

# LES DANGERS DE LA CHAISE MUSICALE



*Construction de condos, rénovations, revitalisation des artères commerciales: derrière le grand face-lift urbain se cache une nouvelle et brutale réalité socio-économique. Dans le centre de Montréal, comme à Manhattan auparavant, les ancien-ne-s résident-e-s, dont beaucoup de femmes chefs de famille monoparentale, sont graduellement remplacé-e-s par une population plus favorisée. Montréal est en voie d'élitisation.*

**par Louise Levac et Suzanne LaFerrière**

**L**ucie cherche encore à comprendre ce qui lui a valu deux déménagements successifs en deux ans. Elle vivait d'abord, avec ses deux enfants, rue Casgrain, dans le Mile-End industriel.

Un beau jour, le propriétaire de l'immeuble était venu lui dire que la plomberie dont elle se plaignait depuis si longtemps allait être changée: il venait d'obtenir de la Ville une généreuse subvention pour rénover sa bâtisse. Il lui annonçait, du même souffle, qu'elle devrait quitter son logement durant les mois des travaux. Le montant du loyer serait ensuite doublé, de beaux planchers et une eau non rouillée valant bien, selon lui, un petit effort financier.

Photo: Suzanne LaFerrière

Découragée à l'idée de chercher un logis temporaire en plein hiver, et incapable d'assumer la hausse du loyer, Lucie avait décidé de résilier son bail, à la satisfaction, semble-t-il, du propriétaire qui, jouant sur les conditions de la subvention, «zyeutait» déjà des locataires mieux nantis.

Au terme de longues recherches, elle aboutissait une dizaine de rues plus loin, dans le Plateau Mont-Royal. Le logement coûtait toutefois 30 % plus cher. Toute une ponction sur un budget déjà serré... mais tant pis! Le secteur était sécuritaire et les enfants ne changeraient pas d'école ni de garderie.

Son nouveau quartier plaisait à Lucie. Mais elle y remarqua une multiplication de bars, de traiteurs et de boutiques de vêtements

«branchés». Lucie comprit à qui s'adressaient ces commerces nouveau genre, quand le retraité du rez-de-chaussée vendit son triplex à un trio de jeunes professionnels. Comme ceux-ci entendaient l'habiter en copropriété, elle reçut un avis de reprise de possession: elle devrait quitter les lieux pour juillet.

C'est donc ainsi qu'elle se trouve à présent juste au nord du chemin de fer, dans un coin qui, elle l'espère, n'allume pas trop de convoitises.

Loin d'être l'héroïne d'un mauvais roman-feuilleton, Lucie fait partie du groupe grandissant des femmes chefs de famille monoparentale, à faible revenu, pour lesquelles le logement est un aspect critique de la qualité de vie. Un indice parmi d'autres: 30,7 % des familles monoparentales locataires, à chef féminin, banlieusardes ou citadines, consacraient en 1981 plus de 50 % de leur revenu brut au logement<sup>1</sup>. Toutefois, celles qui vivent en ville risquent de faire les frais d'un nouveau jeu urbain.

C'est que certains quartiers, tels le Plateau Mont-Royal et le Centre-Sud, sont l'objet, depuis quelques années, d'interventions étatiques et privées qui contribuent à hausser la valeur de leurs bâtiments et équipements. Le nouveau phénomène est souvent qualifié de *revitalisation*, terme purement économique qui ne laisse rien paraître de la joute de

## Vous avez dit... élitisation?

Lorsqu'un quartier attire des résident-e-s plus scolarisé-e-s et mieux nanti-e-s, on dit souvent qu'il est en voie de *gentrification*, de l'anglais *gentry*, ce qui marque l'appropriation par une élite bourgeoise. Dans la même foulée, l'Office de la langue française suggérait *élitisation*.

Très avancé à Manhattan et dans d'autres grandes villes américaines, le phénomène a inégalement touché Montréal jusqu'à maintenant. Mais on prévoit qu'à moyen terme, les locataires à faibles revenus seront refoulé-e-s, par déménagements successifs, hors des quartiers «élitisés». Le traditionnel T (inversé) de la pauvreté se modifie donc: la population défavorisée est de moins en moins concentrée dans les vieilles zones industrielles comme Saint-Henri, Pointe Saint-Charles, Petite Bourgogne, Saint-Jacques et Hochelaga-Maisonneuve... et vivre en banlieue n'est plus synonyme d'ascension sociale.

Le mouvement s'amplifiant, même les gens plus scolarisés mais à revenus modestes — pensons aux nombreux-euses chômeur-euse-s instruit-e-s ou aux artistes — sont vulnérables lorsque leur cadre de vie original devient attrayant pour de plus fortuné-e-s. Déjà la rue Duluth, pépinière contre-culturelle dans les années 70, s'est muée en ghetto «pittoresque» de restaurants et, dans l'est de la ville, le «village gai» voit ses habitant-e-s les plus pauvres chassé-e-s par des professionnel-le-s.

chaises musicales à grande échelle qui l'accompagne. Cette joute, c'est l'*élitisation*.

Depuis une quinzaine d'années, toute une couche montante de jeunes professionnel-le-s, la «petite-bourgeoisie décapante» comme certains l'ont déjà caricaturée, a commencé à valoriser le patrimoine architectural, la vie de quartier et la proximité des aires de travail et d'activités culturelles. Pour ce groupe, de nouvelles réalités démographiques (moins d'enfants) et économiques (coûts de transport, de construction) s'allient aux choix culturels pour sonner le déclin de l'empire... banlieusard. Désormais, on ne quitte plus la ville.

Le Carré Saint-Louis s'est ainsi transformé en un repaire d'artistes et de professionnel-le-s relativement aisé-e-s. Avec l'arrivée du complexe Concordia-La Cité, le secteur Milton-Parc s'est considérablement «yuppisé» (de «yuppies»: Young Urban Professionals... nos excuses aux linguistes); cette transformation a toutefois été tempérée par le développement de coopératives d'habitation à loyers modérés. L'installation de Radio-Canada dans le Centre-Sud a amené les milieux de la communication dans un quartier très défavorisé à l'origine et déjà décimé par la brutale «rénovation urbaine» des années 60.

Mais depuis, ce qui était au départ un phénomène marginal et ponctuel est devenu un véritable mouvement: les quartiers centraux deviennent des lieux recherchés. L'entreprise privée et l'administration municipale ayant emboîté le pas, le jeu de chaises musicales ne fait que commencer.

Lucie a perdu deux fois à ce petit jeu. La première fois, c'était lorsque le propriétaire a procédé à des rénovations majeures. Comme Lucie, «90 % des personnes déplacées par la restauration de leur logement n'y reviennent jamais», titrait le *Guide Mont-Royal* du 22 mai 1985, en publiant les résultats d'une enquête du Laboratoire de recherches en sciences immobilières (LARSI)<sup>2</sup>. D'abord à cause des inconvénients du déménagement, mais aussi parce qu'on leur impose des hausses moyennes de loyer de 38 %. Par ailleurs, plusieurs intervenant-e-s d'autres quartiers en voie d'élitisation rapportent des cas de hausses allant jusqu'à 300 % du loyer initial<sup>3</sup>.

Le deuxième déménagement de Lucie avait été causé par une reprise de possession: une parmi tant d'autres, car il s'effectue de plus en plus de conversions de logements en copropriétés, notamment dans le Plateau Mont-Royal. Dans *Le Devoir*, Serge Truffaut constatait qu'accession à la propriété (ou à la copropriété) et rénovations vont de pair pour alimenter dans le Plateau un phénomène spéculatif sans précédent<sup>4</sup>.

Dans les quartiers centraux, les conversions en propriétés et copropriétés réduisent d'autant le nombre de logements disponibles pour les locataires à faibles revenus. Où iront ces derniers? «Les gens ne se déplacent pas très loin et tentent de rester dans le même quartier», souligne Damaris Rose, professeure-chercheuse à l'INRS-Urbainisation. Mais étant donné l'avance de la *gentrification*, ils et elles risquent d'être déplacé-e-s plusieurs fois.» Thérèse Stanhope, organisatrice d'un méga-projet de coopératives dans Pointe Saint-Charles, retrace déjà d'anciens résident-e-s de son quartier, «déporté-e-s» à des distances appréciables, vers Verdun, LaSalle ou même la Rive-Sud.

Avec d'autres groupes défavorisés, les femmes chefs de famille monoparentale à faibles revenus se trouveront-elles de plus en plus loin du centre, dans les rares zones où les loyers sont encore abordables? Ce qui n'est qu'embryonnaire à Montréal est déjà un fait accompli dans d'autres métropoles.

Du côté des nouveaux-elles arrivant-e-s, l'esprit de groupe émerge assez vite. Cas isolé ou signe prémonitoire? Les occupant-e-s de nouveaux condominiums dans la Petite Bourgogne se sont ligué-e-s pour adresser à l'administration municipale une pétition: on demande la réduction (voire la disparition) des HLM, où se concentrent les assistées sociales, dont la présence est perçue comme nuisible à la valeur foncière des propriétés voisines...

Les discours s'entrechoquent, car on entend souvent l'administration Drapeau-Lamarre faire état de ses objectifs de «mixité sociale» dans les vieux quartiers, l'apport de gens aisés étant perçu comme nécessaire.

### The Highlands Inn



#### PETITE AUBERGE EN NOUVELLE-ANGLETERRE

À seulement 3 heures de route de Montréal, dans les montagnes blanches du New Hampshire, le Highlands Inn est un endroit unique pour vous, vos ami-e-s, vos amant-e-s.

Cent acres de terrain privé, des montagnes à perte de vue, des chambres meublées d'antiquités et des salles communes spacieuses. Nous avons aussi un bain tourbillon, des pistes de ski de fond et alpin à proximité et des promenades en traineau.

Aubergistes:

Judith Hall et Grace Newman  
(603) 869-3978

P.O. Box 118 U  
Valley View Lane  
Bethlehem, N.H. 03574

## Qui orchestre la musique urbaine?

Les politiques montréalaises d'urbanisme des décennies passées ont durement touché les quartiers anciens. Cumulant un laxisme quasi total vis-à-vis des spéculateurs, une absence de respect du patrimoine et un manque d'intérêt pour les questions d'industrie et d'emploi, elles ont produit des quartiers centraux détériorés, démolis, au chômage endémique.

Lorsque pointe l'attrait nouveau pour les zones centrales, l'administration comprend après un certain temps que l'occasion est belle de regarnir l'assiette fiscale de ces quartiers «déficitaires», dans une ville qui connaît au même moment un déclin démographique et une relative stagnation foncière. Émerge dès lors le discours du «retour en ville». Développant de larges secteurs vacants de son territoire, Montréal veut concurrencer les banlieues par la construction domiciliaire qu'on dit moteur de l'économie. Mais, dans les quartiers centraux, il s'agit beaucoup plus de stimuler le processus d'élitisation. Naîtront ainsi les programmes dits de «revitalisation».

Les subventions à la rénovation, offertes aux propriétaires, défraient une fraction variable des coûts, mais pour plusieurs raisons, ne suffisent pas à empêcher des hausses excessives de loyer. Les Programmes d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA) visent à mousser l'image des secteurs touchés, en associant embellissement des rues et ruelles à des rénovations que la Ville exige des propriétaires. Les plus pauvres d'entre eux doivent souvent vendre parce qu'incapables d'en assumer les coûts. Dans les secteurs où le marché est faible, les sociétés paramunicipales SOMHAM et SODEMONT construisent ou rénovent en espérant créer un effet d'entraînement. Un effet que peut amplifier l'Opération 20 000 logements, par laquelle la Ville vend des terrains à un promoteur moyennant l'obligation d'y construire des habitations.

Nécessaire à qui? Une nuée d'études sur les quartiers où s'appliquent les programmes de revitalisation ont démontré que l'embellissement et la relance économique s'accompagnent souvent du «bumping» typique de l'élitisation. En l'absence de mesures fermes pour aider les groupes à plus faibles revenus, la revitalisation devient donc synonyme de sélection sociale.

Garantir le maintien des populations résidentes dans les vieux quartiers devrait être l'objectif central d'une politique d'urbanisme attentive aux besoins particuliers des populations à faibles revenus. Coopératives d'habitation, HLM, contrôle plus serré des loyers, protection contre les évictions: ce sont là autant d'exemples de mesures existantes qui subissent les contrecoups de la cure-minceur de l'État, mais qu'une administration municipale pourrait favoriser.

Tout le monde s'entend sur un point: les vieux quartiers ont besoin d'être revitalisés, précisément pour répondre aux demandes de leurs habitant-e-s. Jusqu'à récemment, ces quartiers offraient aux gens à faibles revenus la possibilité de se loger à bon prix dans des appartements de taille convenable — pensons aux fameux logis en longueur de nos triplex montréalais. Et la population qui vit là depuis longtemps se montre souvent particulièrement attachée à sa vie de quartier.

Pour les familles monoparentales, dont un grand nombre se trouve justement dans ces quartiers<sup>5</sup>, la présence de nombreux commerces, d'équipements collectifs (les lavoirs, par exemple) et de services communautaires (telles les garderies) est un avantage certain, de même que la concentration de transports en commun. Ces familles y ont souvent tissé des réseaux d'entraide essentiels: Françoise Mondor, assistante de recherche à l'INRS-Urbanisation, précise d'ailleurs qu'elles tentent de reconstituer leur milieu à chaque déménagement.

On ne peut donc parler des femmes dans la ville sans reconnaître la très grande vulnérabilité d'un milieu social, les quartiers centraux, où s'intègrent tant de femmes chefs de famille. Le grand jeu des chaises musicales continuera-t-il à faire des perdantes? ✂

Louise Levac est chercheuse autonome en géographie; Suzanne LaFerrière est chercheuse à la Clinique communautaire de Pointe Saint-Charles. Elles sont toutes deux membres du collectif d'animation urbaine L'Autre Montréal.

1/ Damaris Rose, Compilations spéciales du recensement de 1981 (Statistique Canada), pour l'INRS-Urbanisation, 1986. Dans le grand Montréal, en 1981, une famille sur cinq était monoparentale et, dans 84 % des cas, dirigée par une femme. Seulement quatre ménages sur dix sont des familles «homme-femme avec enfants».

2/ M. Choko, T.M. Chau et J. St-Pierre, *Impact de la restauration dans les quartiers centraux de Montréal: rapport final*, LARS/SCHL, 1985.

3/ Fernand Beauregard, «La rénovation urbaine chasse les familles de la rue des Pignons», *La Presse*, 24 avril 1985.

4/ Serge Truffaut, «Le Plateau Mont-Royal a suscité la plus vive spéculation foncière ces cinq dernières années», *Le Devoir*, 5 octobre 1985.

5/ Céline Le Bourdais et Damaris Rose, *Les familles monoparentales et l'espace urbain — Caractéristiques et besoins dans la région métropolitaine de Montréal*, Communication au deuxième Congrès annuel des services à la famille — Canada, INRS-Urbanisation, Montréal, juin 1984. Une étude récente du territoire du CLSC du Plateau Mont-Royal révèle qu'une famille sur quatre y est monoparentale et que la proportion grimpe à une sur trois dans certains quadrilatères.

6/ Comité-Logement Rosemont/FRAPRU, *Discrimination, harcèlement et harcèlement sexuel*, Rapport de l'enquête Femmes et logement, Montréal, avril 1986.

## La fin du tunnel?

Montréal a la réputation d'être une ville très sécuritaire, contrairement à New York ou Los Angeles dont les quartiers mal famés sont... réputés. Pourtant, une enquête récente révélait que beaucoup de femmes des quartiers populaires de Montréal ont peur le soir à proximité de chez elles<sup>6</sup>.

Les programmes de revitalisation, avec leurs ruelles pavées et leurs flamboyants lampadaires, paraissent favoriser la sécurité des femmes. En fait, la Ville se préoccupe davantage de sécurité lorsqu'il est question d'attirer une nouvelle population.

À Pointe Saint-Charles, il y a quelques années, à la suite du meurtre d'une fillette, des femmes avaient formé des milices de citoyennes pour surveiller elles-mêmes les rues. Aujourd'hui, certaines d'entre elles s'inquiètent du peu d'intérêt de la Ville pour le dossier du tunnel Shearer. Trappe à viols et à agressions, ce tunnel piétonnier passe sous la voie ferrée coupant le quartier. Le dossier stagne: faudra-t-il attendre que les condos essaient le long du canal Lachine, tout près, pour que la sécurité des femmes du quartier devienne une priorité pour la Ville?

### MARIE CARDINAL

"recrée"

#### La Médée d'Euripide

EDP 0920-H

une série de trois  
conférences

Les mercredis 19, 26 novembre  
et 3 décembre

Heure: 19.30

Lieu: Université de Montréal  
Pavillon 3200, rue Jean-Brillant  
(une hôtesse vous y accueille)

Frais: 25 \$

ON S'INSCRIT LE PREMIER SOIR OU A L'AVANCE EN FAISANT PARVENIR UN CHEQUE OU MANDAT-POSTE A L'ADRESSE SUIVANTE:  
Université de Montréal  
Faculté de éducation permanente  
C.P. 6128, succursale A  
Montréal (Québec)  
H3C 3J7

RENSEIGNEMENTS: 343-6090



Université de Montréal  
Faculté de l'éducation permanente