effet, nos résultats nous montrent que la grande majorité des secteurs du noyau urbain de Montréal ont vu leur statut social augmenter durant cette période. Par ailleurs, les zones centrales sont plus performantes que les périphéries en ce qui concerne ces mêmes indicateurs de statut social (taux de variation de la population totale, du niveau d'éducation et du revenu moyen). Ces résultats peuvent être corroborés dans une certaine mesure par les exemples de nouvelles constructions dans certains quartiers que nous avons évoqués dans le chapitre précédent, qui auraient en principe rendu ces quartiers et, plus globalement, les villes liées ou les arrondissements dans lesquels ils sont situés, plus attractifs.

Notre première sous-question doit en fait être répondue en trois temps, puisque nous avons trois indicateurs de statut social. Entre 2006 et 2011, l'on parle d'augmentations de population

totale de l'ordre de 1 à 2 % pour nos zones centrales. Entre 2011 et 2016, la population totale augmente deux à trois fois plus que la période précédente selon la zone centrale (Tableau 4). Quant au niveau d'éducation, les augmentations ont été similaires ou équivalentes au cours des deux périodes (Tableau 5). Il en va tout autrement pour le revenu moyen ; l'essentiel de la hausse observée entre 2005 et 2015 pour les trois zones centrales provient en fait de la période 2010-2015 (Tableau 6). Plus spécifiquement, en ce qui concerne le noyau urbain, ceci s'est traduit par un premier diagramme de dispersion représentant les taux de variation de la population en fonction de nos deux périodes (2006-2011 et 2011-2016) où les arrondissements et villes liées sont dispersés dans les quatre quadrants (Figure 1). La plupart des secteurs ont vu leurs populations totales respectives progresser durant les deux périodes. La population du Plateau-Mont-Royal, de Westmount et de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension a baissé entre 2006 et 2011 avant d'augmenter entre 2011 et 2016. L'inverse s'est produit pour Hampstead, alors que Montréal-Ouest est le seul secteur du noyau urbain ayant vu une diminution de sa population durant les deux périodes (Figure 1). Dans la Figure 2, qui traite du niveau d'éducation, les arrondissements et villes liées sont regroupés de façon linéaire, tous se situant dans le premier quadrant, ce qui indique que chaque secteur du noyau urbain a connu une hausse du niveau d'éducation à la fois durant la période 2006-2011 et durant la période 2011-2016. Dans le dernier diagramme de dispersion, tous les points sont regroupés dans une même zone, à l'exception de trois points aberrants : Westmount, Outremont et Montréal-Ouest, qui s'avèrent être des quartiers bourgeois (Figure 3). Les revenus des classes supérieures étant plus sensibles aux fluctuations boursières, la crise de 2008-2009 pourrait expliquer en partie pourquoi les revenus moyens respectifs de ces trois secteurs ont pu évoluer différemment du reste des arrondissements et villes liées du noyau urbain.

En ce qui a trait à notre deuxième sous question : « Quels sont les arrondissements et villes liées qui sont les plus touchés par ce processus durant cette même période ? », Le Sud-Ouest semble être le secteur qui s'est de loin le plus transformé entre 2006 et 2016. En effet, l'arrondissement est classé soit premier ou deuxième dans chaque catégorie parmi les secteurs du noyau urbain ; aucun autre secteur ne s'en approche en termes de performance globale (Tableaux 8, 9 et 10). Néanmoins, d'autres secteurs se distinguent également, bien que dans une moindre mesure. Mercier-Hochelaga-Maisonneuve est classé parmi les cinq premiers pour ce qui est des taux de variations de la population totale et du niveau d'éducation, tandis que Rosemont-La Petite-Patrie et Verdun sont respectivement en quatrième et cinquième place à la fois dans la catégorie

du niveau d'éducation et la catégorie du revenu moyen, toujours parmi les secteurs du noyau urbain. Verdun est aussi tout juste à l'extérieur du top 5 dans le classement des arrondissements et villes liées selon le taux de variation de la population (Tableaux 8, 9 et 10). Il est intéressant de noter que les secteurs que nous venons de mentionner sont en fait tous des arrondissements de Montréal. D'ailleurs, aucun de ces arrondissements n'est très riche. En effet, à l'exception de Verdun, qui a un revenu moyen qui passe de 43 113 \$ à 51 768 \$ (dollars constants – 2015) entre 2005 et 2015, ils ont tous des revenus moyens inférieurs à la moyenne de l'agglomération en 2005, 2010 et en 2015.¹⁵

En somme, il semble que c'est surtout l'éducation qui caractérise les transformations urbaines plus importantes de Montréal. Le dynamisme culturel de la ville passe effectivement par l'éducation. Les personnes plus éduquées ont tendance à avoir des goûts plus raffinés, d'où la présence dans certains quartiers de cafés tendance, de magasins d'alimentation et de produits biologiques, de boutiques spécialisées, de théâtres, etc.

7.1 Limites de l'étude

Comme toute autre thèse, la nôtre présente des points faibles. Dans cette sous-section, nous aborderons certains aspects que nous avons négligés ou que nous aurions pu mieux traiter. D'abord, le fait que nos données présentent certaines limitations a certainement eu un impact négatif sur la qualité de notre analyse. Comme nous l'avons mentionné plusieurs fois, nos données sont découpées géographiquement à l'échelle des arrondissements et villes liées. Avoir les secteurs de recensement aurait été idéal pour pouvoir analyser plus en détail et identifier plus précisément où se situent les foyers d'embourgeoisement dans la ville. De plus, nos données couvrent seulement le territoire de Montréal. Il aurait été intéressant d'avoir accès aux chiffres du reste de l'aire métropolitaine, même si notre recherche se concentre principalement sur le noyau urbain de Montréal. Rappelons aussi que nos données de recensement ont en fait été compilées dans des fichiers XLS par la Ville de Montréal. Nous avons dû extraire ces chiffres des tableaux dans ces fichiers pour que nous puissions les manipuler à nouveau. Bref, il s'agit d'un moyen un peu détourné d'accéder à des données de recensement et de travailler avec elles. D'ailleurs, le fait que

¹⁵ Voir l'Annexe 1.

nos ensembles de données ne soient pas des fichiers de microdonnées a limité nos possibilités d'analyse statistique.

Ensuite, nous aimerions reconnaître que nous avons eu du mal à définir le cadre théorique. Nous espérons que cette partie de la thèse est suffisamment claire. Le lecteur pourrait trouver que notre travail manque globalement de structure théorique. Toutefois, peut-être à tort, nous avons voulu avant tout nous assurer que la théorie n'empiète pas sur le tableau empirique que nous essayions de broser.

Dernièrement, nous avouons que notre revue de la littérature aurait pu être plus exhaustive. Nous aurions pu, par exemple, discuter un peu d'autres villes canadiennes, telles que Toronto, Vancouver ou Calgary, ce qui nous aurait permis de mieux inscrire notre recherche dans le contexte canadien. Le concept de « classe créative » inventé par Richard Florida aurait également pu être exploré davantage, tout comme la manière dont la gentrification et les changements urbains sont perçus et compris par le public.

7.2 Des pistes pour poursuivre la recherche

Nous espérons que cette thèse n'est qu'une première étape d'un programme de recherche plus vaste. Nous présentons ici quelques idées qui pourraient orienter les prochaines études sur notre thématique. D'abord, l'ajout d'une dimension qualitative à cette recherche serait certainement bienvenu. Des experts, citoyens ou autres informateurs possèdent un ensemble de connaissances du terrain et ils peuvent nous apprendre tant de choses sur la ville et son fonctionnement. À l'aide de ces connaissances, nous serions peut-être en mesure d'encore mieux contextualiser nos données.

D'autres angles d'attaques mériteraient d'être explorés pour compléter le portrait, notamment la question de l'âge soulevé par Jean et Bilodeau (2016) et son rapport avec la revitalisation urbaine. D'ailleurs, l'on pourrait inclure une multitude de variables couvrant des thématiques, telles que le sexe, la langue, l'ethnicité, le marché locatif, l'accès aux soins de santé, la cohésion sociale, l'environnement, etc., afin d'examiner leurs relations avec nos indicateurs de gentrification. Notre projet initial comprenait en fait l'usage de certaines de ces informations, mais l'accès à ces données a été contrecarré par la covid-19.

Ensuite, parmi les trois facteurs sur lesquels nous nous sommes focalisés pour mener cette étude, l'éducation nous est apparue comme étant celui le plus important dans le processus de gentrification et de revitalisation urbaine à Montréal entre 2006 et 2016. En effet, pour la majorité des secteurs ayant connu de la gentrification, l'on peut dire que c'est le capital culturel qui a progressé plus fortement que le capital économique si l'on parle en termes bourdieusiens. Ainsi, la relation entre l'éducation et la gentrification à Montréal pourrait être une question à approfondir.

Enfin, il serait intéressant de construire un indice de gentrification à partir de nos trois variables clés ou de variables similaires. Outre le fait de condenser le concept de gentrification en une seule variable, un indice synthétique nous permettrait d'effectuer une analyse statistique plus poussée.

Bibliographie

- Aéroports de Montréal. (s. d.). Améliorations aéroportuaires. Tiré de <https://www.admtl.com/fr/adm/collectivites/ameliorations-aeroportuaires>
- Banque du Canada. (s. d.). Taux d'intérêt affichés pour certains produits par les grandes banques à charte. Tiré de <https://www.banqueducanada.ca/taux/statistiques-bancaires-et-financieres/taux-dinteret-affiches-pour-certains-produits-par-les-grandes-banques-a-charte/>
- Banque du Canada. (s. d.). Rendements des obligations. Tiré de <https://www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/obligations-canadiennes/>
- Bélanger, H. (2012). The meaning of the built environment during gentrification in Canada. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 31-47.
- Bélanger, H. (2014). Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social ? *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164), 277-292.
- Bidou-Zacharisien, C. (2003). Introduction. Dans C. Bidou-Zacharisien (Édit.), *Retours en ville – des processus de gentrification urbain aux politiques de « revitalisation » des centres* (pp. 9-44). Paris : Descartes & Cie.
- Blasius, J., Friedrichs, J., & Rühl, H. (2016). Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification. *International Journal of Housing Policy*, 16(1), 50-69.
- Bourdin, A. (1987). Raymond Ledrut, une pensée exploratrice. *Cahiers internationaux de sociologie*, 83, 411-420.
- Bourdin, A. (2008). Gentrification un « concept » à déconstruire. *Espaces et sociétés*, 132-133(1-2), 23-37.
- Broadway, M. J. (1995). The Canadian Inner City 1971-1991: Regeneration and Decline. *Canadian Journal of Urban Research*, 4(1), 1-19.
- Broadway, M. J., & Jesty, G. (1998). Are Canadian Inner Cities Becoming More Dissimilar? An Analysis of Urban Deprivation Indicators. *Urban Studies*, 35(9), 1423-1438.
- Clavel, M. (2002). *Sociologie de l'urbain*. Paris : Economica.
- Communauté métropolitaine de Montréal. (s. d.). Territoires et municipalités. Tiré de <https://cmm.qc.ca/a-propos/territoires-et-municipalites/>

- Dimension DPR inc. (2010). *L'île de Montréal et sa population* [PDF]. Ville de Montréal.
https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/CARTE_I LEMONTREALARRON.pdf
- Drouin, M. (2006). La métropole culturelle : une nouvelle image de Montréal?. *Téoros*, 25(2), 75-77.
- Fox, W. (1999). *Statistiques sociales (3e éd.)*. De Boeck Université.
- Galster, G., & Peacock, S. (1986). Urban Gentrification: Evaluating Alternative Indicators. *Social Indicators Research*, 18(3), 321-337.
- Gaudreau, L. (2013). *La fixation du capital dans la propriété foncière : étude de l'évolution des conditions spatiales de la reproduction du capitalisme*. Montréal : Université du Québec à Montréal.
- Gouvernement du Canada. (2019). Centre de technologies de fabrication en aérospatiale. Tiré de <https://nrc.canada.ca/index.php/fr/recherche-developpement/installations-cnrc/centre-technologies-fabrication-aerospatiale>
- Gouvernement du Québec. (s. d.). Liste des établissements universitaires du Québec. Tiré de <https://www.quebec.ca/education/universite/etudier/liste-universites>
- Gravel, J. (2017, 3 août). Quartiers sous tension : l'embourgeoisement sous toutes formes. *Journal métro*. Tiré de <https://journalmetro.com/>
- Gravel, J. (2018a, 25 mai). Manifestation anti-gentrification dans Saint-Henri. *Journal métro*. Tiré de <https://journalmetro.com/>
- Gravel, J. (2018b, 25 mai). Les effets de la gentrification seraient « dévastateurs » dans le Sud-Ouest. *Journal métro*. Tiré de <https://journalmetro.com/>
- Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.
- Harvey, R. (2004, 10 janvier). Nouveaux pavillons - L'avenir continue de se bâtir sur la montagne. *Le Devoir*. Tiré de <https://www.ledevoir.com/>
- INRS. (2017). *La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution*. Tiré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT-LESSARD-S%C9N%C9CAL-HAMEL-FINAL25-4.PDF
- Jean, S., & Bilodeau, A. (2016). Les jeunes familles au coeur des transformations des quartiers péricentraux : le cas d'Ahuntsic à Montréal. *Lien social et politiques*, (77), 184–199.

- Jodoin Lamarre Pratte Architectes. (s. d.). Agrandissement de la jetée internationale de l'aéroport Montréal-Trudeau - LEED NC. Tiré de <https://jlp.ca/fr/projet/agrandissement-de-la-jetee-internationale-de-l-aeroport-montreal-trudeau-leed-nc/>
- Krätke, S. (2010). 'Creative Cities' and the Rise of the Dealer Class: A Critique of Richard Florida's Approach to Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(4), 835-853.
- Lees, L. (1994a). Gentrification in London and New York: An Atlantic gap? *Housing Studies*, 9(2), 199-217.
- Lees, L. (1994b). Rethinking gentrification : beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography*, 18(2), 137-150.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification.' *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?. *Urban Studies*, 45(12), 2449-2470.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York : Routledge.
- Lemieux, C. (2012). Problématiser. Dans S. Paugam (Édit.), *L'enquête sociologique* (pp. 27-51). Paris : PUF.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(2), 521-535.
- Ley, D. (1992). Gentrification in Recession: Social Change in six Canadian Inner Cities, 1981-1986. *Urban Geography*, 13(3), 230-256.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. New York : Oxford University Press.
- Linteau, P.-A. (2007). *Brève histoire de Montréal*. Montréal : Boréal.
- Linteau, P.-A. (2013). *The History of Montréal : the Story of a Great North American City*. Montréal : Baraka Books.
- Meligrana, J. & Skaburskis, A. (2005). Extent, Location and Profiles of Continuing Gentrification in Canadian Metropolitan Areas, 1981-2001. *Urban Studies*, 42(9), 1569-1592.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s. d.). Portrait de la région métropolitaine. Tiré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/secretariat-a-la-region-metropolitaine/portrait-de-la-region-metropolitaine/>

- Montpetit, J. (2016, 31 mai). How Montreal's St-Henri neighbourhood has become a battleground in Canada's gentrification debate. *CBC*. Tiré de <https://www.cbc.ca/>
- Montréal en statistiques. (s. d.). *Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016* [Données]. Ville de Montréal.
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Montréal en statistiques. (2020). *Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal* [Données]. Ville de Montréal. (Correspondance privée).
- Moser, S., Fauveaud, G., & Cutts, A. (2019). Montréal : Towards a post-industrial reinvention. *Cities*, 86(sans numéro), 125-135.
- Palen, J., & London, B. (Édit.). (1984). *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany, NY : State University of New York Press.
- Polèse, M. (1990). La thèse du déclin économique de Montréal, revue et corrigée. *Revue d'analyse économique*, 66(2), 133-146.
- Remy, J., & Voye, L. (1997). Sociologie urbaine. Dans J.-P. Durand & R. Weil (Édit.), *Sociologie contemporaine (2e éd.)* (pp. 416-436). Paris : Vigot.
- Rose, D. (1984). Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning. D, Society & Space*, 2(1), 47–74.
- Rose, D. (2010). Local State Policy and 'New-Build Gentrification' in Montréal: the Role of the 'Population Factor' in a Fragmented Governance Context. *Population, Space and Place*, 16(5), 413-428.
- Rose, D., Germain, A., Bacqué, M.-H., Bridge, G., Fijalkow, Y., & Slater, T. (2013). « Social Mix » and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada). *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 430-450.
- Sénécal, G., & Vachon, N. (2012). L'expansion métropolitaine : vers une polycentricité assurée. Dans D. Fougères (Édit.), *Histoire de Montréal et de sa région. Tome II : de 1930 à nos jours* (pp. 867-898). Québec : Les Presses de l'Université Laval.
- Slater, T. (2002). Looking at the "North American City" Through the Lens of Gentrification Discourse. *Urban geography*, 23(2), 131-153.
- Slater, T. (2004). North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored. *Environment and Planning A*, 36(7), 1191-1213.

- Spinney, R. G. (2020). *City of Big Shoulders : A History of Chicago (2e éd.)*. Ithaca, NY : Cornell University Press.
- Sprague, M., & Rantisi, N. M. (2019). Productive gentrification in the Mile-Ex neighbourhood of Montreal, Canada: exploring the role of the state in remaking urban industrial clusters. *Urban Research & Practice*, 12(4), 301-321.
- Statistique Canada. (2022). Glossaire illustré : région métropolitaine de recensement (RMR) et agglomération de recensement (AR). Tiré de <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/92-195-x/2021001/geo/cma-rmr/cma-rmr-fra.htm>
- Steiner, P. (2011). *La sociologie économique*. Paris : La découverte.
- Université de Montréal. (s. d.). Pavillon J.-Armand-Bombardier – Montréal. Tiré de https://plancampus.umontreal.ca/montreal/?tx_udemplancampus_pi1%5Bbuilding%5D=388&tx_udemplancampus_pi1%5Baction%5D=show&tx_udemplancampus_pi1%5Bcontroller%5D=Building&cHash=0166c38bbe871f67b52fa5487dd2d87
- Université McGill. (2005). Le Nouveau pavillon de musique ouvre ses portes grâce au soutien public et privé. Tiré de <https://www.mcgill.ca/newsroom/fr/channels/news/le-nouveau-pavillon-de-musique-ouvre-ses-portes-gr%C3%A2ce-au-soutien-public-et-priv%C3%A9-17009>
- Université McGill. (s. d.). Pavillon de musique Elizabeth Wirth. Tiré de <https://200.mcgill.ca/fr/history/pavillon-de-musique-elizabeth-wirth/>
- Van Criekingen, M., & Decroly, J.-M. (2003). Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451–2468.
- Ville de Montréal. (2004). *Montréal Master Plan*. Tiré de http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_en/media/documents/041123_4_10_en.pdf
- Ville de Montréal. (2018). Conseil d'agglomération. Tiré de https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,86001592&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal. (2020). *Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal* [Données]. Ville de Montréal. <https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>
- Ville de Montréal. (s. d.). Centre des technologies de fabrication en aérospatiale - Université de Montréal. Tiré de <https://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal/batiment-institutionnel/centre-des-technologies-fabrication-en-aerospatiale-universite-montreal>

Ville de Montréal. (s. d.). École de musique Schulich - Université McGill. Tiré de
<https://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal/batiment-institutionnel/ecole-musique-schulich-universite-mcgill>

Ville de Montréal. (s. d.). Immigration. Tiré de
https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67885704&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal. (s. d.). Pavillon J.-Armand-Bombardier - Université de Montréal. Tiré de
<https://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal/batiment-institutionnel/pavillon-j-armand-bombardier-universite-montreal>

Ville de Montréal. (s. d.). Pavillon Jean-Coutu - Université de Montréal. Tiré de
<https://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal/batiment-institutionnel/pavillon-jean-coutu-universite-montreal>

Ville de Montréal. (s. d.). Pavillon Marcelle-Coutu - Université de Montréal. Tiré de
<https://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal/batiment-institutionnel/pavillon-marcelle-coutu-universite-montreal>

Ville de Montréal. (s. d.). Rénovation à la carte. Tiré de
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112625570&_dad=portal&_schema=PORTAL

Annexe 1 : tableaux de données, tous les arrondissements, villes liées et regroupements

Population totale selon les arrondissements, villes liées et regroupements

Arrondissement, ville liée ou regroupement	2006	Variation 2006-2011 (%)	2011	Variation 2011-2016 (%)	2016	Variation totale: 2006-2016 (%)
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	1 854 442	1,73%	1 886 481	2,95%	1 942 044	4,72%
Ville de Montréal	1 620 693	1,78%	1 649 519	3,34%	1 704 694	5,18%
Ahuntsic-Cartierville	126 607	0,22%	126 891	5,80%	134 245	6,03%
Anjou	40 891	2,54%	41 928	2,07%	42 796	4,66%
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	164 246	0,48%	165 031	0,90%	166 520	1,38%
Lachine	41 391	0,54%	41 616	6,90%	44 489	7,48%
LaSalle	74 763	-0,65%	74 276	3,47%	76 853	2,80%
Le Plateau-Mont-Royal	101 054	-0,66%	100 390	3,60%	104 000	2,92%
Le Sud-Ouest	69 860	2,41%	71 546	9,23%	78 151	11,87%
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	17 590	2,88%	18 097	1,75%	18 413	4,68%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	129 110	1,84%	131 483	3,45%	136 024	5,36%
Montréal-Nord	83 911	-0,05%	83 868	0,44%	84 234	0,38%
Outremont	22 897	2,92%	23 566	1,65%	23 954	4,62%
Pierrefonds-Roxboro	65 041	5,18%	68 410	1,30%	69 297	6,54%
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	105 372	1,01%	106 437	0,29%	106 743	1,30%
Rosemont–La Petite-Patrie	133 618	0,31%	134 038	4,14%	139 590	4,47%
Saint-Laurent	84 833	10,62%	93 842	5,31%	98 828	16,50%
Saint-Léonard	71 730	5,54%	75 707	3,43%	78 305	9,17%
Verdun	66 078	0,12%	66 158	4,64%	69 229	4,77%
Ville-Marie	78 876	6,51%	84 013	6,14%	89 170	13,05%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	142 825	-0,42%	142 222	1,15%	143 853	0,72%
Autres villes	233 749	1,37%	236 962	0,16%	237 350	1,54%
Baie-D'Urfé	3 902	-1,33%	3 850	-0,70%	3 823	-2,02%
Beaconsfield	19 194	1,62%	19 505	-0,93%	19 324	0,68%
Côte-Saint-Luc	31 395	2,95%	32 321	0,39%	32 448	3,35%
Dollard-Des Ormeaux	48 930	1,44%	49 637	-1,49%	48 899	-0,06%
Dorval	18 088	0,66%	18 208	4,24%	18 980	4,93%
Hampstead	6 996	2,24%	7 153	-2,52%	6 973	-0,33%
Kirkland	20 491	3,72%	21 253	-5,19%	20 151	-1,66%
L'Île-Dorval	N/D	0,00%	5	0,00%	5	N/D
Montréal-Est	3 822	-2,46%	3 728	3,27%	3 850	0,73%
Montréal-Ouest	5 184	-1,91%	5 085	-0,69%	5 050	-2,58%
Mont-Royal	18 933	3,01%	19 503	3,96%	20 276	7,09%
Pointe-Claire	30 161	2,09%	30 790	1,92%	31 380	4,04%
Sainte-Anne-de-Bellevue	5 197	-2,39%	5 073	-2,27%	4 958	-4,60%
Senneville	962	-4,37%	920	0,11%	921	-4,26%
Westmount	20 494	-2,75%	19 931	1,91%	20 312	-0,89%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016
(<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur selon les arrondissements, villes liées et regroupements

Arrondissement, ville liée ou regroupement	2006	Variation 2006-2011 (%)	2011	Variation 2011-2016 (%)	2016	Variation totale : 2006-2016 (%)
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	25,71%	14,18%	29,36%	10,58%	32,47%	26,26%
Ville de Montréal	24,24%	15,75%	28,06%	11,59%	31,31%	29,17%
Ahuntsic-Cartierville	26,53%	12,08%	29,73%	5,91%	31,49%	18,71%
Anjou	16,72%	14,36%	19,12%	8,24%	20,69%	23,79%
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	38,07%	6,84%	40,68%	4,15%	42,37%	11,27%
Lachine	17,72%	17,67%	20,85%	12,80%	23,52%	32,73%
LaSalle	15,13%	15,52%	17,48%	20,19%	21,00%	38,85%
Le Plateau-Mont-Royal	43,53%	15,43%	50,25%	5,67%	53,10%	21,98%
Le Sud-Ouest	19,97%	32,10%	26,38%	26,38%	33,34%	66,95%
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	24,12%	10,90%	26,75%	8,72%	29,08%	20,57%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	15,72%	26,06%	19,81%	22,61%	24,29%	54,57%
Montréal-Nord	9,51%	1,53%	9,66%	21,29%	11,71%	23,15%
Outremont	52,09%	1,30%	52,77%	5,18%	55,50%	6,55%
Pierrefonds-Roxboro	22,97%	11,83%	25,69%	8,87%	27,97%	21,75%
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	9,99%	14,47%	11,44%	12,86%	12,91%	29,19%
Rosemont–La Petite-Patrie	25,57%	22,25%	31,26%	16,94%	36,56%	42,95%
Saint-Laurent	28,70%	12,43%	32,26%	9,07%	35,19%	22,63%
Saint-Léonard	14,05%	19,63%	16,81%	4,98%	17,65%	25,59%
Verdun	28,43%	17,19%	33,32%	17,04%	38,99%	37,16%
Ville-Marie	38,60%	16,24%	44,87%	8,14%	48,52%	25,70%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	17,17%	24,10%	21,31%	17,50%	25,04%	45,81%
Autres villes	36,22%	6,57%	38,60%	5,79%	40,83%	12,73%
Baie-D'Urfé	43,06%	19,62%	51,52%	-6,21%	48,31%	12,19%
Beaconsfield	44,32%	2,98%	45,64%	5,92%	48,35%	9,08%
Côte-Saint-Luc	32,72%	15,90%	37,93%	6,29%	40,31%	23,19%
Dollard-Des Ormeaux	27,85%	5,97%	29,51%	5,36%	31,10%	11,65%
Dorval	25,67%	5,31%	27,03%	6,88%	28,89%	12,55%
Hampstead	47,82%	5,56%	50,48%	5,43%	53,22%	11,29%
Kirkland	33,24%	9,97%	36,56%	8,25%	39,57%	19,04%
L'Île-Dorval	N/D	0,00%	N/D	0,00%	N/D	N/D
Montréal-Est	6,67%	2,33%	6,82%	-1,34%	6,73%	0,96%
Montréal-Ouest	47,16%	7,05%	50,48%	5,18%	53,10%	12,60%
Mont-Royal	52,44%	2,26%	53,63%	5,91%	56,80%	8,31%
Pointe-Claire	31,37%	6,84%	33,51%	9,18%	36,59%	16,65%
Sainte-Anne-de-Bellevue	33,69%	0,48%	33,85%	8,69%	36,79%	9,21%
Senneville	53,99%	-17,17%	44,72%	0,48%	44,94%	-16,76%
Westmount	56,45%	4,80%	59,16%	2,40%	60,58%	7,31%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

*Revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus en dollars constants (2015)
selon les arrondissements, villes liées et regroupements*

Arrondissement, ville liée ou regroupement	2005 (\$)	Variation 2005-2010 (%)	2010 (\$)	Variation 2010-2015 (%)	2015 (\$)	Variation totale : 2005-2015 (%)
AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	39 043	2,67%	40 085	8,94%	43 670	11,85%
Ville de Montréal	35 682	3,51%	36 933	8,52%	40 079	12,32%
Ahuntsic-Cartierville	36 825	7,80%	39 699	2,28%	40 602	10,26%
Anjou	38 032	-0,16%	37 970	3,26%	39 208	3,09%
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	35 560	1,45%	36 074	7,94%	38 937	9,50%
Lachine	37 224	2,15%	38 024	6,83%	40 620	9,12%
LaSalle	34 015	-2,39%	33 203	6,55%	35 379	4,01%
Le Plateau-Mont-Royal	38 282	6,82%	40 893	5,47%	43 128	12,66%
Le Sud-Ouest	30 968	10,29%	34 154	19,70%	40 881	32,01%
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	50 069	2,08%	51 111	9,90%	56 173	12,19%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	33 135	1,85%	33 748	8,77%	36 709	10,78%
Montréal-Nord	27 341	-1,09%	27 044	6,57%	28 820	5,41%
Outremont	77 101	-6,39%	72 175	34,72%	97 237	26,12%
Pierrefonds-Roxboro	40 553	0,08%	40 584	1,84%	41 330	1,92%
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	35 490	1,36%	35 972	6,79%	38 414	8,24%
Rosemont–La Petite-Patrie	34 142	7,12%	36 573	12,61%	41 184	20,62%
Saint-Laurent	36 585	6,28%	38 884	5,65%	41 079	12,28%
Saint-Léonard	31 325	2,11%	31 984	5,51%	33 747	7,73%
Verdun	43 113	11,48%	48 063	7,71%	51 768	20,07%
Ville-Marie	43 922	-1,27%	43 365	10,66%	47 988	9,26%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	26 902	3,36%	27 804	10,86%	30 824	14,58%
Autres villes	63 077	-0,79%	62 582	11,77%	69 946	10,89%
Baie-D'Urfé	91 549	-21,00%	72 321	7,69%	77 886	-14,92%
Beaconsfield	72 927	4,23%	76 010	12,06%	85 174	16,79%
Côte-Saint-Luc	48 578	3,69%	50 369	2,34%	51 547	6,11%
Dollard-Des Ormeaux	43 726	4,81%	45 830	0,46%	46 042	5,30%
Dorval	47 030	-2,75%	45 737	7,07%	48 973	4,13%
Hampstead	98 679	-0,81%	97 883	16,59%	114 120	15,65%
Kirkland	60 050	-1,68%	59 044	2,74%	60 660	1,02%
L'Île-Dorval	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
Montréal-Est	33 788	-1,46%	33 294	1,26%	33 714	-0,22%
Montréal-Ouest	79 208	-15,84%	66 662	13,31%	75 538	-4,63%
Mont-Royal	88 124	3,73%	91 413	10,42%	100 943	14,55%
Pointe-Claire	50 186	-5,42%	47 467	8,47%	51 488	2,59%
Sainte-Anne-de-Bellevue	46 259	1,93%	47 150	15,46%	54 439	17,68%
Senneville	100 018	-2,00%	98 017	-3,35%	94 729	-5,29%
Westmount	122 165	-3,42%	117 987	37,70%	162 473	32,99%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal, et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Annexe 2 : classements des arrondissements et villes liées

Classement des arrondissements et villes liées de l'agglomération de Montréal selon le taux de variation de la population totale, 2006-2016

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation 2006-2016
1	Saint-Laurent	16,50%
2	Ville-Marie	13,05%
3	Le Sud-Ouest	11,87%
4	Saint-Léonard	9,17%
5	Lachine	7,48%
6	Mont-Royal	7,09%
7	Pierrefonds-Roxboro	6,54%
8	Ahuntsic-Cartierville	6,03%
9	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	5,36%
10	Dorval	4,93%
11	Verdun	4,77%
	AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	4,72%
12	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	4,68%
13	Anjou	4,66%
14	Outremont	4,62%
15	Rosemont-La Petite-Patrie	4,47%
16	Pointe-Claire	4,04%
17	Côte-Saint-Luc	3,35%
18	Le Plateau-Mont-Royal	2,92%
19	LaSalle	2,80%
20	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	1,38%
21	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	1,30%
22	Montréal-Est	0,73%
23	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	0,72%
24	Beaconsfield	0,68%
25	Montréal-Nord	0,38%
26	Dollard-Des Ormeaux	-0,06%
27	Hampstead	-0,33%
28	Westmount	-0,89%
29	Kirkland	-1,66%
30	Baie-D'Urfé	-2,02%
31	Montréal-Ouest	-2,58%
32	Senneville	-4,26%
33	Sainte-Anne-de-Bellevue	-4,60%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Classement des arrondissements et villes liées de l'agglomération de Montréal selon le taux de variation du niveau d'éducation^a, 2006-2016

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation 2006-2016
1	Le Sud-Ouest	66,95%
2	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	54,57%
3	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	45,81%
4	Rosemont-La Petite-Patrie	42,95%
5	LaSalle	38,85%
6	Verdun	37,16%
7	Lachine	32,73%
8	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	29,19%
	AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	26,26%
9	Ville-Marie	25,70%
10	Saint-Léonard	25,59%
11	Anjou	23,79%
12	Côte-Saint-Luc	23,19%
13	Montréal-Nord	23,15%
14	Saint-Laurent	22,63%
15	Le Plateau-Mont-Royal	21,98%
16	Pierrefonds-Roxboro	21,75%
17	L'Île-Bizard-Sainte-Genève	20,57%
18	Kirkland	19,04%
19	Ahuntsic-Cartierville	18,71%
20	Pointe-Claire	16,65%
21	Montréal-Ouest	12,60%
22	Dorval	12,55%
23	Baie-D'Urfé	12,19%
24	Dollard-Des Ormeaux	11,65%
25	Hampstead	11,29%
26	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	11,27%
27	Sainte-Anne-de-Bellevue	9,21%
28	Beaconsfield	9,08%
29	Mont-Royal	8,31%
30	Westmount	7,31%
31	Outremont	6,55%
32	Montréal-Est	0,96%
33	Senneville	-16,76%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

Classement des arrondissements et villes liées de l'agglomération de Montréal selon le taux de variation du revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015), 2005-2015

	Arrondissement ou ville liée	Taux de variation 2005-2015
1	Westmount	32,99%
2	Le Sud-Ouest	32,01%
3	Outremont	26,12%
4	Rosemont–La Petite-Patrie	20,62%
5	Verdun	20,07%
6	Sainte-Anne-de-Bellevue	17,68%
7	Beaconsfield	16,79%
8	Hampstead	15,65%
9	Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	14,58%
10	Mont-Royal	14,55%
11	Le Plateau-Mont-Royal	12,66%
12	Saint-Laurent	12,28%
13	L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	12,19%
	AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	11,85%
14	Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	10,78%
15	Ahuntsic-Cartierville	10,26%
16	Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	9,50%
17	Ville-Marie	9,26%
18	Lachine	9,12%
19	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	8,24%
20	Saint-Léonard	7,73%
21	Côte-Saint-Luc	6,11%
22	Montréal-Nord	5,41%
23	Dollard-Des Ormeaux	5,30%
24	Dorval	4,13%
25	LaSalle	4,01%
26	Anjou	3,09%
27	Pointe-Claire	2,59%
28	Pierrefonds-Roxboro	1,92%
29	Kirkland	1,02%
30	Montréal-Est	-0,22%
31	Montréal-Ouest	-4,63%
32	Senneville	-5,29%
33	Baie-D'Urfé	-14,92%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo> et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Annexe 3 : tableaux de données, figures 1 à 3

Variation de la population totale durant les périodes 2006-2011 et 2011-2016 selon les arrondissements et villes liées du noyau urbain

Arrondissement ou ville liée	Taux de variation : 2006-2011	Taux de variation : 2011-2016
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	0,48%	0,90%
Hampstead	2,24%	-2,52%
Lachine	0,54%	6,90%
Le Plateau-Mont-Royal	-0,66%	3,60%
Le Sud-Ouest	2,41%	9,23%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	1,84%	3,45%
Montréal-Ouest	-1,91%	-0,69%
Mont-Royal	3,01%	3,96%
Outremont	2,92%	1,65%
Rosemont–La Petite-Patrie	0,31%	4,14%
Verdun	0,12%	4,64%
Ville-Marie	6,51%	6,14%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	-0,42%	1,15%
Westmount	-2,75%	1,91%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Variation du niveau d'éducation^a durant les périodes 2006-2011 et 2011-2016 selon les arrondissements et villes liées du noyau urbain

Arrondissement ou ville liée	Taux de variation : 2006-2011	Taux de variation : 2011-2016
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	6,84%	4,15%
Hampstead	5,56%	5,43%
Lachine	17,67%	12,80%
Le Plateau-Mont-Royal	15,43%	5,67%
Le Sud-Ouest	32,10%	26,38%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	26,06%	22,61%
Montréal-Ouest	7,05%	5,18%
Mont-Royal	2,26%	5,91%
Outremont	1,30%	5,18%
Rosemont–La Petite-Patrie	22,25%	16,94%
Verdun	17,19%	17,04%
Ville-Marie	16,24%	8,14%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	24,10%	17,50%
Westmount	4,80%	2,40%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

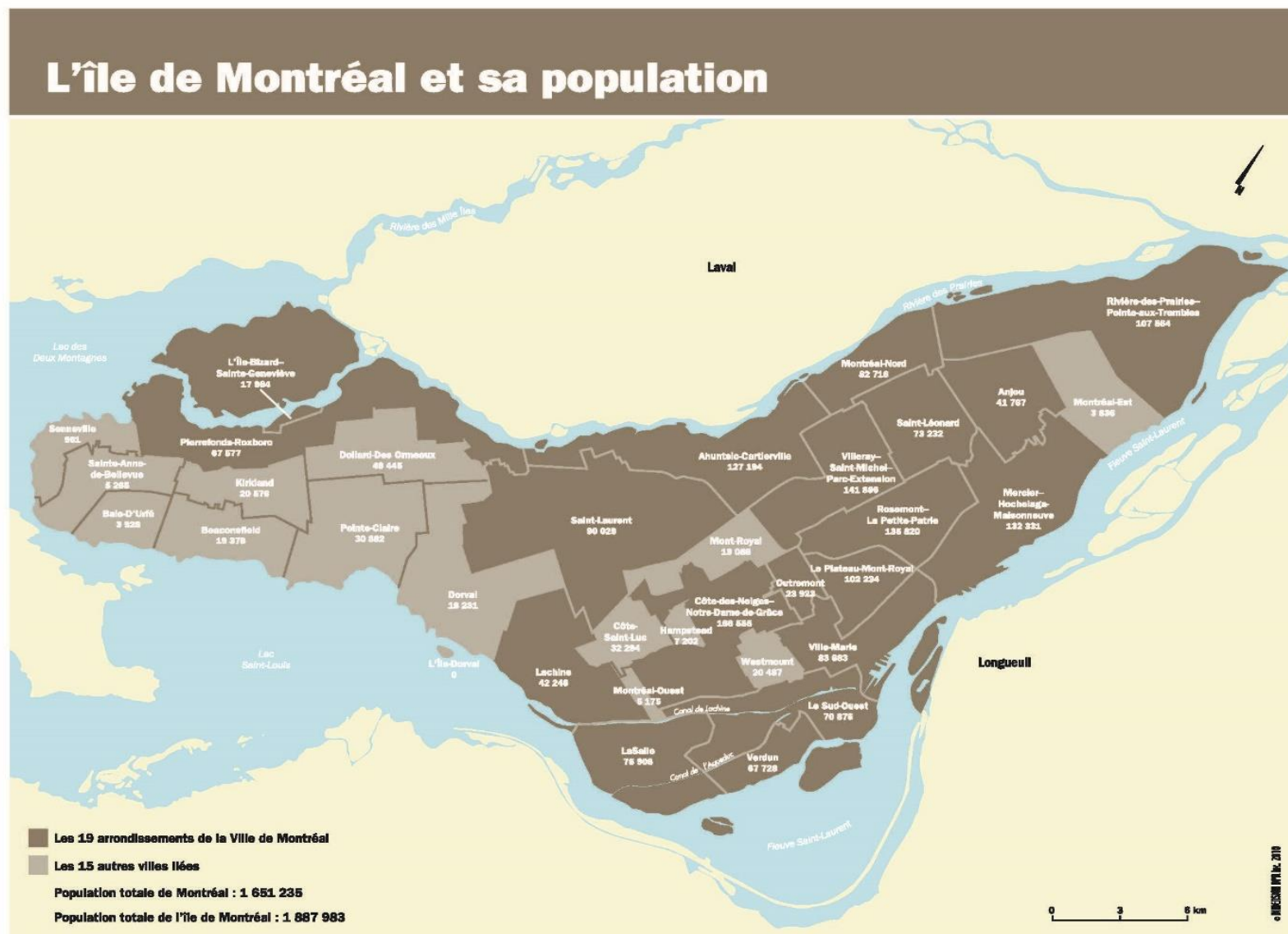
^a Pourcentage de la population totale de 15 ans et plus ayant un certificat ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur

Variation du revenu moyen avant impôt de la population âgée de 15 ans et plus (dollars constants – 2015) durant les périodes 2005-2010 et 2010-2015 selon les arrondissements et villes liées du noyau urbain

Arrondissement ou ville liée	Taux de variation : 2005-2010	Taux de variation : 2010-2015
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	1,45%	7,94%
Hampstead	-0,81%	16,59%
Lachine	2,15%	6,83%
Le Plateau-Mont-Royal	6,82%	5,47%
Le Sud-Ouest	10,29%	19,70%
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	1,85%	8,77%
Montréal-Ouest	-15,84%	13,31%
Mont-Royal	3,73%	10,42%
Outremont	-6,39%	34,72%
Rosemont–La Petite-Patrie	7,12%	12,61%
Verdun	11,48%	7,71%
Ville-Marie	-1,27%	10,66%
Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension	3,36%	10,86%
Westmount	-3,42%	37,70%

Adaptation de l'Annuaire statistique 2006 de l'agglomération de Montréal, l'Annuaire statistique 2011 de l'agglomération de Montréal et de l'Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal – 2016 (<https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/annuaire-statistique-agglo>, données provenant de *Montréal en statistiques – Ville de Montréal* (correspondance privée) et http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68149701&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Annexe 4 : carte de Montréal



Source : Dimension DPR inc., 2010, https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/prt_vdm_fr/media/documents/CARTE_ILEMONTREALARRON.pdf