Revitalisation, *gentrification* et mixité sociale : quelle place pour le logement social?

Document préparé pour

Habiter Ville-Marie

Document rédigé par :

Hélène Bélanger
Département d'études urbaines et touristiques
École des sciences de la gestion
Université du Québec à Montréal

Avec la collaboration de :

Philippe Cossette
Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

Septembre 2014

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Alain **Arsenault**
CSSS Jeanne-Mance

Hélène **Bélanger**
Université du Québec à Montréal

Philippe **Cossette**
Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

Éric **Michaud**
Comité logement Ville-Marie

Nathalie **Thifault**
Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

MOT DU COORDONNATEUR D'HABITER VILLE-MARIE

À l'automne 2011, suite à la production de notre « Plan de développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie », et devant les difficultés que nous rencontriions afin de faire valoir auprès des décideurs politiques l'importance de développer de nouveaux logements sociaux dans l'arrondissement, Habiter Ville-Marie a décidé de se pencher sur les moyens qu'elle avait mis en œuvre jusque-là pour parvenir à développer une stratégie de promotion du logement social davantage susceptible de rallier les citoyens, les partenaires communautaires, institutionnels et privés, de même que les élu-e-s du territoire.

Suite à quelques rencontres visant à déterminer des pistes de travail, les membres de notre table ont élaboré un plan d'action qui visait principalement à adapter notre discours, à favoriser la mobilisation citoyenne et à développer des alliances avec d'autres acteurs du milieu autour du logement social. Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs moyens avaient été identifiés, dont notamment ceux de:

Faire valoir les réalisations de notre table et de nos membres en documentant mieux et en chiffrant les retombées du logement social pour la communauté

Documenter la perte de logements locatifs, de même que le phénomène des logements sociaux arrivant en fin de convention sur le territoire de l'arrondissement

Documenter l'augmentation des valeurs foncières et certains de ses impacts économiques et sociaux

Documenter les modèles de développement prometteurs comprenant du logement social qui connaissent du succès dans d'autres quartiers ou d'autres villes, tant aux niveaux national qu'international

Documenter les retombées bénéfiques des logements sociaux pour la population qui y demeure

Les représentants de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud ont manifesté d'emblée leur intérêt à documenter des modèles de développement novateurs à l'échelle nationale ou internationale. Philippe Cossette s'est offert pour travailler cette dimension particulière.

Nous avons par la suite approché Hélène Bélanger, une professeure du Département d'études urbaines et touristiques du l'UQAM, qui avait déjà collaboré avec la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent afin de documenter l'évolution du foncier résidentiel dans le Faubourg Saint-Laurent. Mme Bélanger a généreusement accepté de partager son expertise avec nous afin de documenter l'évolution du parc de logements, de même que celle des valeurs foncières dans l'arrondissement, au cours de la période 2004-2011, et ce afin de documenter le phénomène de *gentrification* à l'œuvre dans le centre-ville de Montréal. Sa contribution nous a également permis de mieux documenter les retombées du logement social pour la communauté, de même que de creuser et questionner le concept de mixité sociale, si souvent invoqué par les planificateurs urbains (ainsi qu'à l'occasion par notre table) afin de justifier leur action.

Un comité de supervision composé de Nathalie Thifault (OMHM), Alain Arsenault (CSSS Jeanne-Mance) et moi-même (Comité logement Ville-Marie) a été créé afin d'encadrer ce travail de recherche et de rédaction, qui s'est étendu sur un peu plus d'un an. Nous sommes très heureux de partager aujourd'hui le fruit de ce travail d'envergure qui, nous l'espérons, nous permettra de convaincre nos partenaires de l'importance de développer un centre-ville inclusif, où le logement social sera d'abord et avant tout considéré comme un actif et un atout à mettre en valeur - et à développer!

Éric Michaud

RÉSUMÉ DU PROJET

L'arrondissement Ville-Marie est témoin, depuis quelques années, d'une transformation physique et sociale importante. Même si le processus de *gentrification* a été relativement marginal à ses débuts, des projets d'envergure se sont ajoutés plus récemment ou sont en cours de réalisation, dont le centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) et le nouveau Quartier des spectacles qui attirent nouveaux résidents, travailleurs, touristes et visiteurs. Ces transformations pourraient avoir un impact important sur le logement dans l'arrondissement. Les valeurs foncières augmentent rapidement laissant entrevoir un effet de rattrapage face à certains quartiers gentrifiés, dont le Plateau Mont-Royal. Les résidents craignent une pression excessive du marché immobilier et la perte de logements locatifs. En somme que le secteur devienne inabordable pour une partie de la population. Des acteurs locaux, soucieux de conserver la mixité sociale du quartier et l'offre en logements abordables, s'interrogent sur les impacts des transformations physiques et sociales en cours.

De nombreux acteurs de l'urbain considèrent que la mixité est une valeur à intégrer en planification urbaine, un idéal à atteindre dans nos quartiers et nos villes. La mixité sociale favoriserait une plus grande égalité entre les individus et les ménages et une plus grande cohésion sociale, du moins en théorie. Or, les études empiriques ne permettent pas de dégager un consensus sur les impacts positifs et négatifs de la mixité sociale dans les quartiers. Trois dimensions de la mixité expliqueraient l'absence de consensus. En premier lieu, les travaux traitent de différentes mixités et ne permettent pas de voir s'il y aurait une ou des mixités à privilégier. Dans les faits, devrait-on favoriser une mixité des modes de tenure des logements, une mixité socioéconomique, une mixité ethnoculturelle ou générationnelle ou encore l'inclusion de populations aux besoins particuliers? En deuxième lieu, il y a la question des échelles. Ainsi, une mixité à l'échelle du quartier est-elle souhaitable dans un même îlot voire un même bâtiment? Finalement, mesurer la mixité est complexe tout comme l'évaluation des niveaux souhaitables de mixité.

Ce document se veut un outil de réflexion sur l'enjeu de l'habitat dans les quartiers centraux en transformation et plus spécifiquement sur l'arrondissement Ville-Marie. Ce travail présente en premier lieu les mixités dans l'arrondissement Ville-Marie à travers l'analyse de l'évolution récente de ses caractéristiques socioéconomiques, sociodémographiques, de l'utilisation du sol - plus spécifiquement les projets majeurs récents dans l'arrondissement - ainsi que du logement social et communautaire. Suit l'étude de l'évolution du foncier dans l'arrondissement entre 2004 et 2011. Cette partie tente de faire la lumière sur l'évolution récente du cadre bâti et d'en extraire les grandes tendances dans l'évolution des milieux résidentiels. En d'autres mots, cette partie tente de dégager la possible influence des projets majeurs dans l'arrondissement sur l'augmentation des valeurs foncières, et à plus ou moins long terme sur l'accessibilité résidentielle pour différentes populations. La dernière partie, sans prétendre à une recension exhaustive des écrits, traite des différentes dimensions du concept de mixité sociale.

TABLE DES MATIÈRES

Table des figures 2

1. Introduction : dynamiques des populations et mixité sociale dans les quartiers centraux - du déclin à la gentrification 5
2. Les mixités de l'arrondissement Ville-Marie 7
   - 2.1 La population de Ville-Marie 7
     - 2.1.1 Répartition spatiale et importance relative 7
     - 2.1.2 L'âge et le sexe 8
     - 2.1.3 Les ménages et familles 9
     - 2.1.4 Les langues parlées et langues maternelles 10
     - 2.1.5 Scolarité, emploi et revenu 12
     - 2.1.6 Le logement et la mobilité 14
   - 2.2 La gentrification dans Ville-Marie 16
   - 2.3 Les grands projets dans Ville-Marie 20
   - 2.4 Le logement social et communautaire dans l'arrondissement 25
   - 2.5 Le retrait du gouvernement fédéral du financement des logements sociaux 39
   - 2.6 Faits saillants 40
3. L'évolution du foncier dans Ville-Marie : remplacement des populations? 41
   - 3.1 Le logement et ses caractéristiques 41
   - 3.2 Les valeurs foncières 51
   - 3.3 Faits saillants 61
4. Les travaux sur la mixité sociale 63
   - 4.1 La mixité sociale : dimension spatiale de l'égalité sociale? 63
   - 4.2 Revitalisation et mixité sociale 65
   - 4.3 Mixité sociale, cohésion sociale 67
   - 4.4 Des exemples de mixité sociale programmée 68
     - 4.4.1 La multiplicité des approches vis-à-vis la mixité 68
     - 4.4.2 La mixité sociale sous différentes formes 70
     - 4.4.3 La mixité sociale : résultante de divers processus 72
   - 4.5 Faits saillants 75

5. Synthèse 77
5.1 Quelques constats 77
5.2 Enjeux 78
Bibliographie 79

Table des figures

Figure 1 : Concentration des « gentrifieurs », Montréal, 1991 et 2006 18
Figure 2 : Concentration des « gentrifieurs », arrondissement Ville-Marie, 1991 et 2006 19
Figure 3 : Les grands projets 21
Figure 4 : Projets en chantier et projets approuvés, 2012 23
Figure 5 : Répartition des logements COOP 33
Figure 6 : Répartition des logements OMHM 34
Figure 7 : Répartition des logements OSBL 35
Figure 8 : Répartition des logements SHDM 36
Figure 9 : Catégories d'immeubles selon les adresses, 2011 45
Figure 10 : Changement de catégories de logements selon les adresses, 2004-2011 47
Figure 11 : Modes de tenure des logements selon les adresses, 2011 49
Figure 12 : Valeurs moyennes des unités de logement selon les adresses, 2011 53
Figure 13 : Valeurs moyennes des nouvelles unités de logement, selon les adresses, 2011 55
Figure 14 : Augmentation des valeurs moyennes des unités de logement selon les adresses, 2011 57

Tableau 1 : La population totale, 2006 et 2011 7
Tableau 2 : Population selon le sexe, 2006 et 2011 8
Tableau 3 : Les groupes d'âge, 2006 et 2011 9
Tableau 4 : Les ménages solos, 2006 et 2011 9
Tableau 5 : Les familles, 2006 et 2011 10
Tableau 6 : Langues parlées, 2006 et 2011 11
Tableau 7 : Immigration et minorités, 2006 et 2011 11
Tableau 8 : Niveau de scolarité, 2006 et 2011 12

Tableau 9 :	Principaux secteurs d'emploi de la population active occupée, 2006 et 2011	13
Tableau 10 :	Activité chez les 15 ans et plus, 2006 et 2011	13
Tableau 11 :	Mobilité en 2011	14
Tableau 12 :	Modes de tenure, 2006	15
Tableau 13 :	Catégories d'immeubles, 2011	15
Tableau 14 :	Les variables sélectionnées des recensements	16
Tableau 15 :	Les bénéfices du logement social et communautaire	26
Tableau 16 :	Biens et services que les ménages vivant en HLM peuvent plus facilement se payer en raison du coût abordable de leur loyer	27
Tableau 17 :	Parc immobilier coopératif	28
Tableau 18 :	Les logements locatifs, 2010-2012	28
Tableau 19 :	Les logements HLM publics, 2010-2012	29
Tableau 20 :	Clientèle des HLM publics, 2010-2012	29
Tableau 21 :	Le programme de supplément au loyer (PSL), 2010-2012	30
Tableau 22 :	Ménages locataires bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL), 2010-2012	30
Tableau 23 :	Logements AccèsLogis, 2010-2012	31
Tableau 24 :	Logements LAQ-Volet social et communautaire, 2010-2012	31
Tableau 25 :	Logements sociaux et abordables, 2010-2012	32
Tableau 26 :	Logements sociaux et abordables, variation entre 2006 et 2010-2012	37
Tableau 27 :	Ménages locataires avec un taux d'effort de 30 % et plus	37
Tableau 28 :	Acceptabilité du logement, 2013	38
Tableau 29 :	Évolution du nombre d'unités, 2004-2011	42
Tableau 30 :	Valeurs des terrains, unités de logement 2004-2011	51
Tableau 31 :	Valeurs médianes des terrains, unités de logement selon le mode de tenure, 2004-2011	59
Tableau 32 :	Valeurs du bâti, unités de logement	59
Tableau 33 :	Valeurs moyennes du bâti, unités de logement selon le mode de tenure	60
Tableau 34 :	Valeurs du terrain et du bâti, unités de logement	60
Tableau 35 :	Valeurs du terrain et du bâti, unités de logement selon le mode de tenure	60
Tableau 36 :	Quelques projets de mixité sociale programmée	73

1. INTRODUCTION : DYNAMIQUES DES POPULATIONS ET MIXITÉ SOCIALE DANS LES QUARTIERS CENTRAUX - DU DÉCLIN À LA GENTRIFICATION

Les villes font face aujourd'hui à des dynamiques économiques et sociospatiales complexes. L'une de ces dynamiques est particulièrement d'intérêt ici : le « retour en ville » des classes moyennes. Identifié tout d'abord dans les années 1960 à Londres (Glass, 1989), le processus de gentrification a aussi été observé dans certaines villes américaines une dizaine d'années plus tard. Mais ce qui est décrit comme étant de la gentrification se réfère à différents phénomènes. Dans certains cas, la gentrification serait la résultante ou un effet de projets de revitalisation. Un exemple connu et documenté par Smith (1996) est le projet Society Hill à Philadelphie. Dans certains quartiers ouvriers, mis à part la sauvegarde de quelques bâtiments d'intérêt architectural, on fait table rase et l'on reconstruit pour une population plus fortunée. Dans d'autres cas, le processus aurait plutôt commencé de façon marginale, notamment à Montréal (Rose, 1984). Petit à petit, des ménages des classes moyennes qui ne possèdent pas nécessairement de capital financier, mais qui ont un mode de vie différent de la population traditionnelle des quartiers populaires, profitent des opportunités d'acquisition de logements à faible coût dans ces quartiers et les rénovent. L'agrégation de ces actions individuelles transforme peu à peu le quartier (Rose, 1984; Ley, 1996, Zukin, 1995). Le malaise associé au processus de gentrification est l'idée de remplacement d'une population moins fortunée, voire son déplacement plus ou moins forcé, par une population plus fortunée ou à tout le moins possédant ce que Ley (1996) identifie, en se référant aux modes de vie, comme étant un capital culturel (différent).

Il n'est donc pas étonnant que l'idée de régénérescence derrière la gentrification des quartiers en déclin soit séduisante. Les vieux quartiers et districts délabrés voient leur environnement physique se transformer par la rénovation, le design urbain, l'implantation de nouveaux bâtiments, etc. Suite à l'arrivée de nouveaux résidents plus fortunés qui forment alors une masse critique de clients potentiels, de nouveaux commerces s'installent dans le quartier. Cette dynamique entraine une diversification de la population et des activités du quartier, une augmentation de la mixité des fonctions et de la mixité sociale, plus particulièrement de la mixité socioéconomique. C'est pourquoi certains acteurs de l'urbain seront tentés d'encourager la gentrification voire, dans une certaine mesure, de la provoquer.

La mixité sociale est perçue comme une valeur, un idéal à atteindre dans les quartiers et les communautés. Pourquoi? Sans s'attarder sur cette question qui sera développée dans la quatrième partie de ce document, la mixité sociale favoriserait l'égalité et la cohésion sociale (Lupton et Tunstall, 2008). Or, la recension des écrits révèle que la gentrification peut être perçue comme un moyen d'atteindre un objectif de mixité sociale ou, à l'inverse, qu'un objectif de mixité sociale pourrait justifier la gentrification.

Ce document, qui comporte cinq parties incluant cette introduction, vise à alimenter la réflexion sur la mixité sociale dans l'arrondissement Ville-Marie.

La partie 2 du document présente les différentes formes de mixité dans l'arrondissement Ville-Marie. L'évolution socioéconomique et sociodémographique de la population ainsi que l'utilisation du sol, plus spécifiquement les projets majeurs récents dans l'arrondissement y sont décrits ou analysés. Cette partie se termine par l'état de la situation du logement social dans l'arrondissement.

L'évolution du foncier dans l'arrondissement, entre 2004 et 2011, est analysée à la partie 3. On tente de faire la lumière sur l'évolution récente du cadre bâti et des grandes tendances dans l'évolution des milieux résidentiels. En d'autres mots, cette partie tente de dégager la possible influence des projets majeurs dans l'arrondissement sur l'augmentation des valeurs foncières et, à plus ou moins long terme, sur l'accessibilité résidentielle pour différentes populations.

La partie 4 présente une recension des écrits sur la mixité sociale. Sans prétendre à une recension exhaustive des travaux traitant de mixité sociale, cette partie aborde les différentes formes de mixité, les impacts de la revitalisation sur la mixité sociale et la question relative à la cohésion sociale. Par ailleurs, cette partie présente quelques projets de mixité sociale programmée et leurs particularités.

Finalement, la partie 5 met en lumière les principaux constats et enjeux.

2. LES MIXITÉS DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

2.1 La population de Ville-Marie

L'analyse sociodémographique de l'arrondissement comprend deux volets. Le premier volet présente le profil de la population et du logement à partir des données des recensements de 2006 et de 2011. Les données présentées sont en majeure partie reprises des profils sociodémographiques de l'arrondissement Ville-Marie et de ses trois districts électoraux, profils publiés par la Ville de Montréal. À cela s'ajoutent les données tirées du Plan de développement d'Habiter Ville-Marie. Le deuxième volet présente les résultats d'une analyse de l'évolution de la gentrification entre 1991 et 2006. Cette section est une adaptation des travaux de Bélanger (2008)[1].

2.1.1 Répartition spatiale et importance relative

L'arrondissement Ville-Marie est le 9e arrondissement sur le plan du poids démographique, concentrant 5,1 % de la population de la ville. En 2011, ses 84 013 habitants se répartissaient sur un territoire de 16,5 km^2, ce qui représente une densité de 5 092 habitants au km^2. Entre 2006 et 2011, la population a connu une forte augmentation (6,1 %) comparativement à la ville de Montréal (1,7 %) (tableau 1).

Tableau 1
La population totale, 2006 et 2011

	2011		2006		Variation 2006-2011	
	#	% VM	#	% VM	#	%
Sainte-Marie	21 105	25,1 %	21 745	27,6 %	-640	-3,0 %
Saint-Jacques	30 595	36,4 %	26 960	34,2 %	3 635	11,9 %
Peter McGill	31 665	37,7 %	29 130	36,9 %	2 535	8,0 %
Arrondissement	84 013	100,0 %	78 876	100,0 %	5 137	6,1 %
Montréal	1 649 519		1 620 693		28 826	1,7 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Cette augmentation est par ailleurs plus soutenue que durant la période précédente, période durant laquelle le taux de croissance a été de 5,4 % pour l'arrondissement. Mais cette croissance marquée se répartit différemment selon les districts électoraux. Ainsi, tandis que le district de Saint-Jacques, qui comprend une partie du Centre-Ville et le Vieux-Montréal, a connu une

[1] L'analyse de Bélanger (2008) n'avait pas été mise à jour au moment de la diffusion de ce document.

augmentation de près de 12 % de sa population, le district de Sainte-Marie a plutôt vu sa population diminuer de 3 % en cinq ans.

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

2.1.2 L'âge et le sexe

Les hommes sont nettement plus nombreux sur le territoire de l'arrondissement, représentant près de 55 % de la population comparativement à 49 % à l'échelle de la ville (tableau 2).

Tableau 2
Population selon le sexe, 2006 et 2011

	2006		2011	
	H	F	H	F
Sainte-Marie	11 950	9 760	11 665	9 430
	55,0 %	45,0 %	55,3 %	44,7 %
Saint-Jacques	15 645	11 350	17 670	12 920
	58,0 %	42,0 %	57,8 %	42,2 %
Peter McGill	15 065	14 070	16 430	15 240
	51,7 %	48,3 %	51,9 %	48,1 %
Arrondissement	42 695	35 250	46 040	37 975
	54,8 %	45,2 %	54,8 %	45,2 %
Montréal	779 520	839 645	799 880	849 640
	48,1 %	51,9 %	48,5 %	51,5 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

La présence du Village gai, qui attire surtout une population masculine, pourrait en partie expliquer cet écart, ce que semblent appuyer les données par district où la proportion d'hommes atteint près de 58 % dans Saint-Jacques.

L'Arrondissement Ville-Marie se caractérise par une population jeune, tout en ayant une proportion plus faible de jeunes enfants que l'ensemble de la ville (tableau 3, page suivante). Ainsi, le groupe des 15 à 24 ans, qui inclut la population étudiante, regroupe près de 17 % de la population. Les jeunes adultes de 25 à 34 ans représentent quant à eux près du quart de la population. Ces deux groupes forment 42 % de la population de l'arrondissement, comparativement à 30 % pour l'ensemble de la ville.

Tableau 3
Les groupes d'âge, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
0 à 14 ans	2 335	2 100	1 865	1 895	1 845	1940	6 075	5 970	244 425	247 975
	10,8 %	10,0 %	6,9 %	6,2 %	6,3 %	6,1 %	7,8 %	7,1 %	15,1 %	15,0 %
15 à 24 ans	3 180	2 865	3 225	3 775	6 080	7 305	12 495	13 965	204 100	206 790
	14,6 %	13,6 %	12,0 %	12,3 %	20,9 %	23,1 %	16,0 %	16,6 %	12,6 %	12,5 %
25 à 34 ans	5 575	5 635	5 905	7 450	7 035	8 300	18 520	21 415	269 100	279 895
	25,7 %	26,8 %	21,9 %	24,3 %	24,2 %	26,2 %	23,8 %	25,5 %	16,6 %	17,0 %
35 à 64 ans	8 365	8 315	12 150	13 325	9 855	9 585	30 355	31 315	655 495	664 325
	38,5 %	39,5 %	45,0 %	43,4 %	33,9 %	30,3 %	38,9 %	37,3 %	40,5 %	40,3 %
65 à 79 ans	1 700	1 535	2 680	3 130	3 135	3 320	7 600	8 160	176 915	174 070
	7,8 %	7,3 %	9,9 %	10,2 %	10,8 %	10,5 %	9,7 %	9,7 %	10,9 %	10,6 %
80 ans et plus	565	615	1 155	1 115	1 135	1 235	2 910	3 185	69 130	76 470
	2,6 %	2,9 %	4,3 %	3,6 %	3,9 %	3,9 %	3,7 %	3,8 %	4,3 %	4,6 %
total selon l'âge	21 720	21 065	26 980	30 690	29 085	31 685	77 955	84 010	1 619 165	1 649 525

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

2.1.3 Les ménages et familles

Dans l'arrondissement, on constate que sur les 47 365 ménages, près de 56 % sont constitués de ménages d'une seule personne (tableau 4). C'est près de 15 points de pourcentage de plus que pour l'ensemble de la ville. En 2006, près de 42 % des ménages solos étaient constitués de personnes âgées de 65 ans et plus, comparativement à 29 % pour la ville dans son ensemble.

Tableau 4
Les ménages solos, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Solos	6 065	6 255	8 005	10 100	9 110	9 985	23 175	26 310	293 835	309 220
% de l'ensemble des mén.	50,8 %	52,3 %	55,0 %	56,9 %	54,3 %	54,1 %	53,6 %	55,5 %	39,6 %	40,7 %
Taille moy. des ménages	1,8	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,8	1,7	2,1	2,1
Total des ménages	11 950	11 965	14 550	17 760	16 765	18 460	43 240	47 365	742 735	759 950

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Les familles monoparentales représentent 17 % de l'ensemble des familles ou 40 % des familles avec enfants (tableau 5). C'est dans le district Ste-Marie que la proportion de familles monoparentales est la plus élevée, malgré une nette diminution. Par ailleurs, le poids démographique des familles nombreuses est moins important dans l'arrondissement, avec une moyenne de 0,7 enfant par famille, que pour l'ensemble de la ville, qui compte 1,1 enfant par famille.

Tableau 5
Les familles, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Avec conjoint	3 085	3 165	3 980	5 155	5 105	5 505	12 230	13 175	319 820	321 420
	69,8 %	75,4 %	84,4 %	85,1 %	87,1 %	88,1 %	81,0 %	83,1 %	78,2 %	78,4 %
Sans enfants	*1 945*	*2 085*	*2 730*	*3 865*	*3 285*	*3 605*	*8 025*	*9 150*	*154 805*	*154 590*
	63,0 %	*65,9 %*	*68,6 %*	*75,0 %*	*64,3 %*	*65,5 %*	*65,6 %*	*69,4 %*	*48,4 %*	*48,1 %*
Avec enfants	*1 140*	*1 080*	*1 250*	*1 290*	*1 820*	*1 900*	*4 205*	*4 025*	*165 015*	*166 830*
	37,0 %	*34,1 %*	*31,4 %*	*25,0 %*	*35,7 %*	*34,5 %*	*34,4 %*	*30,6 %*	*51,6 %*	*51,9 %*
Monoparentales	1 335	1 030	735	905	755	745	2 865	2 670	89 245	88 615
	30,2 %	24,6 %	15,6 %	14,9 %	12,9 %	11,9 %	19,0 %	16,9 %	21,8 %	21,6 %
TT familles	4 420	4 195	4 715	6 060	5 860	6 250	15 095	15 845	409 065	410 035
# total enfants/famille	4 015	3 465	3 315	3 495	4 140	4 115	11 460	10 625	430 590	436 225
# moy. enfants/famille	0,9	0,8	0,7	0,6	0,7	0,7	0,8	0,7	1,1	1,1

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

2.1.4 Les langues parlées et langues maternelles

Le profil linguistique de l'arrondissement est changeant d'un district à l'autre (tableau 6, page suivante). Alors que plus de 60 % de la population a une connaissance des deux langues officielles, cette proportion varie de 57 % dans Sainte-Marie à 66 % dans Saint-Jacques. Le même constat est à faire concernant la langue la plus souvent parlée à la maison.

En 2011, 51 % de la population dans l'arrondissement avait le français comme langue d'usage (54,4 % dans l'ensemble de la ville) ce qui se traduit par 78 % dans Sainte-Marie et par seulement 23 % dans Peter McGill. Les tendances s'inversent pour l'anglais et les autres langues, les proportions étant plus importantes dans Peter McGill (43,3 %) que dans Sainte-Marie (7,1 %) ou Saint-Jacques (1,9 %).

Tableau 6
Langues parlées, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Langues officielles	21 680	20 990	23 585	29 800	28 725	31 480	74 245	81 595	1 586 805	1 627 950
Français uniquement	9 435	7 740	6 390	6 335	1 500	1 605	17 470	15 730	531 085	506 670
	43,5 %	36,9 %	27,1 %	21,3 %	5,2 %	5,1 %	23,5 %	19,3 %	33,5 %	31,1 %
Anglais uniquement	760	920	1 735	3 030	8 630	10 210	11 140	14 110	158 325	167 770
	3,5 %	4,4 %	7,4 %	10,2 %	30,0 %	32,4 %	15,0 %	17,3 %	10,0 %	10,3 %
Français et anglais	10 980	12 015	14 635	19 550	18 175	19 090	43 875	49 890	853 545	908 090
	50,6 %	57,2 %	62,1 %	65,6 %	63,3 %	60,6 %	59,1 %	61,1 %	53,8 %	55,8 %
Ni français, ni anglais	505	315	825	885	420	575	1 760	1 865	43 850	45 420
	2,3 %	1,5 %	3,5 %	3,0 %	1,5 %	1,8 %	2,4 %	2,3 %	2,8 %	2,8 %
Plus souvent à la maison	21 690	20 925	23 325	29 775	28 810	31 495	74 175	81 635	1 586 595	1 627 945
Français (rép. Unique)	17 810	16 350	15 675	18 635	6 440	7 160	40 180	41 725	904 680	886 075
	82,1 %	78,1 %	66,3 %	62,6 %	22,4 %	22,7 %	54,2 %	51,1 %	57,0 %	54,4 %
Anglais (rép. Unique)	965	1 495	3 630	5 590	13 770	13 630	18 350	20 430	294 035	298 955
	4,4 %	7,1 %	15,4 %	18,8 %	47,8 %	43,3 %	24,7 %	25,0 %	18,5 %	18,4 %
Autre (rép. Unique)	2 415	2 195	3 330	4 055	7 250	8 415	12 855	14 825	314 480	319 955
	11,1 %	10,5 %	14,1 %	13,6 %	25,2 %	26,7 %	17,3 %	18,2 %	19,8 %	19,7 %
Multiples	500	885	1 000	1 495	1 350	2 290	2 790	4 655	73 400	122 960
	2,3 %	4,2 %	4,2 %	5,0 %	4,7 %	7,3 %	3,8 %	5,7 %	4,6 %	7,6 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Plus de 30 % de la population de l'arrondissement est immigrante, une proportion semblable pour l'ensemble de la ville (tableau 7).

Tableau 7
Immigration et minorités, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Population immigrante	3 795	4 585	6 545	8 730	12 715	13 075	22 960	26 445	488 090	538 280
	17,5 %	21,7 %	24,3 %	28,5 %	43,6 %	41,3 %	29,1 %	31,5 %	30,1 %	32,6 %
Immigrants récents	1 145	1 290	1 735	2 180	4 325	4 610	7 290	8 350	125 340	141 315
	30,2 %	28,1 %	26,5 %	25,0 %	34,0 %	35,3 %	31,8 %	31,6 %	25,7 %	26,3 %
Minorités visibles	4 080	4 680	5 920	8 465	11 555	14 230	21 165	27 345	412 535	510 665
	18,8 %	22,3 %	25,1 %	29,2 %	40,1 %	45,5 %	28,5 %	33,6 %	26,0 %	31,7 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Cependant, cette proportion varie grandement entre les districts étant de 22 % pour le district Sainte-Marie et de 41 % pour le district Peter McGill. À l'échelle de l'arrondissement, le tiers de la population immigrante est arrivée récemment (entre 2006 et 2011).

En somme, Sainte-Marie est un district très francophone, tout comme Saint-Jacques. Le district Peter McGill concentre, quant à lui, une population anglophone ou allophone et une population immigrante importante.

2.1.5 Scolarité, emploi et revenu

Dans l'ensemble, la population de Ville-Marie est très scolarisée, avec 45 % de la population de 15 ans et plus qui possède un diplôme universitaire (tableau 8). Dans l'ensemble de la ville, c'est 28 % des 15 ans et plus. Cependant, ce niveau de scolarité ne se répartit pas uniformément sur le territoire. Le taux de diplomation universitaire dans Sainte-Marie est équivalent à celui de la ville tandis qu'il atteint 55 % dans Peter McGill. Il n'est pas étonnant de constater que les tendances s'inversent pour la population de 15 ans et plus n'ayant aucun diplôme.

Tableau 8
Niveau de scolarité, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Aucun diplôme	4 315	3 760	3 460	3 275	1 530	970	9 435	8 165	306 180	273 360
	22,3 %	19,9 %	15,9 %	12,1 %	5,7 %	3,3 %	13,8 %	10,8 %	22,8 %	20,0 %
Études secondaires	4 105	3 370	3 640	4 390	5 080	5 635	12 955	13 395	285 345	283 135
	21,2 %	17,8 %	16,7 %	16,2 %	18,8 %	19,3 %	19,0 %	17,8 %	21,2 %	20,7 %
Grade universitaire	5 455	5 220	9 775	12 415	15 665	16 185	31 080	33 820	403 735	382 955
	28,2 %	27,6 %	44,9 %	45,7 %	58,1 %	55,3 %	45,5 %	44,9 %	30,1 %	28,1 %
15 + selon grade	19 365	18 935	21 780	27 165	26 980	29 260	68 305	75 375	1 343 395	1 364 810

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Les deux grands secteurs d'emploi de la population de 15 ans et plus active et occupée sont la vente et les services ainsi que les affaires, la finance et l'administration (tableau 9).

Tableau 9
Principaux secteurs d'emploi de la population active occupée, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Vente et services	3 825	3 885	3 170	3 980	3 235	3 550	10 215	11 440	201 385	210 115
	30,0 %	29,7 %	23,2 %	21,4 %	20,7 %	21,2 %	24,2 %	23,6 %	24,5 %	24,4 %
Affaires, finance et administration	2 205	2 115	2 300	3 225	3 290	2 860	7 985	8 230	165 170	148 485
	17,3 %	16,2 %	16,8 %	17,4 %	21,0 %	17,1 %	19,0 %	17,0 %	20,1 %	17,2 %
15+ selon profession	12 735	13 065	13 665	18 585	15 650	16 755	42 130	48 385	822 940	862 810

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

Les taux de chômage varient également de façon notable entre les districts, étant plus élevé de 1 point de pourcentage dans Sainte-Marie et Peter McGill par rapport à l'ensemble de la ville, tandis qu'il y est plus bas de 1,5 point dans Saint-Jacques (tableau 10).

Tableau 10
Activité chez les 15 ans et plus, 2006 et 2011

	Sainte-Marie		Saint-Jacques		Peter McGill		Arrondissement		Montréal	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Actifs 15+	12 870	13 050	13 775	18 595	15 730	16 730	43 825	48 380	853 975	862 805
Chômeurs 15+	1 230	1 470	1 070	1 575	1 640	1 850	4 220	5 080	77 785	86 270
Taux chômage 15+	9,6 %	11,3 %	7,8 %	8,5 %	10,4 %	11,1 %	9,6 %	10,5 %	9,1 %	10,0 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011

2.1.6 Le logement et la mobilité

La population de l'arrondissement est beaucoup plus mobile que celle de l'ensemble de la ville (tableau 11). Une personne sur quatre n'habitait pas la même adresse un an auparavant (15 % pour la ville). Cinq ans auparavant, c'est 62 % de la population de l'arrondissement qui n'habitait pas la même adresse, comparativement à 46 % de la population de la ville.

Tableau 11
Mobilité en 2011

	1 an auparavant			5 ans auparavant		
	pas déménagé	déménagé	Total	pas déménagé	déménagé	Total
Sainte-Marie	16 260	4 565	20 855	8 800	11 425	20 215
	78,1 %	21,9 %		43,5 %	56,5 %	
Saint-Jacques	21 545	7 225	28 770	10 910	17 345	28 255
	74,9 %	25,1 %		38,6 %	61,4 %	
Peter McGill	22 360	8 580	30 940	10 300	19 840	30 140
	72,3 %	27,7 %		34,2 %	65,8 %	
Arrondissement	60 195	20 400	80 595	30 020	48 635	78 655
	74,7 %	25,3 %		38,2 %	61,8 %	
Montréal	1 348 060	244 415	1 592 475	821 010	695 930	1 516 940
	84,7 %	15,3 %		54,1 %	45,9 %	

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2009 et 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2011

Sans grande surprise, le pourcentage des ménages locataires par rapport à la population totale était plus important dans l'arrondissement que dans la ville en 2006, mais cet écart s'est probablement réduit depuis avec les constructions de condominiums réalisées au cours des dernières années sur le territoire.

Ainsi, à l'échelle de l'arrondissement, c'est plus de 74 % des ménages qui sont locataires (tableau 12). Près de la moitié des ménages locataires (48 %) consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement et 28 % en consacrent 50 % ou plus. En comparaison, on retrouve 66 % de ménages locataires à l'échelle de la ville, 30 % des ménages locataires y consacrent 30 % de leur revenu ou plus au logement et 19 % y consacrent 50 % ou plus de leur revenu. Le taux d'effort est encore plus marqué dans le district Peter McGill, où 60 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement tandis que 40 % y consacrent 50 % ou plus de leur revenu.

Tableau 12
Modes de tenure, 2006

		Locataires	propriétaires	Loc. +30 % revenus loger	Loc. +50 % revenus loger
Sainte-Marie	#	10 075	1 910	4 075	1 980
	%	84,1 %	15,9 %	40,4 %	19,7 %
Saint-Jacques	#	9 365	3 990	3 920	2 005
	%	70,1 %	29,9 %	41,9 %	21,4 %
Peter McGill	#	12 990	3 755	7 420	5 195
	%	77,6 %	22,4 %	57,1 %	40,0 %
Arrondissement	#	32 475	9 645	15 735	9 370
	%	77,1 %	22,9 %	48,5 %	28,9 %
Montréal	#	484 555	254 620	187 460	91 260
	%	65,6 %	34,4 %	38,7 %	18,8 %

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal (2009); Habiter Ville-Marie (2011)
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2006

Quant à la typologie résidentielle, on note que 47 % des unités de logement sont dans des immeubles de moins de 5 étages et qu'une même proportion se retrouve dans des immeubles de 5 étages ou plus (tableau 13, page suivante). Ces proportions sont respectivement de 58 % et de 13 % pour la ville. La présence du centre-ville explique en bonne partie cette densité plus importante.

Tableau 13
Catégories d'immeubles, 2011

	Arrondissement		Montréal	
	#	%	#	%
Maisons (tous types)	1 215	2,6 %	106 685	14,0 %
Duplex	1 000	2,1 %	109 150	14,4 %
Appart dans immeubles - 5étages	22 445	47,4 %	442 535	58,2 %
Appart dans immeuble 5 étages +	22 435	47,3 %	97 645	12,8 %
Autres	300	0,6 %	3 930	0,5 %
Total	47 395		759 945	

a: inclut le Vieux-Montréal
Source : Ville de Montréal 2013
Source des données brutes : Statistiques Canada, Recensements de 2011

2.2 La gentrification dans Ville-Marie

Dans son étude de la gentrification dans l'arrondissement du Sud-Ouest, à Montréal, Bélanger (2008) a tenté d'évaluer l'évolution de la gentrification à partir d'une analyse par classification ascendante hiérarchique (CAH) utilisant les données des recensements de 1991 et de 2006. Cette technique permet, à partir d'un algorithme, de grouper des unités, ici des secteurs de recensement, qui ont des caractéristiques communes[2]. Les caractéristiques sélectionnées correspondent aux caractéristiques des gentrifieurs (voir tableau 14).

Tableau 14
Les variables sélectionnées des recensements

Ménages plus petits que la moyenne et avec moins d'enfants
Niveau de scolarité supérieur à la moyenne
Emploi dans la nouvelle économie (nouveaux médias, culture, éducation, etc.)
Ménages à double revenu
Ménages non-traditionnels

Compte tenu de la fusion des 27 municipalités de l'île de Montréal avec la ville de Montréal en 2002, puis de la « défusion » de 15 d'entre elles quelques années plus tard, ce sont plutôt les secteurs de recensement dans un rayon de 15 km du centre des affaires qui ont été inclus dans la CAH. Ceci a permis d'exclure la plupart des municipalités « défusionnées », incluant les municipalités plus fortunées de l'ouest de l'Île. Les résultats ont été cartographiés. Le territoire de l'arrondissement est couvert par le travail de Bélanger (2008), ce qui permet d'évaluer l'impact de l'évolution de la gentrification entre 1991 et 2006 dans Ville-Marie.

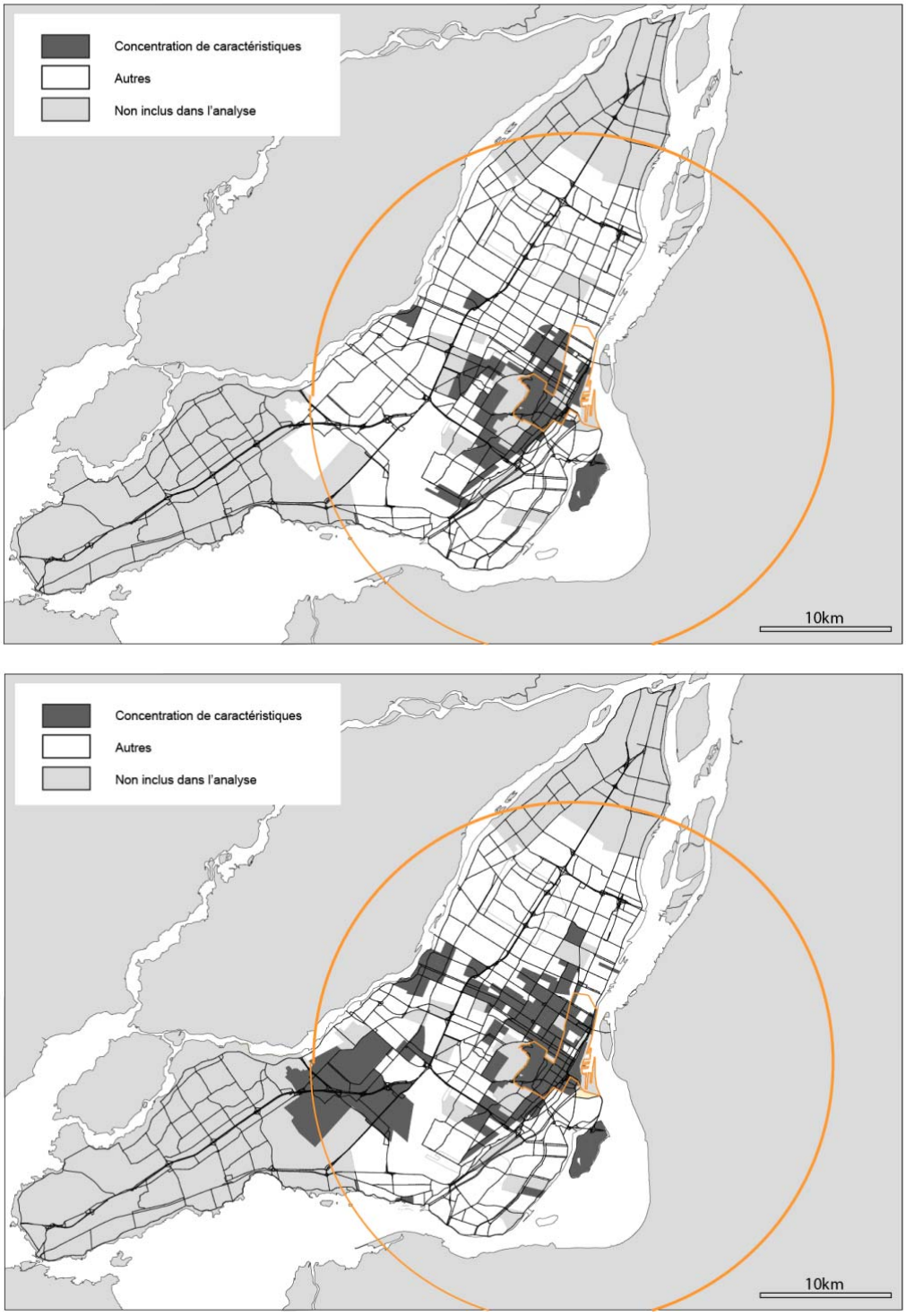
En 1991, les secteurs concentrant les caractéristiques attribuées aux gentrifieurs (tableau 14) se localisaient, sans grande surprise, dans les quartiers centraux tels que le Plateau-Mont-Royal, le vieux Montréal et certains secteurs plus fortunés (par exemple, à proximité de la municipalité de Westmount). Quinze ans plus tard, l'aire de concentration a augmenté comme si le processus de gentrification s'était étendu, notamment le long du boulevard Saint-Laurent et dans les secteurs qui ont connu une vague de construction de condos (figure 1, page suivante).

En s'attardant davantage à la dynamique de l'arrondissement Ville-Marie, la figure 2 (page 18) montre bien l'expansion du processus de gentrification dans l'arrondissement, notamment dans le Quartier des spectacles, mais aussi vers l'est. Or, les données socioéconomiques du profil présenté plus tôt semblent plutôt montrer une certaine stabilité depuis 2006 dans l'arrondissement. Il reste qu'en présence de nombreux grands projets immobiliers récemment développés ou en cours de

[2] Pour plus de détails concernant la technique, voir Bélanger (2008).

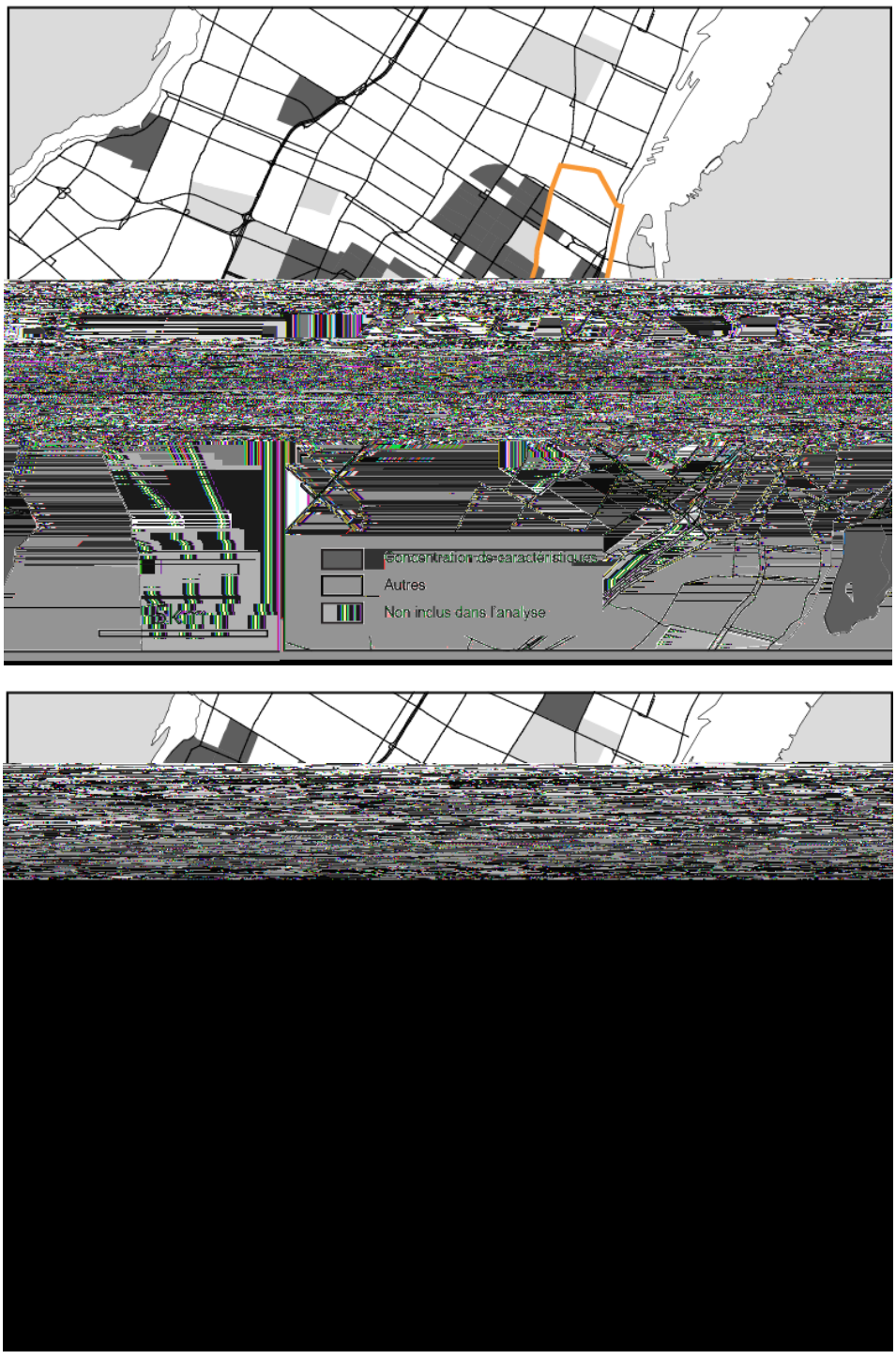
développement, on peut s'attendre à ce que le processus de gentrification se poursuive dans l'arrondissement. Ces projets sont présentés à la section suivante.

Figure 1
Concentration des caractéristiques des « gentrifieurs »,
Montréal, 1991 et en 2006



Source : Adapté de Bélanger (2008)

Figure 2
Concentration des caractéristiques des « gentrifieurs », arrondissement Ville-Marie, 1991 et en 2006



Source : Adapté de Bélanger (2008)

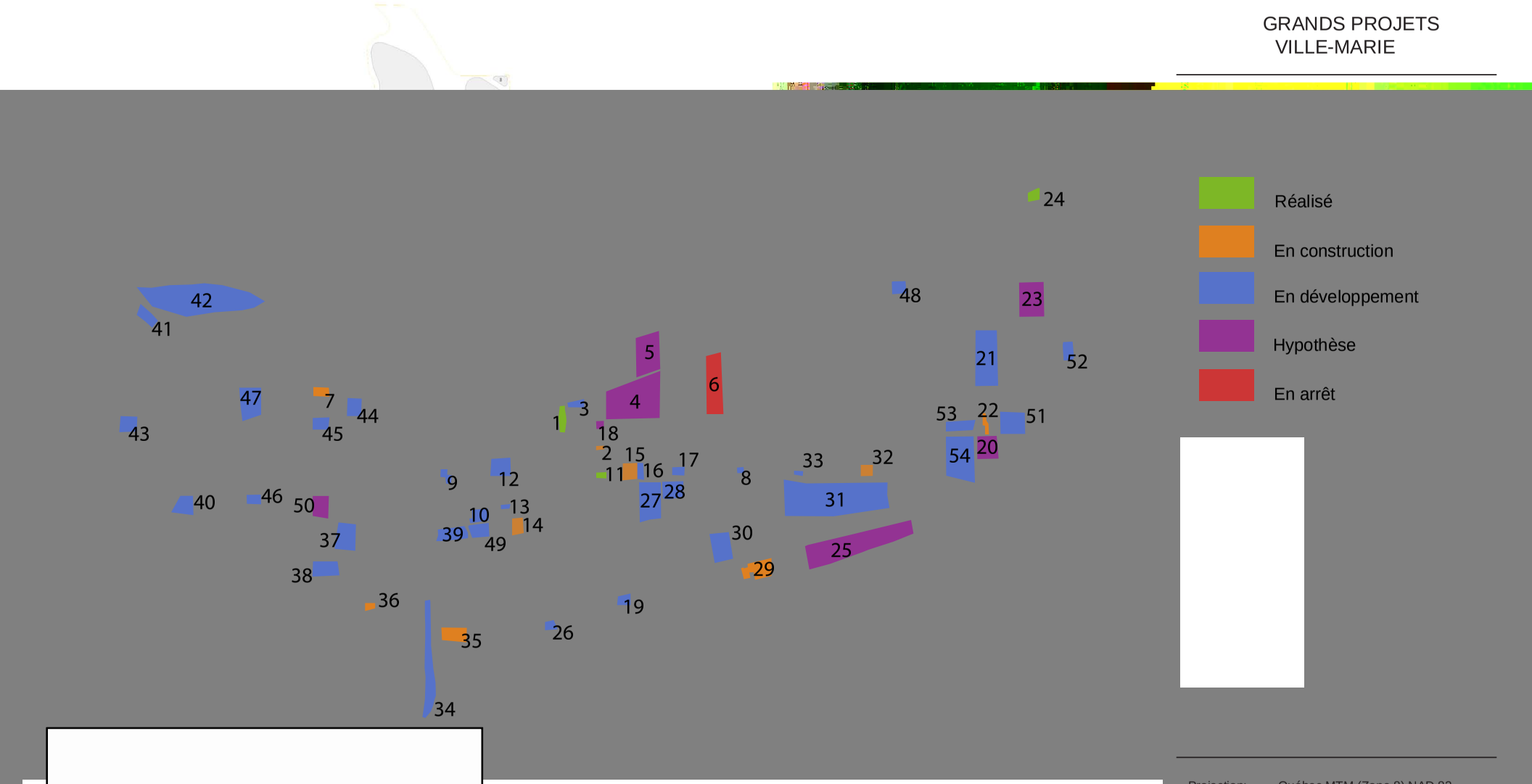
2.3 Les grands projets dans Ville-Marie

Parmi les nombreux projets en développement ou en construction dans l'arrondissement Ville-Marie, certains touchent davantage la fonction institutionnelle. C'est le cas notamment du nouveau CHUM (voir figure 3, page suivante). Cependant, on retrouve également bon nombre de projets résidentiels, incluant des condos de luxe.

En 2012, la Ville de Montréal recensait plus d'une cinquantaine de projets immobiliers comportant des unités de logement (figure 4, page 23). On compte ainsi près de 10 400 unités de logement récemment construites, en chantier ou dont le projet de construction a été approuvé. Parmi ces unités, on en dénombre moins de 500 qui ne sont pas des unités en copropriété, soit moins de 5 % du total des unités.

À notre avis, cette offre résidentielle, différente en général de la typologie résidentielle locale, contribuera au processus de gentrification. Sans vouloir s'attarder sur cette question qui sera développée dans la prochaine section, mentionnons qu'en 2010-2012, l'arrondissement comportait 8 049 unités de logements sociaux et abordables sur un total de 43 400 unités de logement répertoriés par la Communauté métropolitaine de Montréal, ce qui représentait un ratio de 18,5 %. L'ajout des nombreuses unités de logement en construction ou en développement changera de façon importante la typologie résidentielle de Ville-Marie, ce qui aura une incidence sur le profil des quartiers.

GRANDS PROJETS
VILLE-MARIE



Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-MArie, Convercité

Sources: Rayside Labossière architectes
Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

Figure 4
Projets en chantier et projets approuvés, 2012

Tableau 15
Les bénéfices du logement social et communautaire

Thème	Individu et ménage	Quartier et communauté	Collectivité dans son ensemble
Pauvreté	Augmentation du revenu disponible des ménages à faible revenu Création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelle	Réduction des inégalités socioéconomiques et déconcentration de la pauvreté	Réduction de l'utilisation des services publics par les personnes en situation de pauvreté Amélioration de la réussite scolaire des enfants
Itinérance	Stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir Création d'un milieu de vie qui favorise la réinsertion sociale des personnes itinérantes ou à risque de le devenir	Amélioration du sentiment de sécurité au sein de la population	Réduction de l'utilisation des services publics associés à l'incarcération, à la toxicomanie et à l'hébergement d'urgence
Immigration	Soutien aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socio-économique	Action communautaire favorisant la cohabitation interethnique	Réduction de l'utilisation des services publics d'aide aux ménages immigrants en difficultés d'intégration socioéconomique
Santé	Meilleure capacité financière des ménages Réduction du stress et de ses répercussions sur la santé Réduction de l'exposition aux allergènes et contaminants		Réduction du recours aux ressources institutionnelles en santé
Personnes âgées et personnes handicapées	Amélioration de la qualité de vie par le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Actions communautaires favorisant le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées	Réduction de l'utilisation des services publics liés à l'hébergement en établissement pour les personnes âgées
Populations autochtones	Soutien déterminant à la qualité de vie des ménages inuits du Nunavik	Prévention de l'itinérance à l'extérieur des communautés autochtones Aide aux communautés autochtones en situation de grande précarité	
Cohésion sociale	Habilitation et intégration sociale des individus	Déconcentration de la pauvreté et création de conditions favorables à la sécurité et à la prévention de la criminalité	Contribution à la revitalisation des quartiers centraux et à la concentration résidentielle

AECOM (2013)

Par ailleurs, selon un sondage de la SHQ effectué en 2009 auprès des locataires de HLM[4], vivre dans un logement social permet aux ménages démunis de dégager une partie de leur revenu pour d'autres biens et services essentiels à leur bien-être et favorise ainsi leur intégration à la société. Selon cette enquête, trois répondants sur quatre habitant un HLM depuis moins de trois ans ont affirmé que le faible coût du loyer leur permettait d'avoir accès à des biens ou services, inaccessibles si le coût de leur loyer avait été plus élevé (tableau 16, page suivante).

[4] L'échantillon était composé de 2200 résidents de HLM.

Tableau 16
Biens et services que les ménages vivant en HLM peuvent plus facilement se payer en raison du coût abordable de leur loyer

Biens et services	Proportion de répondants
Alimentation de qualité	36,8 %
Activités de loisirs	34,6 %
Biens pour la maison	34,1 %
Vêtements plus adéquats	22,3 %
Facilités de transport	21,0 %
Soins de santé ou soins dentaires	8,8 %
Paiements de dettes	6,5 %

Source : SHQ (2011) Évaluation du Programme de logement sans but lucratif (HLM public), Volet régulier dans AEICOM 2013

En plus de contribuer au bien-être des individus, des communautés et des collectivités, les subventions au logement social et communautaire ont des retombées économiques importantes. Au Québec, on estime que chaque dollar versé par la Société d'habitation du Québec en subvention contribue à l'injection de 2,3 dollars supplémentaires dans la construction résidentielle et de 2,45 dollars supplémentaires en biens et services dans l'économie (AECOM, 2013).[5]

Une autre dimension à ne pas négliger concernant les impacts économiques est l'actif du parc immobilier OSBL et coopératif. Mais, tel que le soulignent Cuierrier *et al.* (2010), cette évaluation reste difficile à établir. Cependant, « le parc immobilier communautaire au Québec totalise 57 000 logements et sa valeur de remplacement est estimée à 5 à 6 milliards de dollars » (p. 175).

L'étude de Mercier (2006) nous renseigne cependant sur les coopératives locatives en activité au Québec pour l'année 2001. Même si les données ne sont pas récentes, elles donnent tout de même une idée de l'importance du parc immobilier coopératif (tableau 17, page suivante).

[5] Les estimations des retombées ont été évaluées à l'aide du modèle intersectoriel du Québec. « Le modèle intersectoriel du Québec a été développé en 1961 par le Bureau de la statistique du Québec. Depuis 1999, c'est l'Institut de la statistique du Québec qui s'occupe des mises du jour du modèle et réalise les simulations des impacts économiques pour le Québec » (AECOM, 20 123 : 11)

Tableau 17
Parc immobilier coopératif

	06 Montréal	Le Québec
Nombre logements 2001	7 075	14 375
Valeur unitaire moyenne 2001	37 612 $	35 493 $
Valeur foncière en 2001	429 228 000 $	892 467 000 $
Valeur marchande en 2001	542 618 000 $	1 090 676 000 $
Nombre logements au 31 déc. 2005	11 412	25 145
Estimations au 31 déc. 2005 valeurs foncières		1 035 262 000 $
Estimations au 31 déc. 2005 valeurs marchandes		1 156 117 000 $

Sources : extrait de Mercier (2006 : 30)

> En matière de logement social et abordable, le Grand Montréal compte 74 374 unités, ce qui représente 10,7 % des logements locatifs de la région. Parmi ces 74 374 logements, 55,7 % sont des logements sociaux, relevant des programmes Habitation à loyer modique (HLM) et de Supplément au loyer (PSL), et 44,3 % sont des logements abordables relevant des programmes AccèsLogis, Logement abordable Québec (LAQ) – volet social et communautaire et des anciens programmes de coopératives et d'organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation.
>
> CMM (2013 : 76)

L'arrondissement Ville-Marie abrite une forte part de logements locatifs, avec une proportion de près de 77 % de l'ensemble du parc, ce qui représente 4,8 % de l'ensemble des logements locatifs du Grand Montréal (tableau 18). C'est plus de 10 points de pourcentage de plus que dans l'ensemble de la ville de Montréal et 30 points de pourcentage de plus que dans le Grand Montréal. Le grand Montréal en compte, quant à lui, moins de 50 %.

Tableau 18
Les logements locatifs, 2010-2012

	Tous les logements	Logements locatifs		
	#	#	%	% CMM
Grand Montréal	1 483 315	696 150	46,9 %	100,0 %
Agglomération	831 555	516 130	62,1 %	74,1 %
Ville	743 235	487 605	65,6 %	70,0 %
Arrondissement VM	43 400	33 330	76,8 %	4,8 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Avec 3 128[6] logements HLM, l'arrondissement est le troisième arrondissement montréalais comptant le plus de HLM (tableau 19). Le parc de HLM de l'arrondissement représente plus de 10 % de l'ensemble des HLM du Grand Montréal.

Tableau 19
Les logements HLM publics, 2010-2012

	Logements locatifs occupés		Logements HLM publics		
	#	% CMM	#	%	% CMM
Grand Montréal	696 150	100,0 %	27 557	4,4 %	100,0 %
Agglomération	516 130	74,1 %	21 541	4,2 %	78,2 %
Ville	487 605	70,0 %	21 231	4,4 %	77,0 %
Arrondissement	33 330	4,8 %	3 128	9,4 %	11,4 %
- OMHM de Montréal			2 340		
- Corp Jeann-Mance			788		

Source des données : adapté de CMM (2013)

Les HLM s'adressent principalement à des familles ou à des personnes âgées (tableau 20). Seulement 5 % des unités s'adressent à des personnes seules[7], une plus grande proportion que dans l'ensemble de la ville de Montréal et du Grand Montréal.

Tableau 20
Clientèle des HLM publics, 2010-2012

	Logements HLM publics	HLM Publics par clientèle %		
	#	Familles	P. âgées	P. Seule
Grand Montréal	27 557	42,8 %	56,0 %	1,2 %
Agglomération	21 541	46,1 %	52,6 %	1,3 %
Ville	21 231	46,5 %	52,2 %	1,3 %
Arrondissement	3 128	46,8 %	47,8 %	5,4 %
- OMHM de Montréal	2 340	51,5 %	41,3 %	7,2 %
- Corp Jeann-Mance	788	33,0 %	67,0 %	0,0 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

6 Ce chiffre pour 2010-2012 est supérieur à celui publié pour la ville de Montréal en 2014 qui est de 2 922. L'équipe enquête actuellement sur cet écart.

7 La CMM ne donne pas de précision sur les caractéristiques des ménages composés d'une seule personne.

Dans le Grand Montréal, ce sont près de 11 000 logements sociaux qui bénéficient du programme de supplément au loyer, dont près de 9 % de ces logements sont dans l'arrondissement Ville-Marie (tableau 21).

Tableau 21
Le programme de supplément au loyer (PSL)
2010-2012

	Logements locatifs occupés		Logements PSL		
	#	% CMM	#	%	% CMM
Grand Montréal	696 150	100,0 %	10 906	1,6 %	100,0 %
Agglomération	516 130	74,1 %	8 591	1,7 %	78,8 %
Ville	487 605	70,0 %	8 270	1,7 %	75,8 %
Arrondissement	33 330	4,8 %	974	2,9 %	8,9 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Dans l'arrondissement, ce sont surtout des ménages composés d'une seule personne qui bénéficient du programme de supplément au loyer. Seulement 20 % de familles en bénéficient (tableau 22). Dans l'ensemble du territoire de la ville ou du Grand Montréal, ces proportions sont différentes, avec une part plus importante de près de 19 à 20 points de pourcentage de plus pour les familles.

Tableau 22
Ménages locataires bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL)
2010-2012

	Logements PSL	Ménages locataires bénéficiaires			
		Famille	P. âgées	P. Seule	Autre
	#		%		
Grand Montréal	10 906	38,0 %	20,7 %	39,3 %	2,0 %
Agglomération	8 591	39,2 %	19,8 %	39,7 %	1,4 %
Ville	8 270	39,8 %	18,1 %	40,7 %	1,4 %
Arrondissement	974	20,0 %	15,8 %	63,1 %	1,0 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Plus de 3 % des logements locatifs de l'arrondissement sont des logements produits dans le cadre du programme AccèsLogis, tandis que cette proportion est deux fois moins importante dans l'ensemble de la ville (tableau 23, page suivante).

Tableau 23
Logements AccèsLogis, 2010-2012

	Logements locatifs occupés		Logements AccèsLogis		
	#	%	#	%	% CMM
Grand Montréal	69 615	100,0 %	9 978	1,4 %	100,0 %
Agglomération	516 130	74,1 %	7 766	1,5 %	77,8 %
Ville	487 605	70,0 %	7 558	1,6 %	75,7 %
Arrondissement	33 330	4,8 %	1 097	3,3 %	11,0 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Les logements LAQ-Volet social et communautaire sont peu présents sur le territoire de l'arrondissement (tableau 24).

Tableau 24
Logements LAQ-Volet social et communautaire, 2010-2012

	Logements locatifs occupés		Logements LAQ-Volet social et communautaire		
	#	% CMM	#	%	% CMM
Grand Montréal	696 150	100,0 %	4 101	0,6 %	100,0 %
Agglomération	516 130	74, %1	3 321	0,6 %	81,0 %
Ville	487 605	70,0 %	2 979	0,6 %	72,6 %
Arrondissement	33 330	4,8 %	73	0,2 %	1,8 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

L'arrondissement concentre près de 11 % de l'ensemble des logements sociaux et abordables[8] du Grand Montréal, ce qui se traduit par 8 049[9] unités de logement (tableau 25, page suivante). Au total, c'est plus de 24 % de l'ensemble des unités de logement locatif.

---

8 « Un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt. Les frais de logement comprennent, pour les locataires, le loyer et les coûts d'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux et, pour les propriétaires, les paiements hypothécaires (principal et intérêts), les impôts fonciers, les charges de copropriété le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux » (SCHL, 2009 « La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006 », Le point en recherche, 2009 : 1 dans CMM, 2013 : 65)

9 Il est à noter le nombre d'unités de logement social ou abordable varie selon les sources (CMM, Ville de Montréal ou OMHM). Le chiffre présenté ici provient de l'étude publiée en 2013 par la Communauté urbaine de Montréal pour les années 2010-2012 (la date de référence variant selon les sources que la CMM a utilisées). Le total varie de plus ou moins 200 unités avec les autres sources de données.

Tableau 25
Logements sociaux et abordables, 2010-2012

	Logements locatifs occupés		Logements sociaux et abordables		
	#	% CMM	#	%	% CMM
Grand Montréal	696 150	100,0 %	74 374	10,7 %	100,0 %
Agglomération	516 130	74,1 %	59 436	11,5 %	79,9 %
Ville	487 605	70,0 %	57 581	11,8 %	77,4 %
Arrondissement	33 330	4,8 %	8 049	24,1 %	10,8 %

Source des données : CMM (2013)

Dans l'arrondissement Ville-Marie, la répartition spatiale des logements sociaux et abordables varie selon la catégorie de logements (voir les 4 figures suivantes). Pour les coopératives d'habitation, on remarque un petit noyau de concentration sur la rue de Bleury, entre la rue Sherbrooke et le boulevard de Maisonneuve. Cependant, la majorité des unités des coopératives, tout comme la majorité des unités de l'OMHM[10] (en faisant abstraction des Habitations Jeanne-Mance) se concentre dans une aire située au nord du boulevard René-Lévesque, à l'est de la rue Saint-Hubert.

Pour ce qui est des OSBL, on les retrouve assez bien répartis sur le territoire, avec un petit noyau de concentration au sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues de Bleury et Saint-Hubert.

Finalement, les unités abordables de la SHDM se concentrent principalement au nord de la rue Ontario entre la rue Saint-Denis et la rue Cartier. On remarque également un noyau secondaire à proximité de Griffintown, au sud de l'Îlot Overdale.

[10] Qui comprend des habitations à loyer modique (HLM), le programme de Supplément au loyer (PSL), le programme de logement abordable Québec (LAQ) et le programme AccèsLogis.

LOGEMENT SOCIAL
COOPÉRATIVES EN HABITATION

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie Convercité

Source: Fédération des coopératives d'habitation intermunicipal du Montréal métropolitain

300 0 300 600
Meters

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOGEMENT SOCIAL - OMHM

200 to 788 (1)
75 to 200 (13)

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité

Source: Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)

300 0 300 600
Meters

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LOGEMENT SOCIAL
OSBL EN HABITATION

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Ville-Marie, Convercité

Source: Fédération des OSBL en habitation de Montréal (FOHM)

300 0 300 600
Meters

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

L'arrondissement a bénéficié d'une augmentation relativement importante du nombre d'unités de logement social et abordable entre 2006 et 2011 (tableau 26). Cette augmentation reflète l'augmentation générale observée dans le Grand Montréal pour la même période, c'est-à-dire un peu plus de 10 %. Ce sont ainsi 773 nouvelles unités de logement social ou abordable qui se sont ajoutées depuis 2006 dans l'arrondissement.

Tableau 26
Logements sociaux et abordables
variation entre 2006 et 2010-2012

	Logements sociaux et abordables		Variation entre 2006 et 2010-2012	
	2006	2010 - 2012	#	%
Grand Montréal	67 340	74 374	7 034	10,4 %
Agglomération	54 186	59 436	5 250	9,7 %
Ville	52 381	57 581	5 200	9,9 %
Arrondissement	7 276	8 049	773	10,6 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Malgré cette augmentation notable, force est de constater que le taux d'effort des ménages locataires reste très important dans l'arrondissement avec près de 40 % des ménages locataires à faible revenu qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement (tableau 27). C'est 7 points de pourcentage de plus que pour l'ensemble de la ville et près de 9 points de plus que pour le Grand Montréal

Tableau 27
Ménages locataires à faible revenu avec un taux d'effort de 30 % et plus
2010-2012

	Ménages locataires	Locataires faible revenu taux effort 30 % +		
	#	#	%	% CMM
Grand Montréal	696 150	213 755	30,7 %	100,0 %
Agglomération	516 130	164 295	31,8 %	76,9 %
Ville	487 605	156 660	32,1 %	73,3 %
Arrondissement	33 330	13 160	39,5 %	6,2 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

Une proportion moins importante de ménages locataires avec des besoins impérieux[11] vit dans un logement acceptable et conforme dans l'arrondissement que dans la Ville ou le Grand Montréal (tableau 28). Cette proportion correspond à moins de la moitié des ménages locataires (48 %). La différence est de 3 points avec la ville de Montréal et de 6 points avec le Grand Montréal.

En somme, plus de la moitié des ménages locataires avec des besoins impérieux habite un logement qui ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation.

Tableau 28
Acceptabilité du logement, 2013

				Grand Montréal	Agglom.	Ville	Arrond.
Ménages locataires			#	652 125	479 850	453 370	28 385
			% CM	100,0 %	73,6 %	69,5 %	4,4 %
Ménages locataires vivant dans un logement acceptable et conforme		Ménages locataires avec besoins impérieux	#	351 330	247 260	234 530	13 565
			%	53,9 %	51,5 %	51,7 %	47,8 %
			% CMM	100,0 %	70,4 %	66,8 5	3,9 %
Ménages locataires dont le logement ne répond pas …	Capable d'obtenir un logement acceptable	ménages locataires sans besoins impérieux	#	148 755	116 570	107 335	7 840
			%	22,8 %	24,3 %	23,7 %	27,6 %
			% CMM	10,0 %	78,4 %	72,2 %	5,3 %
	Incapable d'obtenir un logement acceptable	ménages locataires avec besoins impérieux	#	152 040	116 020	111 505	6 980
			%	23,3 %	24,2 %	24,6 %	24,6 %
			% CMM	100,0 %	76,3 %	73,3 %	4,6 %
	total dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation		#	300 795	232 590	218 840	14 820
			%	46,1 %	48,5 %	48,3 %	52,2 %
			% CMM	100,0 %	77,3 %	72,8 %	4,9 %

Source des données : adapté de CMM (2013)

[11] « On dit d'un ménage qu'il éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité » (SCHL, 2009 « La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006 », Le point en recherche, 2009 : 1 dans CMM, 2013 : 65)

2.5 Le retrait du gouvernement fédéral du financement des logements sociaux

La décision du gouvernement fédéral de se retirer du financement des logements sociaux qu'il a contribué à réaliser avant 1994 aura un impact important dans l'arrondissement de Ville-Marie.

En effet, avant 1994, le gouvernement fédéral a financé la construction de près de 600 000 logements sociaux au Canada, dont 127 000 au Québec (soit 85 % du parc de logements sociaux québécois). Depuis leur construction, il continue de les soutenir en leur versant des subventions. Annuellement, le gouvernement fédéral investit ainsi 1,7 milliard de dollars dans les logements sociaux construits au Canada avant 1994, dont 394 millions de dollars au Québec. Ces subventions servent essentiellement à réduire le loyer des ménages à faible revenu. Le gouvernement canadien a cependant pris la décision de mettre un terme à ce financement, au fur et à mesure que les ensembles immobiliers ainsi financés arrivent en fin d'hypothèque. Le mouvement a déjà commencé et se poursuivra jusqu'en 2032, date à laquelle, si le gouvernement fédéral maintient le cap, plus aucun logement social ne sera financé par le gouvernement fédéral.

Dans l'arrondissement de Ville-Marie, le nombre de logements sociaux affectés par cette décision est élevé. Ainsi, des 7 849 logements sociaux présents dans l'arrondissement aujourd'hui, 5 092 logements sociaux (soit 2 922 HLM, 1 628 OSBL et 542 logements coopératifs)[12], auquel chiffre on doit ajouter un certain nombre de suppléments au loyer, se verront retirer leur financement de la part du gouvernement fédéral, et ce d'ici 2032.

Jusqu'à maintenant, dans le cas des logements sous la responsabilité de la SHQ, le gouvernement québécois a décidé de compenser le retrait fédéral. Cependant, à partir de 2017, les montants en jeu deviendront trop élevés et la SHQ admet qu'il lui faudra trouver des sources de revenu alternatives. En ce qui concerne les logements subventionnés dans les coopératives et OSBL d'habitation, ils disparaîtront complètement et ae459 1 T4 0 4378asf .3<0004ev6 Tc001 4378as [(a.4594

copropriété indivise à la copropriété divise, procédé permettant, d'une certaine façon, de contourner le moratoire, ou encore via la démolition-reconstruction ou encore la subdivision de logements.

La figure 11 (page 53) montre certaines zones spécifiques de concentration, selon le mode de tenure, en 2011. Dans le Mile carré doré, les modes de tenure restent diversifiés. La partie Ouest du centre-ville a vu le remplacement de plusieurs bâtiments qui ont cependant, dans l'ensemble, le même mode de tenure, principalement le mode de tenure régulière. Les abords de Griffintown montrent une tendance à la concentration de copropriétés divises, tout comme le Vieux-Montréal. Le centre-ville Est a été témoin de démolitions/nouvelles constructions, principalement dans le Quartier des spectacles, tandis que dans le Centre-Sud, on a assisté à un nombre plus important de conversions de logements locatifs en copropriétés divises, de même qu'à la construction de nouveaux logements, majoritairement en copropriétés divises.

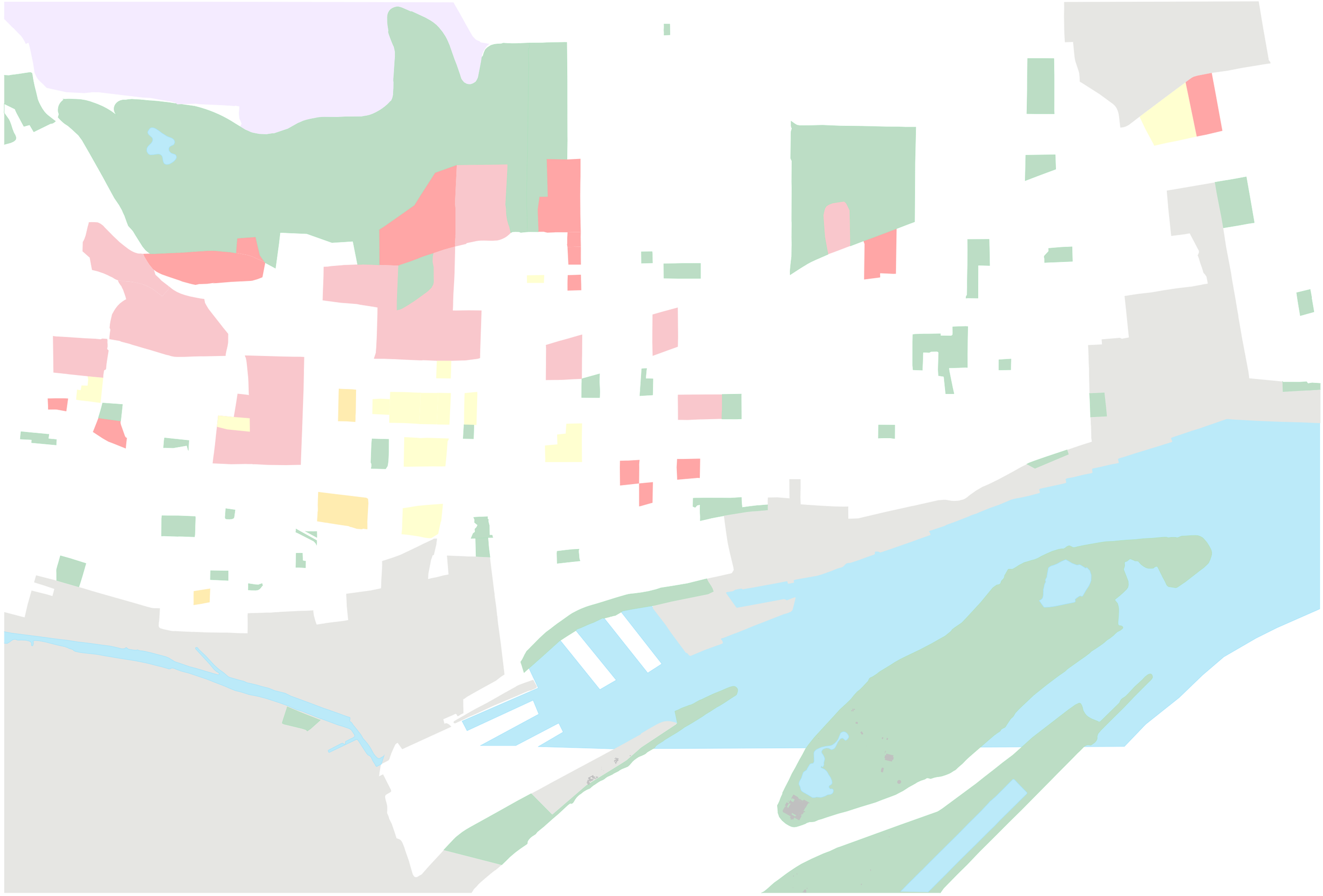


Figure9
Catégories dmmeubles selon les adresses, 2011

3.2 Les valeurs foncières

La valeur totale des terrains dans l'arrondissement était de plus de 2,6 milliards de dollars en 2011, presque le double de leur valeur en 2004. La valeur totale des terrains abritant des usages résidentiels était quant à elle de 740 millions de dollars, et a également plus que doublé en 7 ans (tableau 30).

Tableau 30
Valeurs des terrains, unités de logement, 2004-2011

	2004	2011
Moyenne	55 813 $	108 533 $
Médiane	22 915 $	45 627 $
Écart-type	145 562 $	417 255 $
Minimum	589 $	717 $
Maximum	7 176 803 $	23 118 394 $
Valeur totale	368 590 792 $	741 173 105 $

Source des données brutes : *Ville de Montréal, Rôles d'évaluation 2004, 2007, 2011*.

La répartition de la valeur moyenne des unités de logement en 2011 montre que les plus hautes valeurs tendent à se concentrer dans ou près du centre-ville, dans le Mille carré doré ainsi que dans le Vieux-Montréal (figures 12 et 13, pages 57 et 59). On retrouve également un petit noyau de concentration de valeurs plus élevées sur la rue Sherbrooke, à proximité de la rue Saint-Denis, dans le Quartier des spectacles.

Le même constat est à faire concernant l'augmentation des valeurs foncières, plus importantes près de la Montagne et du centre-ville ainsi que dans le Vieux-Montréal. On retrouve également quelques aires de concentration, notamment aux abords du nouveau CHUM, ainsi que quelques bâtiments dans le Quartier des spectacles (figure 14, page 61).

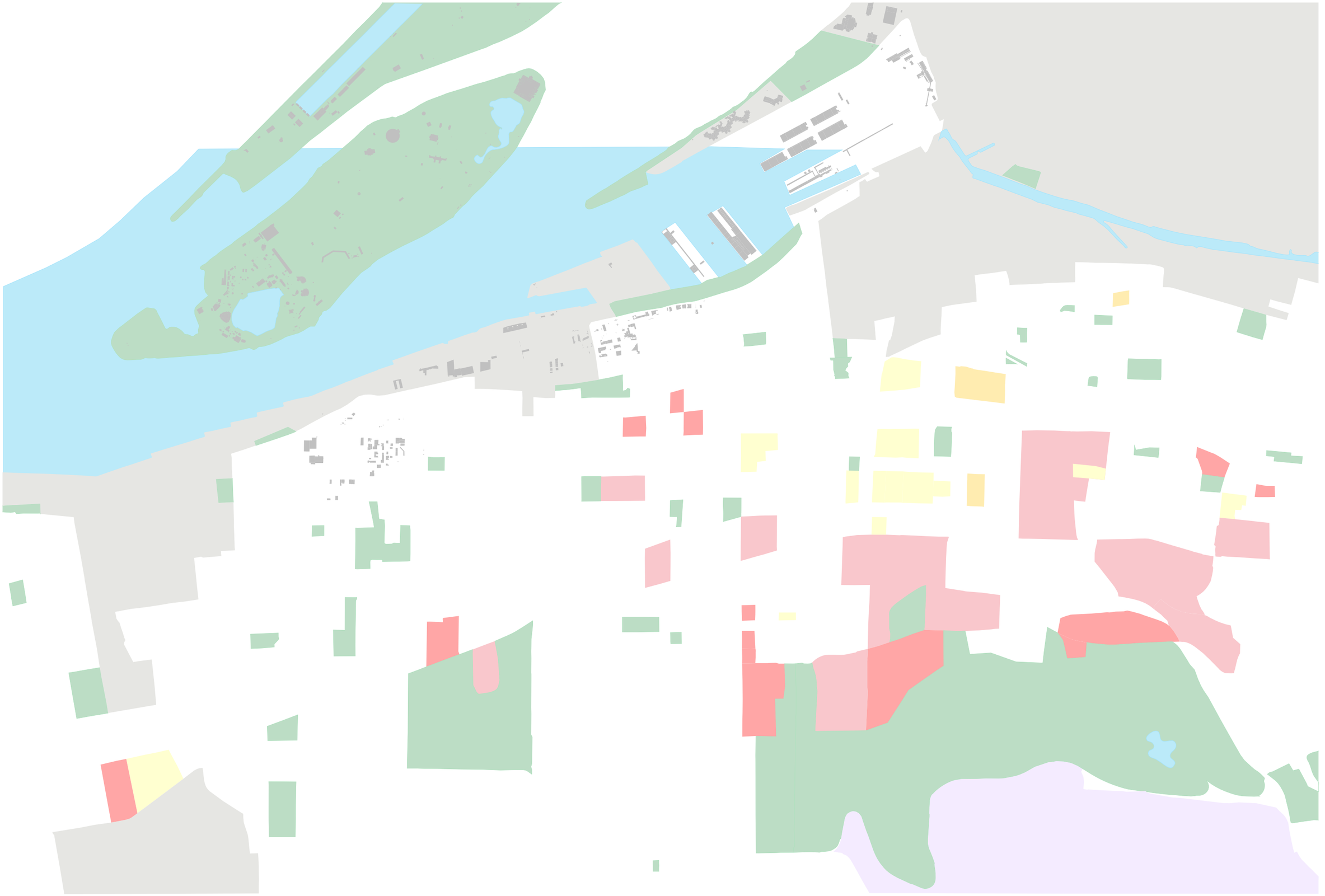


Figure 12
Valeurs moyenne des unités de logements
selon les adresses, 2011

Figure14
Augmentation des valeurs moyennes des unités de logement
selon les adresses, 2011

lieu de résidence (ou le type de logement) n'avait pas d'incidence sur l'employabilité (Aubin et Gignac, 2012).

Selon Genestier (2010), il faut rester prudent quant à l'association entre la simple concentration spatiale de la pauvreté et les problèmes d'insertion en emploi, d'intégration professionnelle ou d'exclusion des populations pauvres. Il ne faut pas confondre les effets induits par la concentration spatiale de la pauvreté avec ce qui est directement lié au profil socioéconomique ou ethnoculturel des ménages défavorisés. Vivre dans un quartier à forte concentration de pauvreté ne signifie pas nécessairement être isolé ou dépendre davantage des services sociaux (Bacqué et Fol, 2005). Cette vision spatiale des problèmes sociaux laisse présager que la mixité socioéconomique est une solution, voire la solution pour assurer l'équilibre social (Genestier, 2010; Avenel, 2005). La mixité devient un modèle à atteindre (Launay, 2010; Avenel, 2005), dans lequel des populations aux caractéristiques socioéconomiques ou ethnoculturelles variées auraient un accès égal aux équipements, aux infrastructures, aux logements et aux espaces politiques, sociaux et économiques (Launay, 2010; Duke, 2009). On oublie que les populations locales plus démunies des quartiers pauvres peuvent faire partie d'un réseau social fort et bénéficier d'un support communautaire fort (Bacqué et Fol, 2005). C'est le cas notamment dans le quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal (Bélanger, 2010). Il ne faut pas s'étonner que les études empiriques sur la mixité sociale programmée, tant aux États-Unis, au Canada qu'en Europe montrent des résultats contradictoires quant à : 1) l'intégration sociale et économique des populations plus pauvres (Joseph et Chaskin, 2007; Graham *et al*., 2009); 2) les interactions sociales entre les différents groupes malgré leur proximité spatiale (Joseph et Chaskin, 2007); 3) la satisfaction résidentielle des différentes populations (voir Joseph, 2008).

Mais qu'entend-on par mixité sociale? Quelles sont les caractéristiques qui doivent être « mélangées » pour définir la mixité? Parle-t-on des usages, de la population, ou des deux? Est-ce que la mixité sociale se définit simplement par les catégories socioéconomiques ou ethnoculturelles? Qu'en est-il des groupes d'âge et des types de ménages? Est-ce que ces mélanges doivent se faire dans l'ensemble de la ville ou peut-on parler de mixité à l'échelle du quartier, de l'îlot, voire du bâtiment? Par ailleurs, ce qui peut être considéré comme un haut niveau de mixité sociale à l'échelle d'un quartier peut être hautement ségrégué[14] à l'échelle des îlots qui le composent (Rose *et al.*, 2012). C'est le cas par exemple de certaines tours de logement social construites dans des quartiers de classe moyenne. La présence de ces tours permet une augmentation de la mixité socioéconomique dans le quartier, mais elles sont, en elles-mêmes, hautement ségréguées. Finalement, quelles sont les proportions qui permettent de considérer qu'il y a mixité? Dans les faits, la ville comprend, dans bien des cas, des espaces mixtes et des espaces ségrégués, voire les mêmes espaces peuvent être mixtes et ségrégués. Par exemple, un espace peut être mixte quant aux revenus des ménages, mais être hautement ségrégué quant à

[14] Nous entendons ici une forte concentration, qu'elle soit le résultat d'un désir de concentration ou d'un processus de mise à l'écart.

l'ethnicité. C'est le cas du projet Lavo, dans le quartier Hochelaga, un ancien quartier ouvrier. Ce projet a adopté le concept de mixité des modes de tenure, soit du logement privé et du logement communautaire au niveau du site. Ce projet a permis d'assurer une mixité sociale en termes de catégories socioéconomiques et de profils sociodémographiques au niveau du site même si les caractéristiques des ménages restent hautement ségréguées au niveau des bâtiments. Par ailleurs, on peut présumer que les résidents des condominiums, plus fortunés, sont des ménages plus petits et sans enfants, tandis que les résidents des coops sont constitués de jeunes familles à faible revenu (Rose *et al.*, 2012). La distance sociale entre ces deux catégories sociales contrastées est encore remarquable.

C'est en réaction aux impacts des projets de rénovation urbaine en Amérique et en Europe que la mixité sociale est devenue un objectif à atteindre, voire une valeur à promouvoir en aménagement et en urbanisme. On visait d'abord à déconcentrer la pauvreté. Dans certains cas, l'approche choisie visait à disperser les ménages plus démunis en les déplaçant dans des quartiers composés principalement de ménages de classes moyennes. De nombreux projets de ce type ont été mis en place, notamment aux États-Unis[15]. Dans d'autres cas, la promotion de la mixité s'est faite à travers la planification de communautés mixtes, la mixité étant définie dans ces projets à partir de caractéristiques socioéconomiques. La diversification des modes de tenure ou des types de logement permettait l'atteinte de cet objectif (Joseph, 2008; Dansereau *et al.*, 2002). Malgré l'atteinte de leurs objectifs, les études empiriques sur ces projets ne permettent pas de dégager de consensus sur les impacts, positifs ou négatifs, des différentes approches de mixité sociale programmée dans les quartiers. Pour reprendre les mots de Graham et al. (2009 : 145 – traduction libre) « on sait très peu sur le niveau de mixité sociale qui serait acceptable et il semble que différents niveaux de mixité déclenchent différents effets » sur les populations locales.

4.2 Revitalisation et mixité sociale

Rappelons que l'objectif de la mixité sociale « repose sur la croyance qu'il y a une composition socioéconomique idéale qui, lorsqu'elle est atteinte, produit un bien-être optimal tant pour les individus que pour la communauté» (Lees 2008 : 2450 – traduction libre). Non seulement le fait d'habiter dans un environnement à faible concentration de pauvreté aurait un effet positif sur les résidents, mais l'arrivée de ménages plus fortunés dans un quartier pourrait aussi déclencher un processus de développement économique local (Joseph *et al.*, 2007; Duke, 2009). Malgré l'absence de connaissance sur les impacts réels, qu'ils soient positifs ou négatifs, des différentes mixités et de leur degré d'importance, le concept reste attrayant pour les décideurs et autres acteurs de l'urbain. Intuitivement, on fait la promotion de la mixité sociale sans certitude qu'elle permette d'atteindre les objectifs visés (Atkinson, 2005; Graham *et al.*, 2009). Mais un certain

[15] Par exemple le programme *Moving to opportunity*.

scepticisme se dégage de l'étude des objectifs poursuivis dans la mise en place des politiques, projets ou stratégies de mixité sociale et des tentatives de résoudre les problèmes sociaux en agissant sur l'espace plutôt que sur la population (Atkinson, 2005; Graham *et al.*, 2009; Bacqué et Fol, 2005; voir aussi Cheshire, 2009).

Les administrations publiques se font reprocher de favoriser la mixité sociale comme stratégie d'attraction des classes moyennes dans les quartiers défavorisés. En d'autres mots, la mixité sociale programmée serait une stratégie de gentrification et de « nettoyage social » (Lees, 2008). On espère une augmentation des valeurs foncières et le développement d'activités commerciales, mais également que les populations plus pauvres adoptent les normes et les valeurs des classes moyennes (Avenel, 2005; Bacqué et Fol, 2005). En somme, l'augmentation de la mixité sociale aiderait à surmonter la stigmatisation d'un quartier et à en donner une image positive (Graham *et al.*, voir aussi Camina, 2009).

Germain et Rose (2010) se questionnent sur les véritables objectifs poursuivis par la Ville de Montréal par le biais de sa stratégie[16] et de ses actions favorisant la mixité sociale. Plus spécifiquement, elles s'interrogent à savoir si les programmes de mixité sociale sont utilisés afin de rendre la gentrification plus acceptable. Or, tel que souligné par Lees (2008), les programmes de mixité sociale utilisent rarement le terme gentrification même si la gentrification est, du moins en partie, un objectif à atteindre. Les autorités publiques et autres acteurs de l'urbain parleront plutôt de renaissance urbaine, de régénérescence, de revitalisation, voire de durabilité.

Mais l'arrivée des classes moyennes dans les quartiers pauvres peut également avoir des effets négatifs. La demande en logement par les ménages plus fortunés met de la pression sur le marché du logement, favorisant une augmentation des prix. Les ménages locataires du marché privé peuvent être incapables d'absorber l'augmentation des loyers et peuvent se voir dans l'obligation de déménager dans un logement plus abordable, possiblement dans un autre quartier. Dans le cas du logement social communautaire, les pressions du marché immobilier finiront par avoir une incidence sur les valeurs foncières, et donc sur l'impôt foncier. Même si l'impact financier n'est pas nécessairement aussi rapide que dans le cas du marché privé locatif, il reste qu'une trop forte augmentation des taxes foncières pourrait, à notre avis, mettre en péril le projet communautaire (Bélanger *et al.*, 2013). Seuls les locataires de logements sociaux publics, bénéficiant d'un supplément au loyer, sont réellement à l'abri de cette pression (puisqu'ils ne consacrent qu'une proportion de leur revenu au logement).

Certes, il n'y a pas de consensus sur le fait que la gentrification cause des déplacements forcés de populations. Pour certains, dont Freeman (2005), c'est davantage une question de remplacement de la population traditionnelle d'un quartier par une population plus fortunée. Il reste que le

---

[16] Ville de Montréal (2005) *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux développements résidentiels*. Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, août 2005.

remplacement d'une population de ménages plus démunis par des ménages plus fortunés, non seulement « retire » les logements occupés du bassin de logements abordables, mais peut aussi compromettre le fragile équilibre des réseaux sociaux de la zone touchée (Atkinson et Wulff, 2009). Par ailleurs, si rien n'est fait pour le stopper, le processus de gentrification continuera à prendre de l'expansion et éventuellement, plutôt que d'augmenter la mixité sociale et la diversité, la diminuera (Lees, 2008). En somme, en rendant le quartier inabordable pour les résidents plus démunis, la gentrification peut avoir les effets opposés aux objectifs de départ.

4.3 Mixité sociale, cohésion sociale

Il n'y a pas de consensus qui se dégage des travaux traitant des impacts de la mixité sociale sur les dynamiques sociales et la cohésion sociale dans les quartiers, qui seraient variés. Germain et Rose (2010), citant Genestier (dans Behar *et al.*, 2004), considèrent la mixité sociale contre nature parce qu'elle mettrait de côté les effets positifs résultant du fait de vivre avec des gens qui nous ressemblent. Pour Avenel (2005), c'est le paradoxe du bris des liens sociaux (voir aussi Cheshire, 2006) ou, comme le mentionne Lees (2008 : 2461 – traduction libre) "[c]ela détruit une forme de capital social pour tenter d'en construire une autre" qui, par ailleurs, peut ne pas réussir comme prévu. Malgré la proximité spatiale, il pourrait y avoir absence d'interaction entre les différents groupes (Lees, 2008; Rose, 2004; Bretherton et Pleace, 2011; Atkinson, 2006). Butler et Robson (2003) ont illustré cette dynamique à l'aide de « plaques tectoniques » où les groupes sociaux sont juxtaposés et semblent cohabiter. Mais cette cohabitation se fait dans la simple conscience de la présence de l'autre, sans véritable interaction, jusqu'à ce qu'un conflit survienne.

Joseph et Chaskin (2010) vont même jusqu'à affirmer que l'augmentation de la mixité sociale peut rendre les résidents plus conscients des différences de classes et ainsi contribuer au syndrome du « pas dans ma cour » (Duke, 2009). Par ailleurs, la proximité spatiale résultant d'une augmentation de la mixité sociale, loin de favoriser l'acceptabilité et la tolérance des différences, pourrait plutôt alimenter le désir des nouveaux arrivants (les gentrifieurs) de changer les « normes » locales et les pratiques. Par exemple, Schaller et Modan (2005) ont observé les différentes perceptions et pratiques relatives aux usages des espaces publics dans un quartier en gentrification à Washington. Pour les gentrifieurs, la rue était considérée comme une infrastructure de transport et ils se plaignaient que les populations moins fortunées, principalement des immigrants, utilisaient la rue comme espace de socialisation (voir aussi Freeman, 2006; Joseph et Chaskin, 2010). Mais ce type de comportement ne serait pas le fait des premières vagues de gentrifieurs, souvent identifiés comme pionniers et davantage ouverts à la mixité sociale, la considérant comme un aspect positif du quartier dans leur décision d'y aménager (Lees, 2008). Cependant, les vagues successives de gentrifieurs seraient plus critiques à propos de cette mixité, avec une préférence pour des aires plus homogènes. Ainsi, on peut supposer que les résidents auront moins tendance à socialiser avec leurs voisins. Putnam (2007) a noté que les résidents de zones plus mixtes avaient tendance à s'isoler davantage et à avoir un niveau de confiance plus restreint par

rapport à leurs voisins. Par contre, dans les cas où le niveau socioéconomique du voisin est difficilement identifiable, le niveau d'acceptabilité de la mixité tendrait à augmenter.

L'identification des différences serait alors source d'inconfort. Mais les travaux de Dansereau et al. (1993) sur la cohabitation interethnique dans le logement social au Québec montrent que les conflits entre résidents prennent racine dans un ensemble de facteurs qui ont une incidence sur les modes de vie. En somme, non seulement les différences socioéconomiques influenceraient les modes de vie, pouvant par le fait même engendrer des tensions, des conflits, mais également les différences dans les types de ménages, les différences de génération et les différences culturelles. Les auteurs ajoutent néanmoins que la gestion de la diversité ainsi que les caractéristiques physiques des projets résidentiels pourraient favoriser une saine cohabitation.

4.4 Des exemples de mixité sociale programmée[17]

L'équipe de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud a documenté une dizaine de cas de mixité sociale programmée à l'aide de différentes sources de données incluant des articles scientifiques sur les projets, des rapports ou encore des sites web de ces projets. Une fiche descriptive a été créée résumant chaque projet et détaillant : 1) les caractéristiques physiques; 2) l'approche par rapport au concept de mixité et 3) le mode de financement.

Ce rapport présente une synthèse des résultats obtenus par l'équipe de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud

Un survol rapide de pratiques récentes en termes de mixité sociale programmée montre la diversité des approches de la mixité, qu'elle soit socioéconomique, sociodémographique, voire ethnoculturelle, et les stratégies afin d'atteindre les objectifs de mixité, que ce soit à travers la typologie architecturale, les modes de tenure ou l'aménagement de quartiers multifonctionnels. Ces projets tentent de répondre à des enjeux locaux ou nationaux spécifiques.

4.4.1 La multiplicité des approches vis-à-vis la mixité

Tout d'abord, la signification et la portée de la notion de « mixité » varient d'un projet à l'autre. L'exercice même de la programmation de la « mixité » implique que le projet doit atteindre des cibles particulières. Cependant, comme il a été démontré précédemment, les acteurs de l'urbain ne poursuivent pas toujours les mêmes objectifs lorsqu'ils traitent de mixité. Aussi, certains projets sont-ils conçus de manière à proposer, par exemple, un large éventail de modes de tenure,

---

[17] Cette section est une synthèse de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (2013) Guide_Bonnes pratiques en matière de mixité sociale. L'ensemble des références utilisées dans le travail de Tous pour l'aménagement du Centre-Sud sont indiquées dans une sous-section de la bibliographie.

que l'on souhaite que la mixité soit atteinte à l'échelle de l'immeuble, du site, du quartier ou même de la ville ou de la région métropolitaine? La forme préconisée peut également varier selon les objectifs poursuivis par les acteurs engagés dans le projet ainsi que par leur conception de la mixité.

Quelques projets à Montréal ont relevé le défi de réunir une variété de profils populationnels au sein d'un même immeuble. Un exemple intéressant est le projet de Courcelles, situé dans l'arrondissement sud-ouest. Le terrain a été subdivisé en deux parties : une partie est réalisée par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et est composée de logements sociaux, tandis qu'une autre est composée de logements abordables privés réalisés par un promoteur privé, dans le cadre du programme Accès-Condos de la Société d'habitation de Montréal (SHDM). Dans les deux sections, il y a une grande variété de typologie de logement. Bien que les deux volets du projet soient distincts, l'architecture de l'ensemble laisse croire qu'il s'agit d'un seul et unique bâtiment.

Dans un tout autre ordre d'idée, certains projets sont développés de manière à proposer une mixité des types de ménages (taille, avec ou sans enfants, etc.), sans toutefois intégrer des logements sociaux. La forme du bâti joue donc un rôle important dans la programmation de la mixité, car c'est principalement en offrant des logements de taille variée qu'il est possible d'obtenir une diversité de ménages.

Par exemple, la ville de Karlsruhe en Allemagne a un grand problème avec le maintien des familles au centre-ville, car les logements adaptés se font rares et sont bien souvent inabordables. Avec la construction du quartier Smiley West, la ville de Karlsruhe avait l'intention d'offrir des unités de logements accessibles et adaptés aux ménages avec des enfants. Ainsi, les nouvelles unités créées ont plusieurs chambres et des espaces publics de qualité ont été aménagés dans le secteur.

Dans la ville d'Ostfildern, en Allemagne, le concept de mixité prend une forme complètement différente : le « Communal Sustainability » . Selon ce concept, les aspects sociaux d'un mode de vie urbain ne se résument pas uniquement à la question du logement. Les projets urbains doivent aussi favoriser la création de milieux de vie complets. C'est dans cette optique qu'a été développé le projet du Scharnhauser Park. Les services qui sont offerts dans ce nouveau quartier de 3 500 logements incluent une garderie, une école primaire, une école secondaire, un centre sportif, un centre commercial, une bibliothèque, une école de musique et une galerie d'art. Les espaces publics sont la propriété de la ville et les espaces semi-privés sont gérés par les résidents.

Certaines dispositions ont également été mises en place afin d'assurer la mixité sociale. Comme tous les logements ont été construits au prix du marché, certains programmes spéciaux ont été mis sur pied par l'état fédéral afin d'encourager l'accès à la propriété. Un loyer maximal sur certaines unités de logement locatif a également été imposé.

4.4.3 La mixité sociale : résultante de divers processus

La mixité sociale peut également être recherchée par le biais de politiques publiques ou de mécanismes règlementaires. L'étude des cas a révélé un large éventail de processus mis en place par les institutions publiques afin de financer ou de favoriser la construction de logements sociaux ou de logements adaptés aux familles. Souvent, ces processus ne sont pas attachés à un site particulier, mais visent plutôt à jouer un rôle structurant à l'échelle de la ville ou de l'état.

L'un des meilleurs exemples de politique publique en matière de mixité est le « Fair Housing Act » du New Jersey. La politique d'inclusion, qui découle d'une décision de la Cour suprême de l'État en 1985, oblige chaque ville à participer à la production de logements abordables.

Dans la municipalité de Mount Laurel, le zonage ségréguait indirectement les personnes à faible revenu, en exigeant dans certains secteurs, par exemple, des lots de grandes dimensions ou en ne permettant pas les immeubles à logements multiples. La Cour suprême du New Jersey a stipulé que les municipalités ne peuvent pas utiliser le zonage pour exclure une partie de la population. Dans le même jugement, la cour a également exigé que « chaque municipalité prévoie la production de logements abordables pour les ménages à faible revenu ou à revenu modique, surtout dans les zones à forte croissance » (CMHC SCHL, 2013). En raison de ce jugement, la construction de logements abordables est devenue une obligation légale pour toutes les municipalités de l'État du New Jersey.

La politique d'inclusion qui en découle exige des promoteurs qu'une partie, normalement 20 % de tous les nouveaux logements construits, soit destinée aux ménages à faible revenu ou à revenu modique. Comme cette loi a été ensuite généralisée à l'ensemble de l'état, 70 % de tous les nouveaux logements sociaux au New Jersey ont été construits à l'aide de cette politique.

À Vancouver, comme dans plusieurs autres villes, les stratégies favorisant la mixité sociale dans les quartiers centraux ont fait l'objet de nombreuses critiques au fil des ans. Généralement, leurs détracteurs soutiennent que ces stratégies favorisent l'embourgeoisement et que, à terme, elles forcent les ménages défavorisés à quitter les quartiers centraux.

C'est pour cette raison que la ville de Vancouver a modifié sa stratégie de mixité sociale par le zonage d'inclusion. Ainsi, quand un promoteur construit de nouveaux logements, la ville l'oblige à vendre une certaine proportion des nouvelles unités à un prix abordable ainsi que de louer une certaine proportion des nouvelles unités à des personnes à faible revenu. À la fin des travaux, la ville est responsable de maintenir et de contrôler la valeur des unités privées abordables pendant au moins 20 ans. Grâce à ce processus, les logements abordables sont garantis et la construction des logements ne coute rien à la ville.

Tableau 36 : Quelques projets de mixité sociale programmée (1/2)

NOM	PROJET	LOGEMENTS	APPROCHE MIXITÉ	PORTEURS
Benny Farm Montréal	- Site de 18 acres (appartenant au Gouvernement fédéral) - Développement ralenti en raison de conflits entre les acteurs concernés par son développement	- 558 unités abordables - 205 unités privées (abordables[7]) - 117 unités locatives privées - 213 lunités de logement communautaire[1] (coop[2], OSBL)	- Mixité socioéconomique - Mixité des fonctions	- SIC - SHQ (Accès Logis[3]) - SHDM[4] - OMHM[5]
De Courcelle Montréal	Site développé en deux parties distinctes - logement social[6] - logement privé au prix du marché ou abordable[7]	Variété de logements dans les immeubles - 86 unités de logement social[6] - 116 condos abordables[7]	- Stratégie d'inclusion de la Ville (mixité socioéconomique) - Logements sur un même site mais séparés	- SHDM - OMHM
Terrasse Hibiscus Montréal	Site développé en deux parties distinctes - Logement social[6] - logement privé (avec un volet abordable) - Logement locatif pour un OSBL	- 86 condos - 31 logements locatifs propriété de Réseau habitation femmes - 92 logements pour les personnes de 55 ans et plsu en légère perte d'autonomie	- Mixité socioéconomique et sociodémographique	- Promoteur privé - SHDM - OBNL
Shop Angus Montréal	- Ancien site industriel transformé - Homogénéité architecturale afin de ne pas stigmatiser les habitants à faible revenu - Faible distance sociale entre les voisins	2587 logements - dont 40% d'unités de logement social[6]	- Mixité socioéconomique par le mode de tenure	- OBNL (Société des terrains Angus)
Ten York Toronto	- Projet à petite échelle	Tour de 694 logements - Incluant 12 unités coop[2]	- Ne découle pas d'une vision ou d'une approche, mais d'un compromis	- Promoteur privé
South Eastern False Creek Vancouver	- Quartier durable - Une communauté intégrée - Projet multifonctionnel	- 20% de maisons abordables - 250 unités de logement social[6]	- Zonage d'inclusion	- Promoteurs privés - Ville de Vancouver

1 Un logement communautaire est un logement dont la propriété est détenue par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif (OSBL/OBNL). Une OSBL/OBNL Personne morale créée en vertu de la 3e partie de la Loi sur les compagnies.

2 Une coopérative est une personne morale créée en vertu de la Loi sur les coopératives.

3 Les programmes dont HLM, AccèsLogis, etc. sont des programmes d'aide mis en place à différentes époques par les gouvernements fédéral, provincial ou les municipalités, pour soutenir la réalisation et l'opération de logements sociaux

4 Société d'habitation de Montréal

5 Office municipal d'habitation de Montréal

6 Le logement social est un terme générique des logements publics ou communautaires qui sont destinés à une population à faible revenu.

7 Le logement abordable est une notion qui est apparue graduellement au milieu des années '90 et largement « popularisée » par la SCHL suite à son retrait unilatéral des programmes d'aide au logement social et communautaire. Aujourd'hui, le terme est largement utilisé pour désigner les habitations privées, publiques et communautaires dont l'accès financier (prix d'achat; loyer) est légèrement plus bas que le marché régulier.

Tableau 36 : Quelques projets de mixité sociale programmée (2/2)

NOM	PROJET	LOGEMENTS	APPROCHE MIXITÉ	PORTEURS
GWL Amsterdam, Pays-Bas	- Diversité de modes de tenure - Peu d'espace pour la voiture mais plus d'espaces publics	600 logements : - 330 unités marché privé (dont 150 bénéficiant d'un programme d'accès à la propriété) - 270 pour le marché locatif (dont 60% de logement social)	- Profils familiaux (on veut attirer les familles) - Modes de tenures	- Quatre OBNL
Mount Laurel New Jersey, États-Unis	- Politique du 20% de logement abordable pour ménages à faible revenu ou revenu modique[8]	Politique d'inclusion - 50% pour ménages à faible revenu - 25% max pour personnes âgées - Diversité typologique - Variété de prix	- Mixité socioéconomique - Limiter la ségrégation sociale	- Financement privé (encadré par la politique d'inclusion)
Scharnhauser Park Ostfildern, Allemagne	- Projet de quartier durable multifonctionnel pour 6000 habitants	Logements aux prix du marché (subventions aux ménages) - 500 condos - 20 villas - 400 maisons de ville - 200 condos de luxe - Tours d'habitation	Une communauté inclusive : - Diversité typologique - Programme d'accès à la propriété - Diversité de densité - Diversité ethnique - Diversité socioéconomique	- Ville - Promoteur - Union européenne
Smiley West Karlsruhe, Allemagne	- Ancienne caserne (7 hectares) - Importance aux espaces publics	190 unités de logement	- Profils familiaux (on veut attirer les familles)	- Parti privé

[8] Aux États-Unis le logement social se définit, notamment dans le programme Moving to opportunity (MTO-section 8) en 3 catégories en relation avec le revenu médian du milieu immédiat du projet. Le logement pour très faible revenu est destiné à un ménage dont le revenu est de moins de 30% du revenu médian; le logement pour faible revenu est destiné à un ménage dont le revenu moyen est de moins de 50% du revenu médian; et le logement pour revenu modéré est destiné à un ménage dont le revenu est de moins de 80% du revenu média. Dans plusieurs programmes, on parlera de logement abordable lorsqu'il vise une population dont les revenus se situent entre 80% et 120% du revenu médian.

- Des projets de mixité programmée existent, ici et ailleurs, sous différentes formes et constituent un modèle de développement à l'échelle de quartiers, d'ilots ou d'immeubles qui a fait ses preuves.

5.2 Enjeux

- La question se pose sur les mixités sociales existantes et désirées pour l'arrondissement Ville-Marie dans un contexte de processus de gentrification; dans quelle mesure cette gentrification favorise ou non la mixité sociale et quelle mixité favorise–t-elle?
- Les projets de construction de nouvelles unités de logement, principalement de condos de petite taille, semblent contredire le désir de l'arrondissement quant à la rétention et l'attraction des familles avec enfants, une des formes de mixité favorisée.
- Par ailleurs, l'augmentation des valeurs foncières et des coûts des loyers, le retrait du fédéral du financement du logement social fragilisent le maintien des populations locales à faible et modeste revenu ainsi que le maintien des ainés dans des logements abordables et adaptés à leurs besoins.
- Cette étude ne s'attardait pas à la question des personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être. L'enjeu de l'augmentation de leur nombre ne s'en pose pas moins.
- Avec l'arrivée de grandes institutions comme le nouveau CHUM, l'arrondissement fera également face au défi de la rétention et de l'attraction de la main d'œuvre sur son territoire à travers une offre en logement adaptée aux différents types de ménages et à leur revenu.

BIBLIOGRAPHIE

AECOM Aménagement, Environnement et Ressources (2013). Études sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec : rapport final.

Atkinson, R. and G. Bridge, Eds. (2005). Gentrification in a global context : the new urban colonialism. Housing and society series. London ; New York, Routledge.

Atkinson, R. (2006) Padding the bunker: Strategies of middle-class disaffiliation and colonisation in the city, Urban Studies. 43, 4, pp. 819-832.

Atkinson, R. and K. Kintrea (2001). "Disentangling Area Effects: Evidence from Deprived and Non-deprived Neighbourhoods." Urban Studies 38(12): 2277-2298.

Atkinson, R. and M. Wullf (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the litterature. Positioning paper, Australian Housing and Urban Research Institute. Southern and Monash Research Centres: 29 pages.

Aubin, J. et R. Gignac (2012). «Effet possible du milieu HLM sur la participation des locataires à des mesures d'employabilité et sur l'obtention d'un emploi- Synthèse de la littérature». Société d'habitation du Québec

Avenel, C. (2005). "La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique." Informations sociales 5(125): 62-71.

Bacqué, M.-H. and S. Fol (2005). "Ségrégation et politiques de mixité sociale aux États-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation." Informations sociales 5(125): 82-93.

Baum, S., K. Arthurson, et al. (2010). "Happy People in Mixed-up Places: The Association between the Degree and Type of Local Socioeconomic Mix and Expressions of Neighbourhood Satisfaction." Urban Studies 47(3): 467–485.

Bélanger, H. (2008) "Are revitalizing actions with respect to public spaces contributing to the gentrification process? Some preliminary results on the socioresidential dynamic of three cities." Shrinking Cities, Sprawling Suburbs, Changing Countrysides, ENHR International Conference, Dublin, 5-9 juillet 2008.

Bélanger, H. (2010) "Revitalization of Public Spaces in a Working Class Neighbourhood: Appropriation, Identity and Representations", Urban Dynamics and Housing Change - Crossing into the 2nd Decade of the 3rd Millennium, ENHR International Conference, Istanbul, 4-7 juillet 2010.

Bélanger, H., Frohn, W. et A. Panneton (2013) "Revitalization, megaprojects and displacement in central Montreal: facing the transformation of the residential environment", Overcoming the Crisis: Integrating theUrban Environment, ENHR International Conference, 19-22 juin 2013, Tarragone.

Bouchard, M.-J., et M. Hudon (2010) Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique. Anjou : Les Éditions Saint-Martin.

Bretherton, J. and N. Pleace (2011). "A Difficult Mix : Issues in Achieving Socioeconomic Diversity in Deprived UK Neighbourhoods." Urban Studies 48(16): 3433-3447.

Butler, T. and G. Robson (2003). "Plotting the Middle Classes: Gentrification and Circuits of Eduction in London." Housing Studies 18(1): 5-28.

Camina, M. M. and M. J. Wood (2009). "Parallel Lives: Towards a Greater Understanding of What Mixed Communities Can Offer." Urban Studies 46(2): 459-480.

Cheshire, P. (2009). "Policies for Mixed Communities : Faith-Based Displacement Activity?" International Regional Science Review 32(3): 343-375.

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

Cuierrier, Y., Frohn, W., M. Hudon (2010) Apport social et économique du logement communautaire. Dans : Bouchard, M.-J., et M. Hudon (2010) Se loger autrement au Québec. Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique. Anjou : Les Éditions Saint-Martin : 155-184.

Dansereau, F., A.-M. Séguin et al. (1993) La cohabitation interethnique dans l'habitat social au Québec. État de la question, Montréal, Société d'Habitation du Québec.

Duke, J. (2009). "Mixed income housing policy and public housing residents' 'right to the city'." Critical Social Policy 29(1): 100-120.

Freeman, L. (2005). "Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhood." Urban Affairs Review 40(4): 463-491.

Friedrichs, J. and J. Blasius (2003). "Social Norms in Distressed Neighbourhoods: Testing the Wilson Hypothesis." Housing Studies 18(6): 807-826.

Genestier, P. (2010). "La mixité: mot d'ordre, voeu pieux ou simple argument?" Espaces et Sociétés 2010/1(140-141): 21-35.

Germain, A. and D. Rose (2010). "La mixité sociale programmée en milieu résidential à l'épreuve des discours critiques internationaux: le cas de Hochalaga à Montréal." Lien social et Politiques Printemps 2010(63): 15-26.

Ghaham, E., D. Manley, et al. (2009). "Mixing Housing Tenures: Is it Good for Social Well-being?" Urban Studies 46(1): 139-165.

Glass, R. (1989). Clichés of urban doom and other essays. Oxford [England] ; New York, NY, USA, B. Blackwell.

Joseph, M. L., R. J. Chaskin, et al. (2007). "The Theoretical Basis for Addressing Poverty Through Mixed-Income Development." Urban Affairs Review 42(3): 369-409.

Joseph, M. L. and R. J. Chaskin (2010). "Living in a Mixed-Income Development: Resident Perceptions of the Benefits and Disadvantages of Two Developments in Chicago." Urban Studies 47(11): 2347-2366.

Launay, L. (2010). "De Paris à Londres: le défi de la mixité sociale par les "acteurs clés"." Espaces et Sociétés 2010/1(140-141): 111-126.

Lees, L. (2003). "Super Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City." Urban Studies, 2003, 40 (12), pp. 2487-2509.

Lees, L. (2008). "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?" Urban Studies 45(12): 2449-2470.

Ley, D. (1996). The New Middle Class and the Remaking of the Central City. New York: Oxford University Press.

Lupton, R. and R. Tunstall (2008). "Neighbourhood regeneration through mixed communities: a 'social justice dilemma'?" Journal of Education Policy 23(2): 105-117.

Putnam, R.D. (2007). "E Pluribus Unum: Diversity and Community in the Twenty-first Century The 2006 Johan Skytte Prize Lecture." Scandinavian Political Studies 30(2), 137–174.

Schaller, S. and G. Modan (2005). "Contesting Public Space and Citizenship. Implications for Neighborhood Business Improvement Districts." Journal of Planning Education and Research 24(6): 394-407.

Rose D, (1984). "Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory" Environment and Planning D: Society and Space 2(1) 47-74

Rose, D. (2004). “Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montreal case study.” Canadian Journal of Urban Research 13.4, 278–327.

Rose, D., A. Germain, et al. (2012). "'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.

Smith, N. (1996). The new urban frontier: gentrification and the revanchist city. London ; New York, Routledge.

Statistiques Canada, Recensements de 2006 et 2011.

Ville de Montréal (s.d.). Rôle d’évaluation, 2004, 2007, 2011.

Ville de Montréal (2009). Profil de district électoral : Peter McGill.

Ville de Montréal (2009). Profil de district électoral : Saint-Jacques.

Ville de Montréal (2009). Profil de district électoral : Sainte-Marie.

Ville de Montréal (2013). Profil de district électoral : Peter McGill.

Ville de Montréal (2013). Profil de district électoral : Saint-Jacques.

Ville de Montréal (2013). Profil de district électoral : Sainte-Marie.

Zukin, S. (1995). The cultures of cities. Cambridge, MA, Blackwell.

Références utilisées pour la synthèse des exemples de mixités programmée (section 4.3)

Baulinks (2013). http://www.baulinks.de (consultation, octobre 2013).

Badem-Wuertemmberg (2013). Konversion Smiley barracks. Modellproject Smiley-West, http://www2.mvi.baden-wuettemberg.de (consultation, octobre 2013).

Billis, B., Pouzet, S. et N. Saliba (2010). Réaménagement du site Benny Farm. Étude de cas en montage et gestion de projets d’aménagement.

Building for life (2011). Scharnhauser Park Evaluation, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk (consultation, octobre 2013).

CABE (2013). Scharnhauser Park, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk (consultation, octobre 2013).

Calavita, N. Grimes, K. et A. Mallach (1997). Inclusionary housing in California and New Jersey : A comparative analysis », Housing Policy Debate, 8(1) :109-142.

City of Vancouver Planning Department (1999). Southeast False Creek Policy Statement. Toward a sustainable urban neighborhood and a major park in Southeast False Creek.

City of Vancouver (2007). Southeast False Creek official development plan. SEFC, April 2007.

CMHC SCHL (2013). Utilisation de politiques d’inclusion relatives au logement.

Ehrlich Kautz, B. (2001). In defense of inclusionary zoning: Successfully creating affordable housing. Hein Online 2001-2002: 971-1032.

Energy Cities EU (2013). http://energy-cities.eu (consultation, octobre 2013).

Fox, R. (1987). Selling Out of Mount Laurel : Regional Contribution Agreements in New Jersey's Fair Housing Act » The Fordham Urb. LJ, 16: 535.

Gouvernement de l'Ontario (2012). Loi sur l'aménagement du territoire.

Gouvernement néerlandais (2013). C'est quoi le logement social et est-ce que je me qualifie? http://www.rijksoverheid.nl (consultation, octobre 2013) .

Green, R. et C. Sullivan (2010). Kid friendly TODS. IURD Working Paper Series, Institute of Urban and Regional Development, UC Berkeley.

Hutton, T. A. (2004). Post-industrialism, Post-modernism and the Reproduction of Vancouver's Central Area: Retheorising the 21st century City, Urban Studis, 41.

Janson and Wolfrum Architekten (2005). The Art of Precast Concrete.

Jessen, J. (2008) Regional Governance and Urban Regeneration: The Case of the Stuttgart Region, Germany.

Karlsruher Institute of Technolgoy (2013). http://www.kit.edu (consultation, octobre 2013).

Kent. S. (2013). Putting social housing units in condo towers, Toronto Sun, 3 mars 2013.

Kent, S. (2013). An Explanation of Section 37, Toronto Sun, 3 mars 2013.

Koopsubsidietabel.nl (2013). Les conditions pour le financement ou achat d'une maison http://www.koopsubsidietabel.nl (consultation, octobre 2013).

KPMG (2009). Summary Report to the City of Vancouver Southeast False Creek Developlement.

Kushner, J. (2005). Car-Free Housing Development : Towards Sustainable Smart Growth and Urban Regeneration Through Car-Free Zoning, Car-Free Redevelopment, Pedestrian Improvement Districts, and New Urbanism. UCLA Journal of Environmental Law & Policy, 23.

OCPM (2003). Consultation publique. Réaménagement du site Benny Farm. Dossier décisionnel du conseil d'arrondissement (no 1030611028)

Münch, S. (2009). « It's all in the mix » : constructing ethnic segregation as a social problem in Germany, Journal or Housing and the Built Environment, 24: 441-455.

OMHM (2010). Prévisions budgétaires 2011.

OMHM (2013). L'OMHM débute la location de 67 nouveaux logements abordables dans le quartier Saint-Henri, http://www.omhm.qc.ca (consultation, octobre 2013).

POLYCITY (2013). http://www.polycity.net (consultation, octobre 2013).

Riel-Salvatore, G. (2006a). Gouvernance locale et démocratie participative : Le projet de réaménagement de Benny Farm à Montréal, Mémoire de Maîtrise, Université du Québec à Montréal.

Riel-Salvatore, G. (2006b). La gouvernance locale : Le cas de Benny Farm à Montréal, Canadian Journal or Urban Research, 15(1) :41-61.

Scheurer, J. (2001). Chapter 16: Promoting the Urban Ecology and Mobility Connection: The Car Free Housing Movement in European Cities. 16.3. GWL-Terrein, Amsterdam: Carfree Public Housing.

SIC (2013). Benny Farm, http://www.clc.ca (consultation octobre 2013).

Smets, P. et M. Den Uyl (2008). The complex Role of Ethnicity in Urban Mixing : A Study of Two Deprived Neighbouroods in Amsterdam, Urban Studies, 45(7) :1439-1460.

SNAL (2006). Syndicat National des progessionnels de l'Aménagement et du Lotissement.

Stiftel, B., Watson, V et H. Acselrad (2007). Dialogues in Urban and Regional Planning. London : Routledge.

Ville de Montréal (2013). Benny-Fram, http://www.montreal2025.com (consultation octobre 2013)

Ville de Montréal (2012). Plan en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels.

Ville de Montréal (s.d.). Programme Accès Condos, http://www.accescondos.org (consultation octobre 2013)

Ville de Montréal, Arrondissement du Sud-Ouest (2009). Site de Courcelle et St-Jacques. Consultation publique, Projet Particulier.

Vincent, D. (2012). Dowtown Toronto condo building set to include affordable rental units, Toronto Star, décembre 2012.

Voir Vert (2013). L'écoquartier de Scharnauser Park, http://www.voirvert.ca (consultation, octobre 2013).

Volkswohnung (2013). http://www.volkswohnung.com (consultation, octobre 2013).