

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

GENTRIFICATION DU QUARTIER HOCHELAGA-MAISONNEUVE : LE POINT DE VUE  
DES RÉSIDENTS TRADITIONNELS SUR LES TRANSFORMATIONS

MÉMOIRE  
PRÉSENTÉ  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN TRAVAIL SOCIAL

PAR  
STÉPHANIE RENÉ

JUIN 2022

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.04-2020). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

## REMERCIEMENTS

Merci à tous les répondants qui ont participé à ma recherche! Il ne fait aucun doute pour moi que le quartier Hochelaga-Maisonneuve a une place de choix dans votre cœur. Vous avez été une source d'inspiration et de détermination considérable pour mener à terme ce projet de mémoire.

Merci à l'Atelier d'histoire Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, précisément à Réjean Charbonneau et William Gaudry ! Votre précieuse collaboration m'a permis de m'imprégner de la riche histoire d'Hochelaga-Maisonneuve et d'intégrer des supports photographiques à ma recherche.

Merci à Nadia Trépanier et Barbara Jean pour les magnifiques photographies récentes du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Vous avez amené une autre dimension visuelle à cette recherche et je l'apprécie grandement.

Merci à mon directeur de mémoire Louis Gaudreau! Ton accompagnement académique a amené mes connaissances, mon analyse et ma structure de travail à un autre niveau. Ton support et ton ouverture m'ont permis de réaliser de façon authentique cette démarche, qui m'a grandement passionnée par les enjeux sociaux abordés.

Merci aux personnes significatives de mon quotidien [famille, amis, collègues...] qui m'ont soutenue à leur façon dans ce magnifique projet! Un merci très spécial à Ginzo, femme d'exception, qui a été d'un soutien inestimable pendant tout mon parcours universitaire. Merci de m'accompagner dans mes aspirations, mes rêves et dans tout ce qui préserve ce *feu sacré*, mais aussi dans les moments d'incertitude. Cette démarche n'aurait pas eu la même couleur sans ton support inconditionnel. Merci pour tout!

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	i
LISTE DES FIGURES .....	v
LISTE DES TABLEAUX.....	vi
RÉSUMÉ.....	vii
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I la gentrification : Définition et cadre d'analyse .....	3
1.1 La gentrification à Hochelaga-Maisonneuve : éléments de problématisation.....	3
1.2 Définition.....	4
1.3 Quelques critiques.....	10
1.4 Les trois processus constitutifs de la gentrification.....	14
1.4.1 Mouvements de capitaux.....	14
1.4.2 Revalorisation marchande des environnements résidentiels et commerciaux .....	15
1.4.3 Dépossession de lieux au détriment des habitants d'origine.....	19
1.5 Objectif de la recherche .....	23
CHAPITRE II Hochelaga-Maisonneuve.....	25
2.1 Le quartier Hochelaga-Maisonneuve : survol historique et état de situation .....	26
2.1.1 La période industrielle.....	26
2.1.2 De Hochelaga... à HOMA .....	34
CHAPITRE III Méthodologie.....	42
3.1 Stratégie de recherche .....	43
Objectif et thèmes.....	43
3.2 Méthode d'analyse.....	46
3.3 Forces et limites .....	47

3.4	Éthique.....	47
3.5	Profil des répondant.es.....	48
CHAPITRE IV Les transformations résidentielles et commerciales .....		55
4.1	Espaces résidentiels .....	55
4.1.1	La mixité sociale .....	61
4.1.2	Transformations des logements.....	65
4.1.3	Synthèse .....	70
4.2	Les commerces .....	72
4.2.1	Les commerces les plus fréquentés .....	73
4.2.2	Les commerces manquants.....	78
4.2.3	Photographies de commerces .....	79
4.2.4	Transformations des commerces.....	84
4.2.5	Synthèse .....	87
CHAPITRE V Transformation du quartier comme milieu de vie et dépossession.....		91
5.1	Lieux publics et de rencontres .....	92
5.1.1	Lieux publics importants.....	92
5.1.2	Photo 7 : Les jassettes sur le perron.....	94
5.1.3	Transformation des lieux publics .....	97
5.1.4	Photos avant-après.....	98
5.2	Entre attachement et dépossession.....	101
5.2.1	L'identification au quartier.....	102
5.2.2	Ici, c'est Hochelaga-Maisonneuve ! .....	105
5.2.3	La mixité sociale et les inconforts qu'elle provoque dans les organismes communautaires .....	107
5.3	Synthèse.....	110
Conclusion.....		114
ANNEXE A formulaire de consentement.....		120
ANNEXE B Guide d'entretien.....		124
BIBLIOGRAPHIE .....		126

## LISTE DES FIGURES

Figure 2.1 Initiatives citoyennes .....	33
Figure 2.2 Évolution des copropriétés divisées, 2003, 2010 et 2014.....	36
Figure 2.3 Les condos en 1996 et en 2016.....	37
Figure 4.1 Logement ordinaire vs maison style "petite bourgeoisie" .....	62
Figure 4.2 Les autres commerces importants.....	76
Figure 4.3 Restaurant Adam.....	80
Figure 4.4 Rue Ontario.....	81
Figure 4.5 Tavernes HM à des époques différentes .....	82
Figure 5.1 Les jassettes sur le perron.....	95
Figure 5.2 Photos Avant-Après.....	99

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1.1 Résumé : Modèle par Étapes (Neil Smith, 2000).....	8
Tableau 2.1 Brèves lignes d'histoire sur l'évolution industrielle d'Hochelaga-Maisonneuve .....	27
Tableau 2.2 Désindustrialisation et descente abrupte .....	28
Tableau 3.1 Résumé critères de sélection .....	45
Tableau 4.1 Commerces les plus fréquentés .....	73
Tableau 4.2 Commerces manquants.....	78

## RÉSUMÉ

Hochelaga-Maisonneuve a connu ses moments de gloire dans la période industrielle, rayonnant par son essor économique et ses innovations technologiques. Une forte identité ouvrière a été accolée à ce secteur pendant près de cent ans. Au milieu du 20<sup>e</sup> siècle s'amorce un déclin manufacturier important qui engendre un contexte socio-économique difficile. Au début des années 2000, un plan de revitalisation du quartier Hochelaga-Maisonneuve est élaboré par les acteurs politiques, ce qui a conduit à une transformation du paysage urbain dans le quartier qu'on associe aujourd'hui à un phénomène de gentrification. Ce terme polarisant, tantôt décrit comme une renaissance de l'espace urbain, tantôt dénoncé comme un phénomène violent à l'égard des classes populaires, suscite de nombreuses réactions. Ces changements urbains peuvent réduire considérablement les ressources au niveau du logement, des commerces, mais aussi fragiliser le tissu social des résidents traditionnels à petit revenu. La tribune sur la gentrification est souvent accordée aux acteurs politiques, aux commerçants et à quelques organismes communautaires interpellés par le sujet. Or, la population à petit revenu susceptible d'en subir les contrecoups est trop peu entendue et ce constat représente le cœur de cette recherche qualitative. Comme entrée de jeu, une explication du concept de la gentrification et une mise en contexte locale serviront de repères pour analyser les propos de neuf résidents du quartier Hochelaga-Maisonneuve interrogés sur la transformation des espaces résidentiels et commerciaux, des lieux de socialisation et de rencontre ainsi que sur le processus de dépossession.

Mots clés : Hochelaga-Maisonneuve, gentrification, inégalités socio-spatiales, rapport de classes, néolibéralisme.

## INTRODUCTION

Les quartiers populaires, ou plus précisément ceux ayant vécu une fragilisation au niveau socio-économique dans les dernières décennies, sont des cibles de choix pour les investissements immobiliers et commerciaux. Jumelé à des projets de réaménagement urbain, certains secteurs ont connu une métamorphose significative, séduisant ainsi une nouvelle population plus aisée financièrement. Or, si certains prennent avantage du marché effervescent qu'offrent ces quartiers, d'autres s'appauvrissent considérablement. Ce phénomène associé à un processus de gentrification modifie profondément la dynamique d'un secteur et peut engendrer des répercussions chez les résidents traditionnels à revenu modeste, tel que des inégalités socio-spatiales.

La tribune est rarement accordée aux citoyens directement touchés par la gentrification, à ceux et celles qui ont vécu le processus, sans toutefois être contraints de quitter leur quartier. C'est dans cette optique que ce mémoire a été réalisé. La recherche vise à apporter un éclairage sur le vécu des résidents traditionnels à petit revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve qui sont aux premières loges de sa gentrification. Considérant que « la fragilisation des plus modestes dans les quartiers en gentrification est d'autant plus sensible qu'invisible » (Slater, 2006, cité dans Fijalkow, 2013, p. 181), les résidents de longue date représentent des acteurs de choix pour amener une compréhension de ce phénomène. Le quartier Hochelaga-Maisonneuve a été sélectionné pour ma recherche, car il porte une riche histoire parsemée d'épisodes de prospérité, mais aussi de déclin socio-économique. La résilience collective démontrée à l'époque par la population de ce quartier a fait naître plusieurs initiatives communautaires innovatrices en réponse aux besoins criants de la population. À l'instar d'autres quartiers de la métropole, particulièrement ceux au passé ouvrier, l'étiquette de gentrification est depuis quelques années accolée à Hochelaga-Maisonneuve. Or, comment les résidents traditionnels à revenu modeste perçoivent-ils ces changements? Cette

question de départ a été le moteur de cette recherche qualitative, qui m'a permis de recueillir le point de vue de neuf résidents par l'entremise d'entretiens semi-dirigés.

Le premier chapitre sera composé de trois parties distinctes. La première portera un regard d'ensemble sur la gentrification, plus précisément en offrant une définition du concept, en exposant les critiques qu'il soulève, notamment au regard de l'idéal urbanistique de la mixité sociale, et en présentant les principales théories explicatives. Je m'attarderai particulièrement à celles mettant en relation la gentrification avec le néolibéralisme et la forme particulière que prennent les rapports de classes dans l'espace urbain. La troisième partie exposera les thèmes retenus pour l'analyse, soit la transformation des *espaces résidentiels et commerciaux*, des *lieux publics et de rencontres* et le *processus de dépossession* pouvant être vécus par les résidents traditionnels. Le deuxième chapitre dressera un petit historique du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, en insistant particulièrement sur son essor économique fulgurant au début du 20<sup>e</sup> siècle puis sur son déclin amorcé vers les années 1950. La solidarité collective et communautaire démontrée par la population pour surmonter ce contexte difficile sera soulignée et suivie d'un état de situation sur les changements actuels, notamment au niveau résidentiel et commercial. Le troisième chapitre expliquera la méthodologie utilisée pour ma recherche et la présentation des répondants interrogés. Les deux chapitres suivants exposeront le résultat des entretiens avec les résidents du quartier. Le quatrième chapitre abordera le thème des *espaces résidentiels et commerciaux* et les changements qui y ont été observés par les répondants. Le même exercice sera réalisé au cinquième chapitre pour le thème des *lieux publics et de rencontres* et l'angle de la *dépossession* y sera abordée. En guise de conclusion, la dernière partie de mon mémoire tentera de résumer sommairement les faits saillants de cette démarche.

## CHAPITRE I

### LA GENTRIFICATION : DÉFINITION ET CADRE D'ANALYSE

#### 1.1 La gentrification à Hochelaga-Maisonneuve : éléments de problématisation

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve, autrefois industriel, est en transformation depuis quelques années. On remarque ces changements dans le paysage urbain (construction-réhabilitation de bâtiments, arrivée d'une nouvelle population, ambiance distincte), mais aussi par les débats qui émergent autour d'enjeux socio-économiques liés à la transformation du quartier. De manière générale, ces débats opposent les acteurs estimant que les investissements qui sont à l'origine de ces changements sont bénéfiques pour le quartier à ceux affirmant qu'ils sont source d'exclusion spatiale pour les résidents à faible revenu. La réponse citoyenne n'a guère été silencieuse face à la transformation du secteur et plusieurs batailles militantes ont été significatives. On peut d'emblée faire référence aux mobilisations collectives qui ont été [et sont encore] très présentes pour revendiquer un plus grand nombre de logements sociaux et freiner l'élan du marché immobilier. L'usine Lavo, la Place Valois et le terrain Goyette auto ne sont que quelques exemples de projets de développement de condominiums qui ont amené des citoyens à unir leur voix pour l'accessibilité au logement social et ainsi atténuer les effets des transformations. L'essor des commerçants locaux dans le quartier a également représenté pour certains un symbole de gentrification, ce qui a provoqué un autre type de réactions citoyennes. En effet, des actes de vandalismes ont été commis envers ces établissements, comme en 2013 et en 2016, où des vitrines commerciales ont été fracassées. Ce contexte tumultueux a conduit à la tenue des Assises sur la gentrification qui se sont

déroulées en mai 2017 afin de documenter, à la demande de l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, l'état de situation et proposer des pistes de solution.

Avant d'élaborer davantage sur les changements dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, il est nécessaire de définir le concept de gentrification. D'abord, quelques éléments de définition et d'analyse seront amenés. Ensuite, les trois processus constitutifs de la gentrification seront résumés et, pour conclure, les objectifs de ma recherche seront annoncés.

## 1.2 Définition

Il est important de préciser qu'il est difficile d'enfermer la gentrification dans un cadre rigide, car les facteurs influençant son développement sont aussi multiples que le nombre de villes visées par ce processus. Cusin précise que « ce phénomène ne se présente pas comme un concept univoque, comme un processus homogène, et encore moins comme une théorie unifiée » (2008, paragr. 22). Or, existe-t-il un filon commun qui peut nous orienter vers une tentative de définition de la gentrification ?

Tout d'abord, précisons que c'est en 1961 que cette appellation a fait son apparition. Proposé par la sociologue britannique Ruth Glass, ce terme visait à décrire la mutation de modestes logements ouvriers en habitations recherchées par la classe moyenne, transformant ainsi le caractère d'ensemble du quartier (Maltais, 2017). À peu de choses près, cette définition est encore celle qui est retenue plusieurs décennies plus tard. En effet, Van Criekingen décrit les changements liés à la gentrification par une « hausse de popularité d'un quartier précaire au plan socio-économique, attirant ainsi des gens financièrement mieux nantis que les résidents actuels » (2021, p.47).

Toutefois, une question s'impose : est-ce que la revitalisation est une opération planifiée en vue d'attirer une population nantie et de revaloriser un quartier en déclin ou ces transformations sont-elles plutôt une réponse à l'engouement pour un style spécifique d'occupation urbaine ? Selon

Harvey, « le capital a le pouvoir de manipuler à la fois *l'offre* et la *demande* » et ces deux éléments, qui seront détaillés dans le segment suivant, sont régulièrement utilisés comme angle explicatif de la gentrification en contexte néolibéral (Harvey, 2011, p. 66).

### L'explication de la gentrification reposant sur l'offre

La perspective qui est orientée vers *l'offre* s'appuie sur la sphère économique pour analyser une production de l'espace orchestrée par différents acteurs. On peut évoquer, à titre d'exemple, l'offre de logements qui se métamorphose rapidement dans un quartier ciblé par d'importants investissements. La réhabilitation d'immeubles, la rénovation d'appartements vétustes et l'émergence de condos sont quelques signes annonciateurs d'un processus de gentrification dans un quartier modeste. Or, « plusieurs agents économiques, tels que des promoteurs et des agents immobiliers, décèlent ces opportunités dans un marché qui promet une rentabilité croissante » (Chabrol *et al.*, 2016), en plus de « présenter l'avantage de favoriser l'augmentation des rentrées fiscales de la municipalité » (Rousseau, 2010).

L'explication par *l'offre* s'appuie sur une logique de production à des fins économiques, spéculatives et attractives. D'ailleurs, Harvey mentionne que la gentrification génère « la transformation des infrastructures urbaines, mais aussi la construction d'un nouveau mode de vie urbain et l'émergence d'un nouveau genre de personnalité urbaine » (Harvey, 2010, p. 170). On peut présumer que la population aisée financièrement est grandement courtisée par les artisans de la gentrification, mais celle-ci a aussi des *demandes* afin de se laisser séduire par un secteur qui ne l'aurait pas intéressée autrefois.

### L'explication de la gentrification reposant sur la demande

Une seconde explication du phénomène de la gentrification est davantage axée sur l'aspect socioculturel. En effet, cette approche porte une attention particulière aux changements sociaux qui peuvent découler, par exemple, des « structures économiques et de l'emploi, qui auraient favorisé

l'apparition de nouvelles classes moyennes » (Corbillé, 2007). Par ailleurs, ce serait la quête d'un certain mode de vie urbain qui influencerait la transformation des quartiers, tant pour « la demande de logements que des services, car il y aurait des goûts et des besoins à satisfaire chez une nouvelle classe sociale désireuse de vivre en ville » (Chabrol *et al.*, 2016). À titre d'exemple, Clerval identifie le cadre bâti singulier et l'emplacement géographique à proximité des services comme critères de choix pour les classes moyennes (Clerval, 2016, p. 113). Celles-ci auraient un intérêt marqué pour « les appartements anciens ayant du cachet, un caractère particulier et les espaces atypiques, notamment les anciens locaux industriels » (Clerval, 2016, p. 117). Dans cette logique, une « nouvelle composition de la demande en matière de résidence, de consommation et de pratiques culturelles » se développe, ce qui expliquerait l'accroissement rapide du phénomène de la gentrification dans les quartiers populaires où un potentiel de mise en valeur est plus grand (Corbillé, 2007).

Plutôt que de mettre en opposition les explications par *l'offre* et la *demande*, on peut supposer que ces deux dynamiques interviennent conjointement dans la production des espaces urbains en s'influençant mutuellement. Ces deux explications, l'une exposant les causes économiques et l'autre l'aspect socioculturel, peuvent être considérées comme fournissant un éclairage complémentaire sur la gentrification.

Les explications de la gentrification par *l'offre* et de la *demande* ont aussi le désavantage d'accorder moins d'attention aux résidents traditionnels aux revenus modestes des secteurs en proie à ce processus, qui sont souvent négligés et contraints au silence. En effet, « l'engouement pour une nouvelle ambiance branchée issue de la réhabilitation de quartiers populaires est tel, que les réalités qui s'y cachent en deviennent difficilement perceptibles » ou volontairement ignorées (Harvey, 2010, p. 136). Comme le souligne Neil Smith, « la gentrification est bien loin de représenter une forme d'émancipation urbaine, mais apparaît plutôt comme la traduction de la lutte des classes dans l'espace urbain » (Smith 1979, cité dans Chabrol *et al.*, 2016, p. 33). Même si ce processus peut prendre différentes formes, la gentrification se caractérise par « l'amélioration du cadre bâti, des

changements du mode d'occupation des logements, une hausse des prix immobiliers et le déplacement ou le remplacement des classes populaires par des personnes de la classe moyenne » (Corbillé, 2007). Or, ce processus amène au constat que la gentrification est créée et maintenue par une population nantie aux intérêts singuliers.

Bien que l'on puisse remarquer certaines nuances dans les définitions et explications proposées, une orientation sensiblement similaire se dévoile dans les écrits, soit que l'arrivée d'individus plus fortunés dans des quartiers populaires amène une « réhabilitation de l'habitat vétuste et dégradé, remplaçant ainsi de façon progressive les anciens habitants » (Authier et Bidou-Zachariassen, 2008, paragr.2). Ces éléments de définition rejoignent le concept de Glass qui admet elle-même que lorsque ce « processus démarre dans un quartier, il s'accélère jusqu'à ce que la plupart des habitants d'origine aient été écartés et que le profil social d'ensemble du quartier ait été changé » (Glass, 1963, cité dans Fijalkow, 2013). Cependant, même si cette définition permet de donner un aperçu général du phénomène, il est nécessaire de considérer les spécificités de chaque épisode de gentrification pour capter toute sa singularité. Tel que le stipule l'ouvrage collectif *Gentrifications*, il importe de « souligner la très grande variété des rythmes, des acteurs et des formes que la gentrification peut prendre selon les contextes » (Chabrol *et al.*, 2016, p. 24).

Cette réflexion sur la diversité des processus de gentrification suscite un questionnement sur la pertinence du modèle par étape élaboré par Smith, au début des années 2000. Le géographe a proposé un modèle en trois phases illustrant l'évolution de la gentrification dans un secteur urbain.

Voici un résumé très succinct de ces étapes :

Tableau 1.1 Résumé : Modèle par Étapes (Neil Smith, 2000)

Modèle par Étapes (Neil Smith, 2000)	
Étapes	Concepts-clés/ Faits saillants
Phase 1	Arrivée de pionniers (artistes, intellectuels, etc.) en marge du système qui réhabilitent graduellement les lieux, modifiant ainsi l'image du secteur.
Phase 2	Effet d'entraînement. Investissements privés et publics dans la revitalisation du secteur et la réalisation de grands projets urbains.
Phase 3	Gentrification généralisée. Le processus touche une multitude de domaines d'activité : habitat, emploi, activités commerciales, espaces publics, etc.
À la phase 3, l'espace urbain devient imprégné par la gentrification « menée notamment par les promoteurs et investisseurs privés, qui produisent de nouveaux paysages urbains prêts à consommer» (Smith, 2000, cité dans Chabrol <i>et al.</i> , 2016).	

Source : *Gentrifications*, 2016

Indépendamment de la posture adoptée à l'égard de ce modèle, il est intéressant de porter une attention particulière à la phase 3. Celle-ci met en lumière le fait que la gentrification semble s'être généralisée au cours des dernières décennies, voire globalisée sous l'égide du néolibéralisme. En effet, l'organisation de la vie quotidienne est fondée sur la production de marchandises destinées à alimenter continuellement le capital, à le faire circuler, et dont le « but direct et socialement accepté est la quête du profit » (Harvey, 2018, p. 59). La gentrification représente bien cette dynamique liée au néolibéralisme et la manière dont le milieu urbain peut être traduit en produit. Un territoire comporte une multitude d'opportunités de dynamiser l'économie, d'enrichir les investisseurs et artisans des transformations de la ville, représentant ainsi un moteur central à la circulation du capital.

L'État se fait également complice du développement de la gentrification par le « biais de la privatisation des entreprises et des coupes opérées dans les politiques de protection sociale » (Amin et al., 2006). Par exemple, la réduction du financement public dans le logement social, jumelée aux ambitions du marché privé amène à une production de l'espace orientée vers une finalité marchande et spéculative (Labbé, 2016). En effet, la dépendance des administrations municipales envers la perception des taxes foncières fondées sur les valeurs immobilières et l'incitatif qu'elles y trouvent à rehausser l'attractivité de la ville, ne sont que quelques éléments qui peuvent expliquer une alliance plus ou moins subtile entre ces deux univers.

Dans ce contexte, les secteurs défavorisés sont une cible de choix pour des projets de revitalisation. Il est ainsi possible de soutenir la hausse des valeurs foncières en redorant l'image de la ville, en améliorant l'esthétisme d'ensemble d'un secteur précaire et en permettant la création d'un nouvel espace huppé par [et pour] une population financièrement aisée.

### 1.3 Quelques critiques

Les éléments d'explication amenés précédemment convergent vers une vision commune de la gentrification. Or, des analyses critiquant cette conception du phénomène sont également présentes dans la littérature. Certains auteurs tentent de déconstruire ce concept et fondent leur analyse sur les vertus des transformations urbaines qui résultent de la gentrification.

Tout d'abord, une critique concernant le phénomène se retrouve chez Bourdin qui remet en question le concept même de la gentrification, qu'il considère comme une étiquette « devenue un masque nuisant à l'analyse des processus sociaux » (Bourdin, 2008 paragr.6). De son point de vue, ce phénomène est régulièrement présenté sous un angle fataliste qui opprime les plus démunis, car il y aurait une « déportation des couches populaires des quartiers centraux vers la périphérie », ce qu'il considère comme une définition large et floue. La transformation urbaine est à ses yeux, représentative d'un changement de dynamique, « d'un mouvement dans les marchés du logement et des modes de vie » et pourrait profiter à tous les groupes sociaux. L'auteur évoque l'attraction pour les quartiers anciens comme étant associée à la recherche d'un mode d'occupation qui peut interpeller différentes catégories sociales. Selon Bourdin, « cette ambiance convoitée est une offre de sensations et de possibles ». (Bourdin, 2008)

Or, il est incontournable de se demander comment les personnes à petit revenu peuvent-elles accéder à ces ambiances souvent destinées aux plus nantis ? Entre le désir et la capacité d'accéder à certains espaces, il y a de toute évidence des réalités économiques et sociales qu'on ne peut ignorer. Pour Van Criekingen, ce type d'intervention s'appuyant sur une gentrification positive, tel que proposé par Bourdin, « apparaît détaché de toute considération des conditions matérielles de vie en ville des classes populaires, et plus largement, de toute idée de conflictualité sociale », ajoutant même que cela « pourrait verser dans le mépris de classe explicite » (Van Criekingen, 2021, p. 59).

Ensuite, Du dénonce l'analyse du processus de gentrification qui se fait régulièrement « au travers l'arrivée de nouveaux habitants et le départ des habitants traditionnels, ce qui implique de concevoir systématiquement le sujet sous l'angle des conséquences induites » (Du, 2009, p. 2). L'auteure affirme que cette explication voile l'analyse de l'évolution dynamique du phénomène et omet de considérer les catégories hybrides de la population (la classe moyenne, par exemple). Cette lecture que Du qualifie de « distinction entre *nouveaux habitants* et *habitants traditionnels* » pourrait faire obstacle à une compréhension plus approfondie et, par le fait même, créer un possible effet de clivage entre les populations (Du, 2009, p. 2). Les récents ouvrages consacrés à la gentrification, comme ceux de Clerval (2016) et de Van Criekingen (2021), abordent effectivement les catégories hybrides nommées aussi par ces géographes *classes intermédiaires*, *classes moyennes* et *nouvelle petite bourgeoisie*. Le but d'intégrer les classes *hybrides* à leur analyse sur la gentrification n'est pas d'atténuer l'effet de clivage anticipé par Du (2009), mais plutôt de mettre en perspective la structure sociale actuelle construite sur un modèle hiérarchique : « les classes dominantes dominant, les classes populaires sont dominées et les classes intermédiaires sont à la fois dominées et dominantes » (Van Criekingen, 2021, p. 91). Dans cette logique, les changements urbains sont orchestrés surtout par et pour des ménages mieux nantis, « qui contribuent à transformer les quartiers populaires selon un ordre symbolique tourné vers la consommation et la mise en scène du paysage urbain » (Clerval, 2016). Van Criekingen compare les artisans de la gentrification à une entreprise qui, en plus de s'appuyer sur la notion de compétitivité urbaine, est construite autour de deux objectifs : « cajoler les classes moyennes et augmenter la mixité sociale dans les quartiers populaires » (Van Criekingen, 2021). La mixité sociale en milieu urbain, abordée dans le segment suivant, est un sujet d'actualité lorsqu'un quartier connaît d'importantes transformations et, à l'instar du concept de gentrification, il suscite également une diversité d'analyses.

### Revitalisation urbaine et mixité sociale

La revitalisation, souvent décrite comme précurseuse de la gentrification, peut être perçue comme une amélioration significative d'espaces dégradés qui offre, par le biais de ce changement,

esthétisme et sentiment de sécurité. Bourdieu mentionne que « le quartier stigmatisé dégrade symboliquement ceux qui l'habitent et qui, en retour, le dégradent symboliquement » (Bourdieu, 1993, cité dans Bernard, 2007). Dans cette perspective, pourrait-on présumer que l'apparence des lieux ait une influence directe sur la population et que « l'habitat inadéquat exprimerait un potentiel néfaste sur le résident » (Bernard, 2007) ? Si les bienfaits d'un embellissement significatif des espaces publics peuvent être difficilement critiqués, on peut toutefois se questionner sur la finalité d'une telle initiative, qui mène régulièrement à « de nombreuses et vastes opérations de rénovation urbaine cofinancées par les pouvoirs publics et les intérêts privés » (Chabrol *et al.*, 2016, p. 36). Pour sa part, Van Criekingen affirme que les projets de revitalisation se déploient souvent en mettant de l'avant un raisonnement binaire et opposant un faux choix à la population entre « les lumières du renouveau urbain ou les ténèbres de la ghettoïsation, ce qui engendre de lourds sous-entendus moraux » (Van Criekingen, 2021, p. 13). Par ailleurs, les acteurs de la gentrification, tels que les promoteurs immobiliers et les élus municipaux, vont régulièrement aborder l'importance de diversifier la composition d'un même quartier, afin de combattre la marginalisation socio-économique. En effet, « la mixité sociale constitue l'argument justifiant publiquement l'orientation des politiques urbaines » (Rousseau, 2010), qui visent « une cohabitation équilibrée sur un même territoire de groupes d'individus » (Jaillet-Roman, 2005) appartenant à des catégories sociales différentes, notamment sur le plan du revenu.

Effectivement, dans un quartier en processus de changement, les apports de la mixité sociale s'invitent inévitablement dans le débat, particulièrement par les artisans de cette démarche. Certains diront que la transformation d'un quartier dégradé « vise à réduire les chances de concentration d'un groupe présentant un attribut particulier » (Tanter et Toubon, 1999, p.60), afin d'éviter un effet de ghettoïsation. Selon Bernard, « la pauvreté géographiquement concentrée redoublerait les effets de la pauvreté individuelle en éloignant certaines ressources » (Bernard, 2007, paragr.4). D'autres iront même jusqu'à prétendre que l'arrivée d'une population aisée pourrait avoir une influence positive sur celle à faible revenu en proposant un modèle social différent. Il semblerait que « la mixité exprime une diversité des niveaux de vie et des aspirations

qui peuvent se rencontrer et parfois élargir les cheminements possibles des uns et des autres » (Oberti, 2001). Dans cette optique, elle permettrait « d’apprivoiser la tolérance mutuelle et de combattre les préjugés » (Laliberté-Auger, 2014, p. 9) qui sont au cœur de plusieurs tensions sociales. Or, Baumont et Guillain déconstruisent quelque peu cet éloge de la mixité sociale en affirmant qu’il s’agit vraisemblablement d’une « phase temporaire de cohabitation entre ménages pauvres et riches » (2016, paragr.45). En d’autres termes, « observer plus de mixité au sein d’un quartier peut conduire à une erreur de diagnostic imputable à une mesure instantanée d’un phénomène qui serait transitoire » (Krupka, 2008 ; McKinnish et White, 2011 ; Tach, 2009, cité dans Baumont et Guillain, 2016).

Cette phase temporaire pourrait signifier le départ progressif d’une certaine population au profit d’une autre. Par ailleurs, il semble plutôt rare que des populations à faible revenu intègrent massivement un quartier huppé, afin d’élire domicile. L’inverse se manifeste régulièrement et est dénoncé par certains comme étant un phénomène *classiste*. En effet, la domination des classes moyennes et supérieures sur les plus pauvres revient fréquemment dans la littérature abordant la mixité sociale et il est même évoqué que « la volonté de mixer les quartiers populaires peut s’interpréter comme un processus de reconquête de territoires urbains par les classes aisées » (Oberti, 2001).

Est-il justifié d’affirmer que « lorsqu’un mécanisme d’attractivité se met en place dans un quartier, les ménages aisés s’y installent tandis que les ménages pauvres quittent graduellement » (Baumont et Guillain, 2016, paragr.45) ? Bien qu’on ne puisse connaître toutes les sources de déplacement des gens moins fortunés, plusieurs éléments associés à la gentrification peuvent provoquer un départ forcé. D’une part, lorsqu’un quartier se retrouve dans un tel processus, il y a inévitablement une transformation du mode de consommation au niveau de l’habitat et des commerces. Une augmentation drastique des coûts y est intimement reliée, ce qui pourrait insidieusement inviter les populations moins nanties financièrement à désertier le secteur vers d’autres lieux plus accessibles. D’autre part, peut-on présumer qu’un possible malaise pourrait se développer entre résidents aux

statuts socio-économiques forts différents ? Selon Bourdieu (1993), « rien n'est plus intolérable que la proximité physique de gens socialement éloignés » (Bourdieu, 1993, cité dans Bernard, 2007).

Les points de vue qui s'imbriquent dans les débats entourant la mixité sociale sont certes parsemés de divergences, mais au-delà des arguments avancés, il est impératif de se demander « à quel groupe social ou à quels groupes sociaux profite-t-elle objectivement »? (Clerval, 2016, p. 14)

#### 1.4 Les trois processus constitutifs de la gentrification

L'analyse de la gentrification englobe de multiples facteurs, mais par souci de bâtir mon mémoire sur une structure théorique concrète, une définition de Van Criekingen sera ici retenue et me servira de référence pour la compréhension de la gentrification et des enjeux associés. Le géographe propose trois critères précis, afin de repérer ce phénomène : les mouvements de capitaux vers des espaces qui, jusque-là, en attireraient peu ; une revalorisation marchande des environnements résidentiels et commerciaux ; une dépossession de lieux au détriment des habitants d'origine. (Van Criekingen, 2021, p. 54)

##### 1.4.1 Mouvements de capitaux

Le terme investissement résume bien le sens de ce premier critère. Lorsqu'un quartier connaît une période de déclin socio-économique important, le cadre bâti et le marché foncier peuvent en ressentir les conséquences. En effet, des installations et bâtiments désuets, mais au potentiel de conversion ou de revitalisation énorme, qui annoncent des prix fonciers largement en dessous de leurs valeurs potentielles, créent un effet *d'aimant* sur les promoteurs immobiliers. Cela correspond directement au concept développé par Neil Smith, le différentiel de rentabilité foncière, aussi appelé *rent gap*.

### Différentiel de rentabilité foncière

En s'appuyant sur la réalité urbaine des villes nord-américaines, Smith affirme que « la gentrification s'explique par des changements à long terme dans les processus de désinvestissement et de réinvestissement du bâti » (Chabrol *et al.*, 2016, p. 34). Pour des raisons très variables, un quartier peut être confronté à une réalité de paupérisation et voir la valeur de son cadre bâti décliner abruptement. Cela occasionne une baisse considérable de la valeur des immeubles, des prix du logement locatif et un appauvrissement des résidents du quartier. Lorsque la dépréciation est à son plus bas, « la rentabilité foncière effective est nettement plus faible que sa rentabilité foncière potentielle », ce qui peut engendrer une opportunité d'affaires intéressante pour les investisseurs et ainsi créer une occasion de gentrification (Chabrol *et al.*, 2016, p. 34). Clerval cite l'exemple d'un promoteur immobilier acquérant un bâtiment désuet à petit prix pour le remplacer, en le rénovant ou le démolissant, par un immeuble plus luxueux. L'auteure précise que « l'exploitation d'un écart de rente est une forme d'accumulation du capital et s'inscrit dans la logique du développement inégal caractéristique du système capitaliste » (Clerval, 2016, p. 113).

#### 1.4.2 Revalorisation marchande des environnements résidentiels et commerciaux

Ce deuxième critère s'appuie sur un changement important au niveau des espaces résidentiels et commerciaux : développement de nouveaux projets immobiliers privés, rénovation de propriétés, conversions de logements locatifs en condominiums et changements de l'offre commerciale. La revalorisation de ces espaces ne se répercute pas seulement sur la structure des bâtiments. Elle contribue à accroître significativement les coûts qui y sont associés.

À l'aube d'un processus de gentrification dans un quartier, quelques indices annonçant cette métamorphose peuvent être décelés dans le quartier en cause. En effet, on remarque inmanquablement un changement graduel du paysage urbain, ce qui contribue à transformer « le bâti, mais aussi les caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident » (Rérat *et al.*, 2008). Les immeubles destinés à l'habitation, ainsi que l'offre commerciale, sont intimement liés au phénomène de la gentrification.

### Espaces résidentiels

Le logis, bien qu'utilitaire, peut signifier beaucoup plus qu'un toit pour s'abriter des intempéries. Il préserve une ambiance singulière, crée un lieu d'appartenance et d'inscription sociale pour l'individu. Cet espace est un canal d'expression de soi intégrant un aspect identitaire, car « le logement habille ses occupants qui, à leur tour, le transforment » (Fijalkow, 2016). En effet, ces murs d'intimité bouillonnent d'interactions sociales, familiales ou de moments solitaires qui dynamisent ce lieu. Le voisinage a également son importance, car l'agglomération autour du logement représente un prolongement du chez-soi. Par ailleurs, le quartier en lui-même peut être significatif, car la « localisation peut aussi s'intégrer dans une dynamique d'appartenance fondée sur la mobilisation des ressources amicales, familiales et professionnelles » (Fijalkow, 2016).

Or, même si pour plusieurs personnes le logement représente un milieu de vie, il n'en demeure pas moins que « sa dimension économique est fondamentale et qu'il est aussi une marchandise susceptible d'être achetée et vendue » (Fijalkow, 2016). Lorsqu'un processus de gentrification se déploie dans un quartier, il y a inévitablement une « évolution de la production de logements *gentrifiables* et une demande pour ces mêmes logements » (Corbillé, 2007). Cet engouement pour les quartiers nouvellement revampés peut devenir un obstacle non négligeable pour l'accès au logement à des individus à revenu modeste.

Les hausses de loyer et les évictions sont des réalités avec lesquelles les locataires doivent alors composer. Comme le mentionne Lehman-Frisch, « on ne peut ignorer l'angoisse qui saisit les résidents d'origine face à la menace d'expulsion qui pèse constamment sur eux » (Lehman-Frisch, 2009). Bien évidemment, les propriétaires d'immeubles peuvent percevoir d'un bon œil ces changements urbains, qui représentent pour eux une hausse de la valeur de leur actif et une amélioration de leur qualité de vie. Quant aux individus à petit revenu, « ils peuvent éprouver un sentiment d'injustice » (Lehman-Frisch, 2009), devoir « mobiliser des efforts financiers considérables pour se loger et même dans certains cas se résigner à se déplacer dans un quadrilatère plus abordable » (Fijalkow, 2013), les déracinant ainsi de leur milieu de vie.

### Espaces commerciaux

Les changements attribuables à la gentrification ne se remarquent pas seulement par la reconfiguration des espaces habitables, mais également par l'offre commerciale qui se transforme. En effet, Clerval affirme que « les logements ne sont pas les seuls à être réhabilités, les cafés, les restaurants [pour ne nommer que ceux-ci] se renouvellent également, souvent en changeant de propriétaires », ce qui crée un effet d'influence pour attirer d'autres marchands au style distingué (Clerval, 2016, p. 131). Tel que le souligne Fijalkow, « en partant de l'idée que consommer du logement consiste aussi à consommer de l'environnement », le mariage entre les transformations du logis et celles de l'offre commerciale est quasi incontournable dans le processus de gentrification (Fijalkow, 2013). Deux types de commerces se retrouvent fréquemment à l'avant-scène du processus de gentrification : les commerces d'alimentation (répondant à des besoins de première nécessité) et les débits de boisson (qui sont des espaces de socialisation).

### *Alimentation*

L'offre commerciale dans un quartier en processus de gentrification se modifie en fonction des besoins de la nouvelle population qui s'y installe et, selon Clerval, celle-ci se montre « friande de culture et de produits de qualités » (Clerval, 2016, p. 134). Que ce soit par goût ou pour des raisons économiques, la classe moyenne serait à la recherche d'une alimentation dite *fine* qui « ferait partie intégrante d'un style de consommation axé sur l'esthétisation de la vie quotidienne et sur des tactiques de distinction » (Featherstone, 1991 ; Lupton, 1996, cité dans Rose, 2006). Ces changements peuvent avoir une répercussion sur la population moins nantie, car elles « verront se réduire leurs possibilités d'y résider ou n'y trouveront plus les services dont elles ont besoin » (Rose, 2006). Zukin pose l'hypothèse que cela pourrait même représenter « un outil d'assainissement des quartiers pauvres » (Zukin, 1991, cité dans Rose, 2016). De plus, la hausse des loyers commerciaux occasionnée par la gentrification peut rendre difficile la survie de petits commerces traditionnels et, pour les plus tenaces, le maintien de prix accessibles à l'ensemble de la population relève souvent de l'impossible. L'alimentation est un besoin essentiel à l'être humain,

peu importe sa condition sociale. Or, l'accès plus restreint à la nourriture abordable, conjuguée à la précarité du logement, fragilise davantage la situation économique des individus moins nantis.

### *Bars/Tavernes*

Un deuxième type de commerce, davantage associé à la socialisation, peut aussi être influencé par le phénomène, soit celui des bars/tavernes. Ceux-ci, qui « font partie du paysage quotidien de la ville », peuvent représenter un véritable réseau social où des liens se tissent et la reconnaissance mutuelle s'établit (Van Criekingen, 2021, p. 83). Ils « offrent un espace pour socialiser, pour voir plus grand que le logis familial, et deviennent ainsi un point de rencontre officiel » (Bélanger et Sumner, 2006). Lorsque la gentrification s'installe dans un quartier, celle-ci « s'accompagne d'un renouvellement des lieux de sorties nocturnes, attirant ainsi un public nouveau » (Clerval, 2016, p. 131). Bélanger et Sumner (2006) vont dans le même sens en affirmant que l'éclosion de « nouvelles tavernes branchées forment un produit dérivé typique de l'embourgeoisement ». Or, comment ces nouveaux espaces de socialisation s'inscrivent-ils dans les quartiers populaires en cours de transformation ? Selon Van Criekingen, il y a un style commun associé à ces nouveaux bars qui attirent une clientèle typée, au profil social similaire. Le géographe décrit ainsi une analyse intéressante sur le mécanisme de filtrage à l'œuvre dans ces espaces branchés : « nul besoin de dispositif explicite, ce sont par les services qu'ils proposent (et ceux qu'ils ne proposent pas), par l'image qu'ils se sont fabriqués et veillent à entretenir que ces bars attirent certains publics et en éloignent d'autres » (Van Criekingen, 2021, p. 84).

Dans un secteur où la gentrification est bien entamée, les bars anciens réussissent-ils à survivre et à conserver leur fonction sociale traditionnelle chez la population moins nantie ? Si la réponse penche vers la négative, on peut de toute évidence associer des répercussions importantes chez la population côtoyant fidèlement ces lieux depuis longtemps.

### 1.4.3 Dépossession de lieux au détriment des habitants d'origine

Ce troisième critère, qui réfère à la notion de dépossession, est décrit comme étant « tout ce que la gentrification empêche » (Van Criekingen, 2021, p. 137) pour les résidents traditionnels d'un quartier populaire. La dépossession prend deux formes, soit une perte d'accès aux lieux essentiels (logements commerces), mais aussi ceux qui définissent l'appartenance au quartier. Ainsi, la dépossession signifie qu'on peut rester dans le quartier, sans pour autant s'y reconnaître et s'y sentir chez soi.

#### Lieux publics et de rencontres

Les transformations du logis et de l'offre commerciale sont les manifestations les plus concrètes et les plus souvent abordées lorsqu'on évoque les répercussions de la gentrification. Cependant, d'autres facteurs peuvent affecter les résidents traditionnels d'un quartier et engendrer un sentiment de dépossession de leur environnement urbain, soit la mutation des lieux publics et de rencontres (Twigge-Molecey, 2013, cité dans Maltais, 2017). Ces lieux communs, tels que la rue, les parcs, les organismes communautaires et les événements culturels, sont non seulement identitaires, mais représentent également des « espaces de sociabilité qui permettent la rencontre de l'autre » (Lofland, 1998 ; Lees, 2008, cité dans Bélanger, 2010).

De plus, lorsque le sentiment d'appartenance y est fortement développé, les gens peuvent « considérer ces espaces comme leur appartenant, comme une extension de leur logement, comme leur chez-soi » (Bélanger, 2010). Or, « l'arrivée d'une nouvelle population au mode de vie différent, qui s'approprie les espaces publics, a un impact sur le quotidien des résidents traditionnels du secteur » (Bélanger, 2010).

Parmi les enjeux soulevés, on peut évoquer des possibilités de tensions ou de conflits, ce qui pourrait contribuer à stigmatiser les gens plus défavorisés, « car les interventions publiques ou privées dans ces espaces peuvent rarement être neutres » (Bélanger, 2010). On peut aussi présumer que la nouvelle configuration issue de la gentrification contribue à repousser une certaine tranche

de la population. En effet, en se basant sur la transformation de lieux publics à New York, Zukin fournit une illustration de ce phénomène en démontrant « que le mobilier urbain et le style architectural utilisés contribuent à filtrer socialement les fréquentations et à exclure des catégories sociales qui auparavant y avaient leurs habitudes » (Zukin, 1995, cité dans Rérat *et al.*, 2008). En effet, la métamorphose de lieux publics par la revitalisation urbaine peut « aboutir en réalité à l'exclusion des populations les plus fragiles » (Lehman-Frisch, 2009). Dans certains cas, il est possible « d'assister à de véritables opérations de nettoyage des populations marginales considérées indésirables par les pouvoirs publics » (Bélanger, 2010). À cet égard, Van Criekingen dénonce le fait que de « restreindre, compliquer ou interdire l'accès à des espaces auparavant accessibles, sans option de rechange, est un préjudice souvent ignoré de la gentrification » (2021, p. 143).

Enfin, dans le texte *Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal*, Bélanger (2010) émet l'hypothèse que « les résidents traditionnels aux revenus modestes peuvent se sentir envahis dans leur territoire et qu'ils pourraient y avoir une réaction de repli dans la sphère privée ». Au-delà de l'esthétisme et de l'attractivité, les lieux publics préexistaient à la gentrification et doivent être perçus comme un « espace pour quelqu'un, c'est-à-dire du point de vue de ceux qui s'y déplacent, y rêvent, y agissent, y parlent... » (*L'espace urbain en méthodes*, 2001).

Les quartiers urbains représentent un milieu de vie et possiblement une communauté enracinée et significative pour plusieurs résidents traditionnels. Cela se manifeste notamment au « travers des langues, des images, des idées, des affects, des codes, des coutumes et des pratiques » (Holm, 2010). Dans un quartier en processus de gentrification, comment ce phénomène se traduit-il dans le quotidien de ceux et celles qui y ont élu domicile depuis plusieurs années ? Comment se véhiculent leurs perceptions au travers ces changements ? Dans la littérature, on évoque régulièrement « le sentiment de dépossession des résidents traditionnels d'un quartier en transformation qui, malgré toute sa pertinence, demeure peu documenté » (Bélanger, 2010). Une recherche de Lehman-Frisch (2008), concernant la gentrification du quartier hispanique *Mission*

*District* de San Francisco, aborde ce concept de dépossession des résidents traditionnels hispaniques. Les témoignages révèlent que la transformation du secteur « nourrit une impression d'affaiblissement du sentiment communautaire dans le quartier » (Lehman-Frisch, 2008). De plus, le processus de gentrification dans *Mission District* « produit un décalage complet avec les goûts et le pouvoir d'achat des habitants d'origine et ces inégalités au cœur de leur quartier nourrissent chez eux un sentiment de frustration et d'injustice » (Lehman-Frisch, 2008). Le sentiment de dépossession qu'évoque Lehman-Frisch pourrait être associé aux « sentiments de dévalorisation et d'injustice », mais aussi à l'impuissance face à l'envergure du phénomène. La dépossession signifie aussi que les images et les représentations dominantes du quartier sont mobilisées à d'autres fins et produites par et pour d'autres, ce qui fait qu'on en vient à ne plus se sentir chez soi. Van Criekingen apporte un éclairage à cette dimension symbolique provoquée par des changements liés à la gentrification :

Ils (les changements) peuvent transformer des espaces familiers, appréciés, ou appropriés de longue date en environnements étrangers, oppressants voir hostiles. Plus ou moins rapidement, les caractéristiques matérielles, fonctionnelles ou symboliques qui en faisaient pour beaucoup des lieux de ressources, d'attachements ou d'identifications s'effritent, voir disparaissent... Cette forme particulière d'aliénation du lieu indique aux habitants des quartiers populaires convoités que leur place y est contestée ou remise en cause. (Van Criekingen, 2021, p.145)

Or, parler de dépossession correspond à parler d'un rapport de pouvoir et d'inégalités dans l'accès et la production de l'espace. Certains groupes ont le contrôle sur l'usage de l'espace et des représentations qui y sont associées tandis que d'autres en subissent les conséquences socioéconomiques. Cette inégalité est surtout fondée sur des rapports de classe.

### Production de l'espace, rapport de pouvoir et luttes des classes

Nous avons vu précédemment que les analyses au sujet de la gentrification sont très diversifiées, certaines évoquent l'amélioration considérable de quartiers déchus, d'autres dénoncent

vigoureusement un symbole de violence à l'égard des classes populaires. Tel que le mentionne Harvey, « notre vision du monde et des possibles varie selon le côté de la barrière duquel nous nous trouvons et selon le type de consommation auquel nous avons accès » (Harvey, 2011, p.22).

Pour Van Criekingen (2021), lorsqu'il y a amorce de gentrification dans un quartier, il y a d'emblée un rapport inégalitaire lié à la production et à l'occupation des espaces en ville. Le géographe déplore le fait que les rapports de force socio-économiques découlant des transformations urbaines dans les milieux populaires ne sont pas suffisamment reconnus et dénoncés. Selon lui, le discours qui leur est associé maquille insidieusement leurs répercussions : « on parle davantage de mixité sociale que d'inégalité sociale, de vivre ensemble que de domination, de valorisation de l'espace que de spéculation foncière... » (Van Criekingen, 2021, p. 18). Pendant que la gentrification prend de l'expansion, l'étau se resserre chez les résidents à revenu modeste, étouffant par le fait même les options qui s'offrent à eux. Pour cette population, l'ensemble des conditions de vie est grandement affecté en terme économique, social et identitaire, mais cela semble peu préoccuper les acteurs à l'origine de ces bouleversements (Van Criekingen, 2021, p. 172).

En s'appuyant sur des constats similaires, Neil Smith soutient que « ce phénomène est de nature classiste, l'expression déguisée d'une nouvelle forme de la lutte des classes » (Corbillé, 2007, paragr. 15). Cette analyse s'imbrique avec le concept du droit à la ville d'Henri Lefebvre qui, il y a plus d'un demi-siècle, revendiquait une vision inclusive et sociale dans la production de la ville, plutôt que strictement axée sur la logique économique. Selon Van Criekingen, Lefebvre dénonce une hiérarchisation de l'occupation de l'espace urbain au service du mode de production capitaliste, provoquant d'importantes inégalités socio-spatiales ; « les espaces en ville, les espaces de la vie quotidienne et de la reproduction sociale sont un terrain d'aliénation et de lutte des classes » (Van Criekingen, 2021, p.172). En ce sens, Clerval identifie deux niveaux à l'analyse du rapport de classes dans l'espace urbain, soit celui de la quête du profit engendrée par la transformation de quartiers populaires (différentiel de rentabilité foncière) et celui des rapports inégaux vécus au

quotidien dans les milieux gentrifiés, entre classes sociales distinctes (dépossession des résidents traditionnels) (Clerval, 2016, p. 300).

Certes, la gentrification engendre des répercussions non négligeables à plusieurs niveaux et « soulève des enjeux politiques importants, notamment en termes de creusement des inégalités sociales, enjeux d'autant plus lourds que les pouvoirs publics ne sont pas neutres » (Clerval et Van Criekingen, 2012). Pour Clerval, la gentrification est à l'image du contexte politique actuel qui ne fait qu'accentuer « l'inégale distribution des richesses depuis plusieurs décennies, sans remise en cause des racines des rapports de domination » (Clerval, 2016, p. 242). Il est donc réaliste d'admettre que lorsque des acteurs s'enrichissent avec la mutation des quartiers stigmatisés en des lieux huppés, d'autres s'appauvrissent considérablement tant sur le plan économique que sur celui de la possibilité de s'approprier et de participer à la vie en ville.

C'est sous cet angle d'analyse, qui établit un lien entre la gentrification et la lutte des classes, que les récentes transformations du quartier Hochelaga-Maisonneuve seront par la suite étudiées. Les rapports de classe et de pouvoirs constitutifs de la gentrification seront plus particulièrement examinés à l'occasion des changements qui s'opèrent au niveau des espaces résidentiels et commerciaux, des lieux publics et de rencontres et du sentiment de dépossession.

## 1.5 Objectif de la recherche

Ma recherche s'intéresse aux effets sociaux qui pourraient être associées à un processus de gentrification dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Pour ce faire, le point de vue de résidents de longue date sera exploré, précisément celui de personnes ayant un revenu modeste qui sont plus susceptibles de subir les contrecoups de la gentrification. Les thématiques abordées, inspirées par les trois processus constitutifs exposés par Van Criekingen, sont les *espaces résidentiels et commerciaux*, les *lieux publics et de rencontres* et la *dépossession* dont se nourrit la gentrification.

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve a été choisi, car celui-ci a été pendant longtemps stigmatisé comme précaire au plan socio-économique. Or, depuis le début des années 2000, ce secteur est en transformation constante et s'apparente à un processus de gentrification. Le prochain chapitre présentera donc le quartier Hochelaga-Maisonneuve, afin de mieux comprendre l'évolution de certains changements qui s'y opèrent et, par le fait même, de situer les propos des résidents qui ont été interrogés dans le cadre de cette recherche.

## CHAPITRE II

### HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Hochelaga-Maisonneuve, que je désignerai par la suite à l'aide de l'abréviation HM, est un secteur montréalais riche en histoire et qui connaît aujourd'hui des transformations importantes. En 2003, HM était considéré comme « l'un des quartiers les plus pauvres, mais aussi des plus dynamiques de Montréal, où l'on dénote chez les résidents un sentiment d'appartenance, de solidarité et d'entraide peu commun » (Gauthier, 2003). Est-il réaliste de s'attendre, près de deux décennies plus tard, à rencontrer ce même *Hochelaga* dans l'est de la Métropole ? Le paysage urbain de ce secteur se métamorphose rapidement et des débats éclatent de toute part au sujet de sa transformation.

Ce chapitre présentera succinctement les grandes phases de l'évolution du quartier, afin de mettre en lumière la nature des transformations qui s'y opèrent depuis quelque temps. Il me semble incontournable de faire ce détour par l'histoire d'HM, car la gentrification est un processus qui se déroule dans le temps. Par ailleurs, pour porter un regard sur les changements actuels, il est impératif de connaître les événements qui les ont précédés et par rapport auxquels ceux-ci représentent une certaine nouveauté. Le point de vue des résidents, qui ont été interrogés dans le cadre de cette recherche, et le regard qu'ils portent sur l'évolution de leur quartier a été façonné par ce contexte et par l'histoire d'HM. Avant d'examiner ce qu'ils avaient à dire sur le sujet, il est utile de contextualiser ces propos en brossant un portrait sommaire de l'histoire du quartier.

## 2.1 Le quartier Hochelaga-Maisonneuve : survol historique et état de situation

Tel que décrit au premier chapitre, la gentrification est l'une des conséquences du système capitaliste qui est continuellement en quête de profit. La paupérisation de certains secteurs génère une opportunité d'investissement et d'accumulation du capital. Clerval (2016) souligne que « l'ascension de la gentrification a accompagné le déclin de la classe ouvrière dans un contexte de désindustrialisation des pays dominants ». Considérant cette référence au contexte industriel, il semble important de brièvement revisiter ce pan d'histoire du quartier.

Ce chapitre s'attardera donc plus particulièrement à la période d'industrialisation d'HM qui a débuté à la fin du 19<sup>e</sup> siècle ainsi qu'aux événements qui ont marqué sa désindustrialisation à partir des années 1950. Un petit segment sera par la suite consacré à la réponse citoyenne à ce contexte trouble qui sera lui-même suivi d'un état de situation au sujet des transformations qui s'opèrent depuis dans le secteur.

### 2.1.1 La période industrielle

C'est sous forme de tableaux que j'ai choisi de dresser, en premier lieu, un bref portrait de l'industrialisation de Hochelaga-Maisonneuve, car non seulement l'industrialisation est souvent la condition d'origine de la gentrification, mais parce que cette période a aussi marqué la trajectoire du quartier et fait encore partie intégrante de son identité.

Le tableau 2.1, présenté ci-dessous, est divisé en trois séquences distinctes : *Préindustrielle*, *Industrielle* et *Post-industrielle*. Ensuite, le tableau 2.2 propose de mettre en lumière quelques faits saillants des turbulences manufacturières associées à la désindustrialisation du quartier (entre 1950-1990). Un résumé des moments clés de l'histoire du quartier complétera ce segment.

Tableau 2.1 Brèves lignes d'histoire sur l'évolution industrielle d'Hochelaga-Maisonneuve

<b>Période Pré- industrielle</b>	<p>1870: Fondation du village d'Hochelaga. Quelques entreprises installées: Compagnie des moulins à cotons Victor Hudon et la filature Ste-Anne (Dominion Textile), fabrique de tabac McDonald et la compagnie des Abbatoirs de l'Est</p> <p>1880: Constitution de la Ville d'Hochelaga</p> <p>1883: Problèmes financiers d'Hochelaga, une partie est donc annexée à la Ville de Montréal et la seconde (à l'Est) devient la ville de Maisonneuve.</p> <p>De grandes ambitions pour Maisonneuve. Les membres du conseil municipal, pour la plupart des propriétaires fonciers, "élaborent des projets de politique de développement urbain et industriel". Opération séduction avec les entreprises: Conseil municipal offre subventions et exemption de taxes pendant 10-25 ans.( Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p> <p>1887-1888: Entreprises St. Lawrence Sugar Refining Co et Montreal Terra Cotta Lumber s'installent-exemption de taxes pour vingt ans. S'ajoute la savonnerie Barsalou en 1887. En deux ans, la population est multipliée par dix. ( Géronimi, 2006)</p> <p>Énorme demande au niveau du logement et les promoteurs immobiliers ont de la difficulté à s'adapter. Conditions extrêmement difficiles pour les familles ouvrières. (Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p>
<b>Période Industrielle</b>	<p>1896-1920 : Essor économique important. Maisonneuve est en effervescence et se fait surnommer la <i>Pittsburgh du Canada</i>.</p> <p>En 1910, Maisonneuve devenait la 5ème ville industrielle du Canada. (ex. entreprises d'importance: Canadian Steel Foundries, Canadien Vickers, American Can Company, Warden King Co, Ateliers Angus, Biscuiterie Viau, Dominion Ice, Dupont Frères, United Shoe Machinery Company of Canada).</p> <p>Des acteurs politiques élaborent un plan d'aménagement urbain d'envergure et cela aura raison des finances de la ville. Lourdemment endettée, elle sera forcée de se joindre à Montréal en 1918. (Shields, 2008. Le devoir)</p> <p>1914-1918 : La guerre éclate. Développement économique considérablement réduit.</p> <p>50% de la population vit dans les villes. Pénurie de logements, surpopulation et plusieurs maisons bâties sur des dépotoirs. (Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p> <p>Conditions de vie des familles ouvrières est déplorable. Vivent en dessous du minimum décent. Logements insalubres, santé... (Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p> <p>1929: La crise économique pèse durement sur les usines et la population ouvrière du quartier, plusieurs ménages recourant au Secours direct. (Montréal en quartiers)</p> <p>L'économie se relève, mais Deuxième guerre mondiale éclate.</p>
<b>Période Post- industrielle</b>	<p>Emprise plus grande des monopoles et arrivée massive des capitaux américains.</p> <p>1960: Déclin de l'industrie manufacture. Industries textile, tabac, chaussures, meubles, autrefois dominantes, ne le sont plus. Concurrence plus intense et importations de produits étrangers. (Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p> <p>"La construction de grandes infrastructures de transport, dont l'autoroute 25 en 1967 et l'autoroute est-ouest, obligent la démolition d'environ 2000 logements et bâtiments institutionnels. Plusieurs manufactures quittent, entraînant le départ de nombreux résidents". (Montréal en quartiers)</p> <p>De 1961 à 1976, environ 20 000 personnes quittent le quartier. (Atelier D'Histoire Hochelaga-Maisonneuve, 1980)</p> <p>Fin des années 1980: "Désindustrialisation majeure à la fois par sa rapidité et son importance et toutes ces fermetures ont atteint directement la fierté des résidents du quartier". Grande réalité de pauvreté. (Géronimi, 2006)</p>

Tableau 2.2 Désindustrialisation et descente abrupte

 <p><b>1950-1960</b></p> <p>Photo: American Can Company, 2030 boulevard Pie-IX.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1950</b> : 4000 travailleurs des Ateliers Angus en grève. Canadien Vickers et la Montréal Locomotive Works ont mis à pied des centaines de travailleurs.</li> <li>• <b>1952</b> : 1500 employés de la Vickers font la grève et les employés de la Warden-King également.</li> <li>• <b>1953</b> : Dominion Textile, fermeture de l'usine rue Notre-Dame + mise à pied près de 500 employés</li> </ul>	 <p><b>1960-1970</b></p> <p>Photo: Biscuiterie Viau, 4951 rue Ontario</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Milieu 1960</b> : D'autres grèves. Ex. Enveloppe Internationale, 130 travailleurs dénoncent sécurité au travail</li> <li>• <b>1968</b> : 1980 employés Biscuiterie David font la grève.</li> <li>• <b>St-Lawrence Sugar Co</b>, met 250 ouvriers en lock-out (rupture de négociation).</li> <li>• <b>Canadian Liquid Air Ltd</b> font la grève</li> <li>• <b>1970</b> : Les employés de Biscuiterie Viau manifestent</li> </ul>	 <p><b>1970-1990</b></p> <p>Photo: Canadian Vickers, berges du Saint-Laurent (Leclaire/ l'Assomption)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1973</b> : Canadian Steel Foundry, 750 travailleurs en grève</li> <li>• <b>1973</b> : Biscuiterie Charbonneau ferme ses portes. Perte d'emplois: plus d'une centaine de personne</li> <li>• <b>1982</b> : Entreprise Biscuits et gâteaux David ferme. 500 employés sans travail.</li> <li>• <b>1980-1982</b> : ¾ du personnel congédié à la Canadian Steel Foundry. Fermeture début années 2000.</li> <li>• <b>1983</b> : Filature Sainte-Anne ferme (filiale Dominion Textile) 140 emplois perdus</li> <li>• <b>Fin 1980</b>: Fermeture de la Canadian Vickers</li> </ul>
--	--	---

SOURCE. AHMHM. (2014). HOCHELAGA-MAISONNEUVE EN TROIS TEMPS : 3E TEMPS. LES ANNÉES CITOYENNES 1950-1990. \*PHOTOGRAPHIES : AHMHM, COLLECTION LEBEAU-ROBICHAUD, (1977)

Au 19<sup>e</sup> siècle, HM déploie des efforts considérables pour le développement d'importantes infrastructures, telles que les stations portuaires et les voies ferrées. Ces installations, jumelées à des subventions pour la construction d'usines ainsi qu'à une politique d'exemption de taxes pour les entreprises, sont des facteurs d'influence pour qu'HM devienne une destination privilégiée pour les entreprises manufacturières. À ces avantages, une condition est exigée par les acteurs politiques de l'époque, soit que l'embauche des employés s'effectue au niveau local. Selon Réjean Charbonneau, directeur archiviste à l'Atelier d'histoire Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, c'est environ 50 % de la main-d'œuvre embauchée qui doit résider dans le quartier<sup>1</sup> (*Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*, 2015, 44 :23).

La population ouvrière et les entreprises manufacturières deviennent parties intégrantes de l'identité d'HM. Au début du 20<sup>e</sup> siècle, elle est surnommée la Pittsburgh du Canada. En 1911, la Ville de Maisonneuve est la cinquième ville industrielle au Canada et la deuxième au Québec pour la production manufacturière. Elle rayonne par son essor économique et ses innovations au plan technologique, « en développant dans des domaines aussi divers que le textile, le cuir, la chaussure, la métallurgie et l'alimentation » (Gauthier, 2003). Par exemple, l'une des premières usines à s'installer dans Maisonneuve est la St-Lawrence Sugar Refinery (Lantic depuis 1984). Elle a été le plus gros employeur de Maisonneuve au début du 20<sup>e</sup> siècle avec près de cinq cents travailleurs. En 1906, l'entreprise agissait à l'échelle internationale et fournissait le quart de sucre du Canada<sup>2</sup>. Par la suite, l'industrialisation de HM prend son envol avec l'arrivée d'entreprises d'importance en matière de production et de main-d'œuvre telle que : la Canadien Vickers (l'un des plus importants chantiers navals du Canada, 1912-1988) ; la Biscuiterie Viau (usine de biscuits, arrivée en 1907 dans HM-2001 ?) qui a représenté une production de 10 % à 20 % des produits de pain-biscuits-

---

<sup>1</sup> Charbonneau, Réjean. 2015. *Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*. Conférence organisée par Figura, le Centre de recherche sur le texte et l'imaginaire. Montréal, Université du Québec à Montréal, 24 novembre 2014. Document audio. En ligne sur le site de l'Observatoire de l'imaginaire contemporain. <<http://oic.uqam.ca/fr/conferences/petite-histoire-dhochelaga-maisonneuve>>. Consulté le 13 mai 2021

<sup>2</sup> Montréal exploration, <https://montrealexplorations.org/st-lawrence-sugar/>

confiseries au Québec); Canadian Steel Foundries (fonderie d'acier, 1912-2003) les Ateliers Angus (complexe industriel d'entretien de trains et de locomotives du Canadien PACIFIQUE, 1902-1990); l'American Can Company (produits de fer blanc, près de cent ans d'activité dans HM). La Ville de Maisonneuve est également surnommée la capitale de la chaussure (entre dix et quinze grandes manufactures, mais plusieurs autres découvertes dans des maisons privées)<sup>3</sup>. (Charbonneau, 2015, *Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*, 49 :11)

La crise économique de 1930 fragilise le quartier. Pendant le conflit de 1939-1945, « les industries légères se sont transformées en industries de guerre <sup>4</sup>» ce qui entraîne une certaine reprise des activités économiques. Les années 1950 représentent une ère de turbulence dans le milieu ouvrier, où des employés spécialisés et syndiqués se mobilisent pour améliorer leurs conditions de travail. Des grèves, des manifestations et des actions politiques se tiennent, soutenues par des comités citoyens. L'économie capitaliste est au cœur de nombreuses décisions d'affaire, ce qui bouleversera l'avenir [et la perte] de nombreuses entreprises.

La désindustrialisation conjuguée, entre autres, au projet de construction d'une autoroute est-ouest au début des années 1970, a eu des répercussions majeures sur le quartier. En effet, ce chantier d'infrastructure routière a entraîné la démolition de plusieurs immeubles résidentiels bordant la rue Notre-Dame et l'éviction de 1300 familles. Ces travaux de construction n'ont pas seulement fait disparaître les résidents et les bâtiments, mais ce serait « l'âme du quartier qui aurait été en bonne partie sacrifiée » (Shields, 2008). Dans la même période, les fermetures d'usine se succèdent

---

3 Charbonneau, Réjean. 2015. *Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*. Conférence organisée par Figura, le Centre de recherche sur le texte et l'imaginaire. Montréal, Université du Québec à Montréal, 24 novembre 2014. Document audio. En ligne sur le site de l'Observatoire de l'imaginaire contemporain. <<http://oic.uqam.ca/fr/conferences/petite-histoire-dhochelaga-maisonneuve>>. Consulté le 13 mai 2021

4 <https://www.arrondissement.com/tout-get-document/u624-hochelaga-maisonneuve-etait-conte>

et 5000 emplois se sont évaporés en l'espace de dix ans, dont plusieurs travailleurs habitaient le quartier HM. Une partie de la population a quitté vers d'autres lieux, notamment la banlieue, mais ceux qui sont restés ont été confrontés à un contexte social difficile. Comme le souligne Clerval, « la disparition d'emplois ouvriers entraîne la fragilisation, mais pas nécessairement le départ de tous les ménages ouvriers. Ils sont en effet moins mobiles que les autres ménages » (Clerval, 2016, p. 120). L'identité ouvrière d'HM, représente aussi une main-d'œuvre non spécialisée, peu scolarisée, qui est confrontée à de nouvelles technologies freinant l'accès à l'emploi.

Au début des années 2000, HM se maintient dans une situation de précarité économique importante et arrive au « quatrième rang des arrondissements les plus défavorisés de Montréal, avec plus du quart des familles qui vivent avec des revenus modestes » Tremblay, 2003). En 2004, le Centre de santé et de services sociaux de Hochelaga-Maisonneuve, Olivier-Guimond et Rosemont dresse un portrait de la population et révèle que « 46 % des personnes dans Hochelaga-Maisonneuve vivent sous le seuil de faible revenu, comparativement à une moyenne de 29 % pour l'île de Montréal <sup>5</sup> » (CSSS, 2004).

Il est important de souligner que « lorsqu'on ne possède pas de capitaux économiques et culturels, la création d'un espace familial, à sa mesure, constitue une ressource primordiale face à des conditions économiques d'existence modestes » (Collectif Rosa Bonheur, 2019, cité dans Van Crieckingen, 2021, p.15). Cette affirmation s'applique très bien au quartier HM, car la population a démontré une résilience et une solidarité face à ce contexte socio-économique difficile. En effet, « dès le début des années 1960, les résidents d'Hochelaga-Maisonneuve se prennent en charge pour répondre aux problèmes sociaux qui surviennent avec le déclin économique du quartier <sup>6</sup> ». Ils ont

---

5 CENTRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE HOCHELAGA-MAISONNEUVE, OLIVIER-GUIMOND ET ROSEMONT. (2004). PORTRAIT DE LA POPULATION.

6 Conseil pour le développement local et communautaire d'HM. (2000). <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs57341>

été à l'origine de plusieurs services communautaires, dont certains ont fait office d'innovation dans la métropole, mais également dans la province.

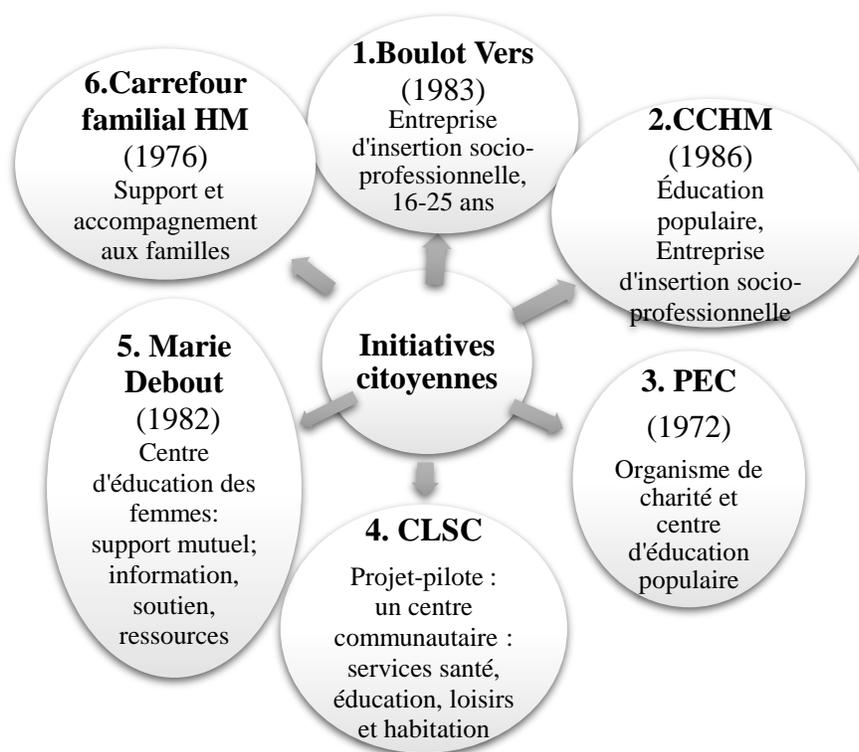
Les citoyens d'HM ont créé des organisations qui échappent aux élites traditionnelles et demandent d'être consultés sur tout ce qui concerne le cadre de vie et les services collectifs, et même d'en décider. Ils supposent que la solution aux problèmes de la population passe par la constitution d'un leadership local et par la mise en place de services collectifs<sup>7</sup>. (Conseil pour le développement local et communautaire d'HM, 2000)

La figure 2.1 représente quelques initiatives citoyennes à l'origine d'organismes communautaires toujours actifs dans le quartier. L'exercice n'est pas de relater de façon exhaustive la trajectoire d'ensemble des services communautaires, mais plutôt de donner quelques exemples de ce leadership local. Ceux-ci sont d'ailleurs tirés de l'ouvrage *HM en trois temps, 3e temps : les années citoyennes 1950-1990*, (AHMHM, 2014).

---

7 IBID

Figure 2.1 Initiatives citoyennes



1. Boulot Vers : Créé par: G.Pépin et P. Rodriguez. B.Pépin, citoyen/ébéniste aux Ateliers Angus (1946-1983) devient formateur. Contexte: Fermetures d'usines, perte d'emploi massive, décrochage scolaire. 1ère entreprise d'insertion créée à MTL.

2. CCHM : Créée par: Deux sœurs et une voisine, revenu aide sociale. Contexte: Pauvreté économique. 1ère cuisine collective au QC.

3. PEC : Projet initialement créé par un groupe de citoyens d'HM interpellés par les enjeux de faible scolarisation dans le quartier. Partenariat avec les sœurs Madeleine Carmel et Victoire Simoneau.

4. CLSC : Comité citoyens HM. Basée sur la proximité avec la population et sentiment d'appartenance à une communauté

5. Marie Debout : Née de la volonté et besoins de nombreuses résidentes du quartier

6. Carrefour familial HM : Né de la volonté des parents d'obtenir un lieu communautaire pour échanger (éducation des enfants, problèmes familiaux, etc.)

En 1985, le PAR-HM<sup>8</sup> est formé et plusieurs représentants d'organismes communautaires y participent. L'objectif est de dynamiser l'économie et l'employabilité par l'entrepreneuriat local, afin d'améliorer les conditions de vie des résidents du quartier. On peut certes affirmer que la population d'HM a témoigné d'une grande capacité d'adaptation face aux années de noirceur économique. En 2000, HM était décrit comme un « quartier populaire attachant, possédant un fort tissu communautaire, un patrimoine historique important et une grande homogénéité sociale et culturelle. Beaucoup d'acteurs locaux croient en son avenir et souhaitent le développer d'abord en fonction de ses résidents<sup>9</sup> ». Par la solidarité collective, les résidents du quartier ont créé leurs propres ressources afin d'affronter l'îlot de détresse<sup>10</sup> présent dans HM à cette époque (Charbonneau, 2015, *Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*, 1 :37 :04). Quelques années plus tard, les acteurs politiques entrent en scène pour appuyer, d'une autre façon, le quartier.

### 2.1.2 De Hochelaga... à HOMA

En 2002, le Gouvernement québécois développe un partenariat avec Montréal, afin « d'injecter 4,71 millions de dollars pour la première phase d'un grand projet de revitalisation dans Hochelaga-Maisonneuve » (Géronimi, 2006). À cette initiative se greffe la création de diverses subventions gouvernementales à la rénovation domiciliaire et à l'acquisition de propriétés résidentielles. Ce support économique de l'État ouvre la voie à un processus de changements majeurs dans le quartier HM. En effet, ces stratégies pour revitaliser HM ont attiré de multiples projets de construction de condominiums (condos), une offre accrue de commerces huppés ainsi qu'une population plus aisée

---

8 PROGRAMME D'ACTION-REVITALISATION HOCHELAGA-MAISONNEUVE, AUJOURD'HUI LA CDEST (CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE L'EST).

9 Conseil pour le développement local et communautaire d'HM. (2000). <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs5734>

10 Charbonneau, Réjean. 2015. *Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve*. Conférence organisée par Figura, le Centre de recherche sur le texte et l'imaginaire. Montréal, Université du Québec à Montréal, 24 novembre 2014. Document audio. En ligne sur le site de l'Observatoire de l'imaginaire contemporain. <<http://oic.uqam.ca/fr/conferences/petite-histoire-dhochelaga-maisonneuve>>. Consulté le 13 mai 2021

financièrement. Comme le mentionne Géronimi (2006), « ce quartier se gentrifie peu à peu depuis 2004 et les projets se succèdent avec des lofts et de nouveaux condominiums ». En examinant les tendances immobilières du quartier de 2003 à 2014, une étude réalisée par les chercheurs Gilles Sénécal et Nathalie Vachon de l'INRS démontre une perte significative de logements locatifs au cours de cette période au profit des condos, soit 835 logements<sup>11</sup> (2016, p. 39). Les chercheurs croient d'ailleurs que ce phénomène n'ira qu'en augmentant. Cette étude de l'INRS a aussi révélé que les valeurs foncières du quartier ont bondi. Par exemple, la valeur moyenne d'un duplex est passée de 111 000 \$ en 2003 à 368 000 \$ en 2014.

Les conversions en condominium participent à la transformation du quartier. Elles contribuent, en effet, à retirer des logements locatifs du marché pour leur substituer des logements qui sont destinés à l'accession à la propriété et qui sont donc moins accessibles pour la population locale.

La figure 2.2 démontre l'évolution des copropriétés divisées<sup>12</sup> dans HM entre 2003-2014, représentant 1520 copropriétés issues de la conversion et 706 nouvelles unités en copropriétés divisées, totalisant 2 226 nouvelles copropriétés divisées (et 3247 au total) (P23).

---

11 Sénécal G. Vachon, N. (2016). Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. INRS.

12 APPELLATION JURIDIQUE DES PROPRIÉTÉS DE TYPE CONDOMINIUM.

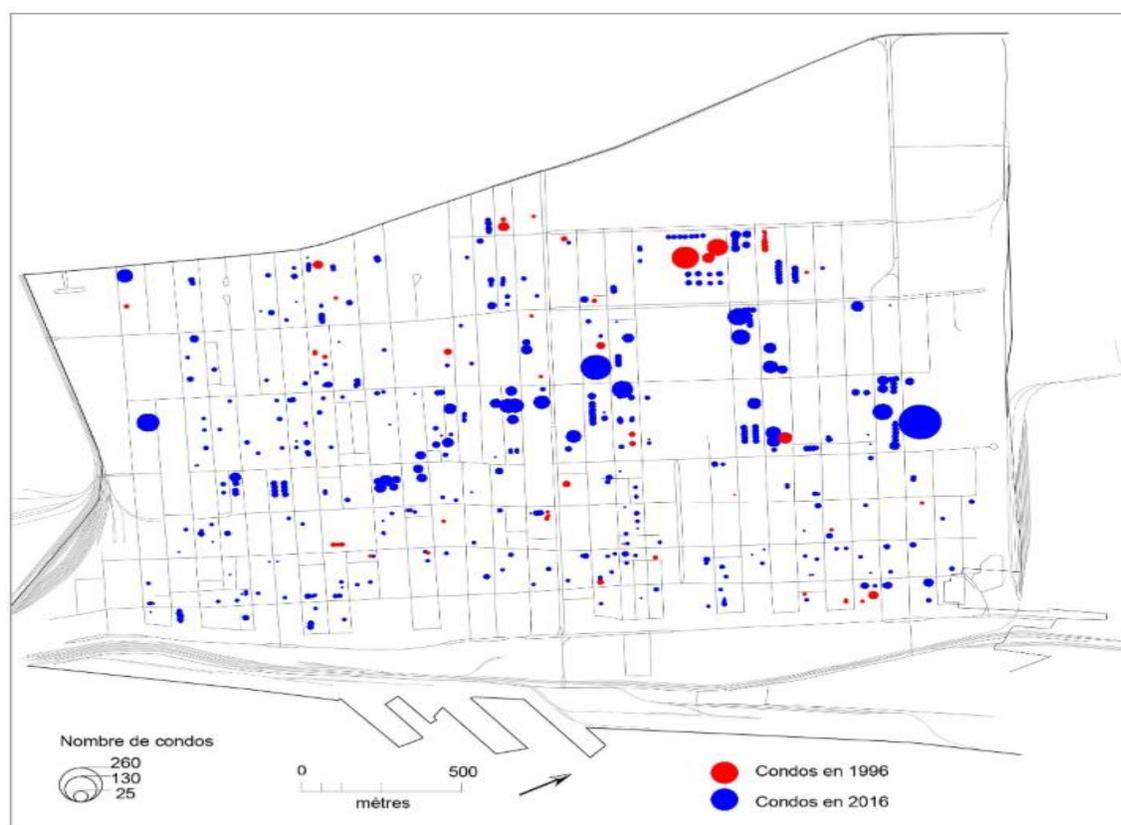
Figure 2.2 Évolution des copropriétés divisées, 2003, 2010 et 2014

		Hochelega		Maisonneuve		Total	
		N	%	N	%	N	%
<b>Copropriétés divisées 2003</b>		164	19	857	36	1021	31
<b>Copropriétés divisées 2010</b>	Conversions	297		714		1 011	
	Nouveaux	217		252		469	
<b>Sous-total 2010</b>		514	59	966	41	1480	46
<b>Copropriétés divisées 2014</b>	Conversions	139		370		509	
	Nouveaux	52		185		237	
<b>Sous-total 2014</b>		191	22	555	23	745	23
<b>Total des copropriétés 2014</b>		869	100	2378	100	3 247	100

Source : Ville de Montréal, Rôle foncier 2014, traitement INRS- UCS 2016

La figure 2.3 représente le développement des condos dans HM sur une plus longue période, soit de 1996-2016.

Figure 2.3 Les condos en 1996 et en 2016



Source : Rôles d'évaluation foncière, 1997 et 2017. Ville de Montréal

Il est également important d'ajouter que la construction de condominiums est continuellement en évolution. Les figures présentées évoquent une période de temps fixe, mais plusieurs nouvelles constructions ou projets immobiliers, ont vu le jour dans le quartier depuis, tel que le projet OSHA condos (200 unités) et le projet Botanik (120 unités).

Ces transformations affectent inévitablement le logement locatif et social. Dans une lettre publiée au journal *Le Devoir*, Réal Ménard, Maire de l'arrondissement de 2009 à 2017, affirmait que Hochelaga-Maisonneuve « a assisté à une augmentation du coût des loyers privés qui va significativement contribuer à appauvrir des segments importants de la population » (Fortier, 2017). En effet, en 2016, « les coûts d'habitation représentaient 30 % ou plus du revenu pour 18 880 ménages, soit une proportion de 28 % de l'ensemble des ménages <sup>13</sup> » (P37).

Le portrait socio-économique d'HM se transforme dans la foulée des récents changements résidentiels. En 2016, « 19 % de la population dans les ménages privés est en contexte de précarité économique <sup>14</sup> » (P29), ce qui représente une baisse significative par rapport aux années précédentes. Par exemple, cette même catégorie populationnelle constituait 32,9 % de l'ensemble de la population en 2000<sup>15</sup> (P8). Une mobilité a également été dénotée dans la population de HM, « car un total de 59 320 personnes ont déménagé au cours des cinq années précédant le recensement de 2016, soit une proportion de 48 % de la population de l'arrondissement <sup>16</sup> » (P39). La Société de développement commerciale de Hochelaga-Maisonneuve (SDCHM) mentionne sur sa plateforme électronique que « la revitalisation du quartier a entraîné un renouvellement rapide de la

---

13Montréal en statistiques Profil sociodémographique Recensement 2016 Arrondissement de Mericer-H-M.2018  
[HTTP://VILLE.MONTREAL.QC.CA/PLS/PORTAL/DOCS/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20%20MERCIER%20HOCHELAGA%20MAISONNEUVE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/mtl_stats_fr/media/documents/profil_sociod%20%20mercier%20hochelaga%20maisonneuve%202016.pdf)

14Ibid

15Profil socio-économique Arrondissement de Mericer-H-M.2001  
[HTTP://VILLE.MONTREAL.QC.CA/PLS/PORTAL/DOCS/PAGE/PES\\_PUBLICATIONS\\_FR/PUBLICATIONS/PROFIL\\_MERCIER\\_2001.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/pes_publications_fr/publications/profil_mercier_2001.pdf)

16Profil sociodémographique Recensement 2016 Arrondissement de Mericer-H-M  
[HTTP://VILLE.MONTREAL.QC.CA/PLS/PORTAL/DOCS/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20%20MERCIER%20HOCHELAGA%20MAISONNEUVE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/mtl_stats_fr/media/documents/profil_sociod%20%20mercier%20hochelaga%20maisonneuve%202016.pdf)

population... on retrouve donc dans Hochelaga une large population de jeunes professionnels et de personnes actives qui ont un fort potentiel de consommation <sup>17</sup>» (SDCHM).

Les commerces ont aussi connu des modifications majeures dans le quartier. C'est en 2007 que la Place Simon-Valois est aménagée et « deviendra un pôle commercial et un lieu de présentation d'événements commerciaux et culturels <sup>18</sup>». C'est d'ailleurs ce qu'avait anticipé le comité promoteur en 2001 en affirmant que la Place Simon-Valois deviendrait un symbole important d'une transformation de « l'offre commerciale sur l'ensemble de l'artère visant à satisfaire les besoins de consommation des résidents actuels et futurs du quartier qui vit et vivra un important renouveau » (Comité de promotion de la Place Valois, 2001, cité dans Maltais, 2017).

Parmi les études commandées par l'Arrondissement, et réalisées par l'INRS, celle de Maltais (2017) a dressé un portrait de l'évolution des commerces dans le secteur de la rue Ontario (entre les rues Moreau et Saint-Clément) et Sainte-Catherine Est (entre les rues Moreau et Viau). Selon ce chercheur, il y aurait un déclin du commerce traditionnel associé aux modes de consommation de la population ouvrière. À titre indicatif, « le nombre d'épiceries généralistes passe de 12 en 1976 à 3 en 2016, l'offre ayant été en grande partie absorbée par les trois grands supermarchés » (Maltais, 2017). L'essor des petits commerces alimentaires spécialisés est flagrant, triplant son nombre de « 4 à 13 établissements en 40 ans » (Maltais, 2017). Les restaurants se sont multipliés, passant de « 44 à 63 entre 1976 et 2016 », tandis que les bars ont doublé passant de « 7 à 14 pendant la même période » (Maltais, 2017). Cependant, les données ne peuvent révéler en statistiques la gamme de prix de ces commerces, car, selon le chercheur, « les classifications disponibles n'utilisent que le type d'activité et la taille de l'entreprise, ce qui est un obstacle majeur pour retracer en détail l'évolution de la montée en gamme de l'offre » (Maltais, 2017). Il souligne aussi que « parmi les

---

<sup>17</sup>Hochelaga Créatif et authentique. <https://hochelaga.ca/entreprendre/>

<sup>18</sup>Hochelaga Créatif et authentique. <https://hochelaga.ca/a-propos/>

commerçants nouvellement établis, plusieurs ciblent précisément la *nouvelle population* plus nantie économiquement et que leurs produits offrent un créneau de qualité qui combine la spécialisation et une certaine montée en gamme » (Maltais, 2017) ce qui devient difficilement accessible pour la population à petit revenu.

Tous ces changements dans le quartier HM créent une polarisation de points de vue, car certains affirment que « le quartier ne sera plus associé au mythe ouvrier de la misère, mais plutôt au nouveau lieu de la bohème branchée montréalaise » (Géronimi, 2006), tandis que d'autres dénoncent ces transformations comme un phénomène violent dont les premières victimes sont les gens à faible revenu. L'accès aux ressources peut être considérablement réduit, tant au niveau du logis, des commerces traditionnels, que du réseau social. Par ailleurs, en « détruisant des quartiers ouvriers... la rénovation détruit également le tissu social qui formait la base de la solidarité sociale » (Clerval, 2016, p. 61).

Les regards portés sur la métamorphose du quartier HM sont très diversifiés, mais peu importe le positionnement adopté, on ne peut nier l'existence de bouleversements majeurs. Il est également difficile de passer sous silence la tentative controversée de vendre une nouvelle image du secteur avec l'acronyme HOMA, ce qui a ardemment déplu à certains groupes du quartier. Est-ce que le *Hochelaga Créatif et Authentique*, dénomination proposée par la Société de développement commerciale de Hochelaga-Maisonneuve dans l'optique de renouveler l'image d'Hochelaga, se digère mieux ? Les transformations du quartier ne sont pas sur le point de s'essouffler, car la SDCHM a présenté une *Vision 2025* dont l'un des objectifs est de « faire rayonner Hochelaga dans l'univers montréalais ».

Bien que le paysage urbain du quartier change très rapidement, un aspect très peu abordé lorsqu'on évoque HM est le sentiment d'appartenance des résidents à l'égard de leur secteur. Comme le souligne Géronimi, « héritière d'un passé ouvrier dans un espace villageois, la population d'Hochelaga-Maisonneuve a gardé un esprit d'entraide et une bonne capacité à la solidarité »

(Géronimi, 2006). L'auteure ajoute même que « lorsqu'on prend le temps de connaître le lieu et ses habitants, il apparaît que ce quartier ressemble surtout à un village qui serait une entité à part entière dans la Ville » (Géronimi, 2006). Or, comment les résidents de longue date perçoivent-ils tous les changements qui s'invitent dans le quartier ? Comment cela se traduit-il dans leur quotidien ? Est-ce que la popularité du secteur crée un élan de fierté ou, au contraire, « se sentent-ils dépossédés d'un quartier à la transformation duquel ils assistent en spectateurs impuissants » (Lehman-Frisch, 2008) ?

Ma recherche s'est donc intéressée aux résidents qui habitent HM depuis longtemps et qui ont aussi un revenu modeste. Puisqu'ils sont des témoins privilégiés des changements qui s'opèrent dans ce quartier depuis quelques années, leurs propos peuvent apporter un éclairage intéressant sur les effets liés aux transformations, s'apparentant à un phénomène de gentrification. Le chapitre 3 abordera les éléments liés à la méthodologie utilisée pour réaliser ma démarche de recherche.

## CHAPITRE III

### MÉTHODOLOGIE

Le sujet de la gentrification inspire de nombreux chercheurs, mais les répercussions engendrées par ce phénomène sur les personnes à faible revenu semblent moins abordées dans les recherches. D'ailleurs, dans le texte *Gentrification Research : New Directions and Critical Scholarship*, Slater, Curran et Lees partagent leurs inquiétudes quant au fait que « les études contemporaines se soient détournées des communautés ouvrières et/ou modestes que la gentrification a au mieux, gravement ébranlées, au pire éliminées » (Slater *et al.*, 2004, cité dans Lehman-Frisch, 2008). Or, « ces géographes britanniques invitent à recentrer l'attention sur l'impact de ce phénomène sur la vie quotidienne des populations modestes » et c'est ce qui constitue, entre autres, la démarche de Lehman-Frisch (2008) lorsqu'elle s'est intéressée au quartier populaire hispanique *Mission District* de San Francisco. Cette recherche, fort intéressante et concrète dans les témoignages recueillis, permet de comprendre les effets de la gentrification dans le quotidien des personnes interrogées. Elle m'a grandement inspirée pour mon travail de recherche portant sur la gentrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Le point de vue des résidents traditionnels à petit revenu constitue donc le cœur de ma démarche.

### 3.1 Stratégie de recherche

#### Objectif et thèmes

L'objectif général de ma recherche est d'explorer les effets de la gentrification par le récit des résidents de longue date à revenu modeste du quartier Hochelaga-Maisonneuve, qui sont aux premières loges des transformations du secteur. Mon ancrage théorique, centré sur les répercussions du néolibéralisme dans l'espace urbain chez la population moins nantie, me servira d'appui afin de comprendre, d'une part, comment les transformations récentes dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve sont perçues et vécues par les répondants puis, d'autre part, si ces changements peuvent avoir un lien avec les rapports de pouvoir socio-économique découlant de la gentrification, tel que le suggèrent les travaux de Neil Smith et de David Harvey.

Le discours explicatif des transformations dans HM est souvent construit *d'en haut*,<sup>19</sup> c'est-à-dire par les artisans de ces changements (promoteurs immobiliers, acteurs politiques) et les groupes gentrificateurs (classe intermédiaire, nouveaux commerçants) qui s'invitent dans ce quartier. Les propos qui en découlent sont associés à la redynamisation, la modernisation et l'embellissement de l'espace. Ce discours sert de justification pour les projets de revitalisation, provoquant ainsi un « faux choix, entre les lumières d'un *renouveau urbain* ou les ténèbres de la *ghettoïsation* » (Van Criekingen, 2021, p.13). Cette posture est particulièrement rigide et impose une vision limitée de l'espace urbain. Dans l'optique de déceler si un phénomène *classiste* est présent à l'intérieur des changements s'opérant dans HM, le choix d'interroger les résidents traditionnels à petit revenu, trop peu entendus sur le sujet, permettra de proposer une analyse construite *d'en bas*<sup>20</sup>. Les thèmes

---

<sup>19</sup> Analyse hiérarchique, discours détaché de la réalité locale au profit d'une vision néolibérale, position de surplomb envers le quartier. (Van Criekingen, 2021 p. 152).

<sup>20</sup> Ce que Van Criekingen définit comme une analyse qui part des « espaces populaires, tels qu'ils sont généralement habités, vécus, utilisés » (2021, p. 137).

qui sont explorés dans cette recherche sont les *espaces résidentiels et commerciaux*, les *lieux publics et de rencontres* et le *sentiment de dépossession*.

### Type de recherche

Cette recherche consiste en une enquête qualitative par entretiens semi-dirigés et vise à documenter le point de vue et l'expérience de résidents face à la transformation du quartier HM. Tel que le mentionne Savoie-Zajc (2008), cette approche épistémologique « vise une compréhension riche d'un phénomène, ancrée dans le point de vue et le sens que les acteurs sociaux donnent à leur réalité », ce qui s'harmonise parfaitement avec l'objectif de ma démarche (*Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données*, chap. 13).

### Critères de sélection

Le récit des résidents qui habitent Hochelaga-Maisonneuve depuis longtemps constitue l'angle principal de ma recherche. Puisque les stratégies de revitalisation dans le secteur ont débuté vers le début des années 2000, je souhaitais idéalement interroger des gens qui résident ce quartier depuis plus de 17 ans, donc avant 2002<sup>21</sup>, afin d'avoir une bonne vue d'ensemble sur l'évolution des changements dans le quartier. Le second critère de sélection est le revenu annuel des participants. Partant de l'hypothèse selon laquelle les transformations urbaines s'apparentant à la gentrification affectent davantage les résidents à revenus modestes, car leur pouvoir économique est plus limité, les revenus des participants à ma recherche ont été ciblés comme se situant dans les deux paliers inférieurs du tableau statistiques du Gouvernement du Québec (2015),<sup>22</sup> soit celui

---

21 LES ENTREVUES ONT ÉTÉ RÉALISÉES EN 2019.

22 INSTITUT DE LA STATISTIQUE, GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. (2017). [https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR\\_qcem2020H00F00.pdf](https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR_qcem2020H00F00.pdf)

incluant les ménages ayant des revenus annuels nets inférieurs à 15 000 \$ et celui regroupant les ménages dont les revenus annuels se situent entre 15 000 \$ à 29 999 \$.

Or, nous verrons à la section 3.5 *Profil des répondants* qu'une seule exception en lien avec le revenu a été appliquée à une répondante, dans une perspective de bonification de l'analyse. Ce choix sera d'ailleurs plus amplement expliqué dans la présentation de cette résidente.

Tableau 3.1 Résumé critères de sélection

<b>Critères de Sélection</b>	
<b>9 Participants</b>	
Résidents du quartier HM	Plus de 17 ans
Revenu	Moins de 29 999\$

### Recrutement

Le recrutement a été réalisé en trois étapes :

- Prise de contact avec des organismes communautaires qui sont susceptibles de rejoindre des gens du quartier
- Affichage sur des babillards (organismes communautaires et commerces)
- Recrutement par les résidents, direct (bouche à oreilles) et/ou indirect (réseaux sociaux)

### Collecte de données

L'approche qualitative a été priorisée, afin de favoriser « une interprétation riche et détaillée » du récit des résidents en lien avec les changements dans leur quartier (Anadon, 2006). L'entretien semi-dirigé est d'ailleurs l'outil principal qui a guidé l'échange et qui a permis de recueillir

l'information. Puisque ce type d'entrevue se « déroule à l'intérieur d'une relation avant tout humaine et sociale », Savoie-Zajc insiste sur l'importance de jongler avec des « compétences affectives (compréhension empathique), professionnelles (structurer l'entrevue) et techniques (communication) », que j'ai tenté d'appliquer à chacune mes rencontres avec les résidents interrogés (Savoie-Zajc, 2003, cité dans Anadon, 2006). Un guide d'entretien, préalablement conçu, a permis de structurer l'échange avec les participants par des questions semi-dirigées autour des trois thèmes principaux de la recherche, soit les *espaces résidentiels et commerciaux*, les *lieux publics et de rencontres* et le *sentiment de dépossession*. De plus, un support visuel photographique a été intégré, afin de susciter la discussion. Les onze photographies, choisies en fonction des trois thématiques abordées, ont été prises à des époques différentes et partagées à la fin de chaque section reliée aux thèmes. Cet outil donnait systématiquement un second élan à la discussion et ravivait pour plusieurs résidents des souvenirs en lien avec l'image. Les rencontres se sont déroulées dans des lieux choisis par les répondants : domicile (6) ; commerce de type café (2) ; organisme communautaire (1). En tout, quatorze heures de matériel audio ont été recueillies par l'intermédiaire des entretiens et des transcriptions manuscrites intégrales ont été effectuées.

### 3.2 Méthode d'analyse

L'hypothèse de départ de ma recherche est qu'il y a gentrification dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve et que celle-ci a des impacts sur la population à faible revenu, hypothèses dont les deux premiers chapitres ont permis d'établir la vraisemblance. L'analyse thématique a été la méthode privilégiée pour décortiquer le contenu des entrevues. Elle vise à « cerner graduellement l'essentiel du message et ainsi parvenir à tisser des liens entre les propos recueillis » (Paillé, 2007). En d'autres termes, en explorant avec les participants les thématiques ciblées, j'ai tenté de « construire un panorama au sein duquel les grandes tendances du sujet à l'étude vont se matérialiser » (Paillé et Mucchielli, 2012). Le contenu des transcriptions d'entrevue a été thématiqué et intégré à une grille d'analyse, afin de repérer les thèmes significatifs de ma recherche. Ceux-ci

m'ont permis de voir quels types de transformations sont à l'œuvre dans le quartier et de discuter du rapport de classes sociales dans l'occupation de l'espace urbain.

### 3.3 Forces et limites

Nous avons vu au premier chapitre que la gentrification est un phénomène répandu dans les grands centres urbains. Le récit des résidents de longue date bonifiera possiblement l'analyse et apportera une dimension riche aux informations déjà disponibles sur le sujet. Cependant, la généralisation sera extrêmement difficile en raison du petit nombre de personnes recrutées. De plus, les résidents interviewés habitent présentement Hochelaga-Maisonneuve et la plupart bénéficient d'une protection résidentielle, ce qui exclut d'emblée les personnes qui ont été « évincées » du secteur par la pression des changements, ce qui influencera les résultats de ma recherche.

Ensuite, en émettant préalablement une hypothèse sur la gentrification, tout en adoptant un certain positionnement face à ce phénomène, la vigilance était de mise au cours de la démarche de recherche. Je ne souhaitais pas occasionner involontairement un biais en mettant, par exemple, l'accent sur certains propos recueillis ou être suggestive dans mes questionnements, ce qui est de toute évidence à éviter. La structure de mon questionnaire d'entrevue a été pensée, afin d'éviter de teinter les résultats. Celle-ci était composée de questions non suggestives, tendant vers une certaine neutralité, tout en respectant les thèmes à l'étude. La confection de ma grille thématique a également été aidante à ce sujet, car les propos recueillis ont été intégralement jumelés aux thématiques abordées.

### 3.4 Éthique

La construction des questions constituant le schéma d'entrevues a été réfléchi avec sensibilité et discernement, car il ne faisait aucun doute que certains propos pourraient être délicats pour les personnes sollicitées. Crête (2003) expose trois principes incontournables concernant l'éthique lors

des entretiens de recherche. D'abord, le *droit à la vie privée* qui consiste à donner l'entière liberté à la personne de dévoiler ce qu'elle souhaite à son sujet, ce qui demande un grand respect des limites de chacun. Ensuite, le *consentement libre et éclairé*<sup>23</sup>, qui signifie que « l'individu doit avoir assez d'information pour évaluer les conséquences de ce qui lui est demandé et à quelles fins l'information sera utilisée. Enfin, *la confidentialité* qui est indispensable pour protéger et sécuriser la personne interrogée dans tout le processus a été entièrement respectée. Je me suis assurée du respect de ces dernières conditions à l'aide du formulaire de consentement à la recherche que tous les participants ont été invités à signer avant de débiter les entretiens.

Bref, la méthodologie de ma recherche est construite dans l'optique de « donner la voix aux groupes sociaux jusqu'à maintenant ignorés » (Anadon, 2006), qui aidera, je l'espère, à mettre en lumière leurs points de vue et leur expérience concernant la gentrification dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve.

### 3.5 Profil des répondant.es

Ma recherche n'aurait été possible sans la précieuse collaboration des neuf personnes, qui ont généreusement accepté de partager leur vécu et leur lecture en lien avec les récents changements qui s'opèrent dans le quartier HM. Préalablement à la présentation des résultats qui suivra au quatrième et cinquième chapitre, il m'apparaît important d'introduire les neuf participants interrogés et d'en présenter un portrait, en insistant sur le contexte de leur arrivée dans HM, afin de s'imprégner de l'ambiance du quartier à l'époque et de faire émerger les représentations qu'en ont les répondants. Bien évidemment, des noms fictifs leur ont été attribués afin de préserver leur anonymat.

---

<sup>23</sup> Voir formulaire de consentement à l'annexe A.

### Denis

Denis habite HM depuis 2002. Le souvenir qu'il conserve du quartier à cette période est orienté vers les propriétés de type condominium très peu nombreuses à ce moment. Selon la description qu'il en donne, la Place Valois était un champ bordé par une petite maison blanche, avec la voie ferrée qui la traversait. Il précise aussi que le quartier semblait quelque peu figé dans le temps à cette époque, donnant l'impression d'avoir quelques décennies en moins. C'est suite à un séjour à l'étranger, quelque peu tumultueux, que Denis a atterri à Montréal et a rejoint un ami pour une colocation d'une année. Ensuite, il a dû quitter l'appartement et a dormi quelque temps à la Maison du Père. Par les contacts créés au sein de l'organisme, il a trouvé un appartement dans HM. Denis a vécu quelques péripéties troublantes comme locataire d'un logement privé, où des rénovations désorganisées ont amené moisissures et le gel des tuyaux. Cette mésaventure sera d'ailleurs abordée dans la section 4.1. Depuis 2009, il habite dans une chambre gérée par un OBNL<sup>24</sup> et subventionné par l'OMHM<sup>25</sup>. Denis, qui vit avec un faible revenu, s'implique activement au sein de différents organismes communautaires du quartier.

### Raymonde

C'est depuis 1997 que Raymonde habite HM. Elle a commencé à fréquenter le quartier dans les années 1980-1990 par son réseau social et l'attraction que suscitait chez elle l'espace du mini-putt, maintenant remplacé par la Place Valois. Elle se souvient qu'à l'époque, un terrain vague laissé abandon par une station-service régnait sur le quadrilatère du Café des Alizés<sup>26</sup>. Il y avait aussi beaucoup de maisons barricadées et d'immeubles laissés à l'abandon. Elle s'est établie dans HM, car elle était familière avec le secteur, mais surtout parce que le prix des logements lui était

---

<sup>24</sup> Organisme à but non lucratif.

<sup>25</sup> Office municipal d'habitation de Montréal.

<sup>26</sup> 3776 Rue Ontario E, Montréal, QC H1W 1S2.

accessible ; « il y en a une qui me disait *va pas rester dans Hochelaga !* Ça avait mauvaise réputation, mais c'était le lieu où je pouvais trouver pas cher. Qu'est-ce que tu veux, les logements ont toujours été très chers pour moi ». Raymonde, qui vit avec un faible revenu, habite depuis 2001 dans une coopérative d'habitation d'HM, ce qui lui convient parfaitement. Elle milite activement pour le logement social dans le quartier, qui n'en offre pas suffisamment pour répondre aux besoins actuels.

### Claude

Claude habitait une région éloignée du Québec lorsqu'il a décidé d'emménager à Montréal en 1994. Il a rejoint des amis en colocation qui résidaient déjà dans HM. Il habite maintenant une coopérative d'habitation du quartier depuis plus de 20 ans et est engagé activement à l'intérieur de celle-ci. À son arrivée dans HM, Claude se rappelle de l'ère des motards qui a occasionné tensions et violence dans le quartier. Il se souvient aussi que ses moments de détente au creux de son hamac étaient souvent perturbés par quelques querelles de couple provenant du voisinage. Il évoque aussi avec une certaine nostalgie les petits garages de quartier, auparavant très répandus dans HM, mais qui ont presque tous disparu au fil des années. Ce genre de commerces représentait pour lui la proximité, l'accessibilité économique et la simplicité. Claude est semi-retraité et dispose d'un revenu à la limite du maximum établi pour la participation à ma recherche, soit 29 999 \$.

### Réjean

Pour Réjean, emménager dans HM en 1979 représentait pour lui un retour aux sources, car il avait habité ce quartier dans sa jeunesse avec ses parents ; « moi, j'avais vécu dans le quartier, j'aimais le quartier et quand je suis revenu, je me suis établi tout de suite. Je me suis fait des amis, du monde que je connaissais, je travaillais. Faque, c'était quand même facile pour moi ». Il partage le souvenir de la dynamique ouvrière, de l'ambiance conviviale et sympathique qui caractérisait le quartier à l'époque. Réjean vit présentement avec un faible revenu, se décrit comme un citoyen engagé dans

les causes qui l'interpellent comme l'accessibilité au logement social. Il habite d'ailleurs une coopérative d'habitation depuis 2005.

### Paul

Suite à son divorce en 1989, Paul emménage avec son fils chez sa mère dans HM, avec qui il a partagé une colocation pendant plusieurs années. Il a été évincé de ce logement, ce qui a été très éprouvant pour lui. Ce sujet sera d'ailleurs abordé dans la section 4.1. Retraité et vivant avec un petit revenu, Paul habite en coopérative d'habitation depuis 2012. Il compare ses souvenirs du quartier à l'ambiance des œuvres de Michel Tremblay, précisément par la présence marquée de familles, d'enfants et d'interactions sociales qui dynamisaient les balcons aux quatre coins du quartier.

### Lucien

Bien qu'il soit né à Tétreaultville, Lucien considère qu'il a grandi dans Hochelaga, qu'il qualifie comme son quartier. Il a emménagé en 1960, alors âgé d'une dizaine d'années. Lorsqu'on lui demande de décrire HM à l'époque, les images s'enchaînent et les souvenirs de Lucien sont précis. Il explique qu'autrefois, presque tout le monde était habile et débrouillard ce qui facilitait l'accès aux ressources. Il se souvient aussi de la criminalité élevée, des armes à feu en circulation et de la dépendance à l'alcool particulièrement présente. Lucien se souvient des changements marquants et qui ont grandement affecté HM au cours de son histoire ; « il y a toutes sortes de choses qui sont arrivées avec le temps, là, qui ont changé le quartier, qui ont changé sa nature ». Il fait référence entre autres à la démolition des bâtiments de la rue Notre-Dame en 1972 qui, selon lui, a brisé le quartier, au départ des Shops Angus et à la fermeture de la Vickers en 1990. Professionnellement, Lucien est un artiste impliqué dans la communauté et dans son art. Il a connu des périodes plus glorieuses au niveau de la rentabilité de ses œuvres, mais vit maintenant avec un petit revenu. Au quotidien, il a un style de vie minimaliste, se centrant sur ses valeurs et les bonheurs qui l'entourent. Il est propriétaire de sa résidence d'HM, achetée avec sa conjointe il y a plusieurs années.

### Annette

Annette s'est établie en 1983 dans le quartier HM. Professionnellement, elle s'est toujours impliquée dans l'action communautaire et l'intervention collective. Elle a emménagé dans ce quartier par souci de cohérence, de vivre avec les personnes qu'elle défend publiquement par la voix de son champ professionnel ; « c'est bien beau d'en parler pis d'essayer de conscientiser que c'est des humains comme les autres, bien toi-même si tu n'es pas capable de vivre avec ce monde-là, je veux dire, ça sert à quoi ce que tu dis ? Ça sert à rien. Ma pratique m'a toujours amenée proche des gens qui avaient de la misère ». Lorsqu'il lui a été demandé de décrire HM à son arrivée, Annette insiste pour distinguer les perceptions des gens à l'égard du quartier comparativement à la réalité. Elle affirme qu'HM n'avait pas une très bonne réputation à l'époque, perçue comme « un quartier dangereux, un petit peu style *Far West*, qu'on se tirait de trottoir à trottoir », ce qu'Annette considère comme très loufoque. Annette, pour sa part, s'est toujours sentie en sécurité et protégée dans HM et, selon elle, la peur des gens envers le quartier était psychologique. Annette, membre d'une communauté religieuse, est maintenant retraitée avec un petit revenu et s'implique toujours au sein de différents organismes communautaires. Elle habite dans un logement privé depuis 2008, après avoir résidé pendant 18 ans dans une coopérative d'habitation.

### Solange

Solange a habité toute sa vie dans HM, à l'exception d'un petit exode de dix ans à l'extérieur, ce qui équivaut globalement à cinquante années comme résidente du quartier. Par ailleurs, c'est avec fierté qu'elle souligne faire partie de la troisième génération de sa famille à habiter ce quartier, qu'elle considère comme ses racines. Depuis 2018, elle est membre d'une coopérative d'habitation. À l'époque, elle se souvient d'HM comme un quartier ouvrier, fourmillant d'usines et de travailleurs. Solange se rappelle de l'ambiance de l'époque très familiale, les rues et les ruelles bondées d'enfants qui s'amusaient. Elle se souvient aussi des discussions de balcons et de la convivialité qui en émergeait ; « les hommes, mettons, le soir s'assoient sur le balcon en prenant leur p'tite bière pis là, ça se parlait bord en bord de la rue. Tsé, du balcon au balcon, l'autre côté de la rue. Pis ça, c'était fréquent. Faque, c'était une communauté ». Solange est aujourd'hui directrice

d'un organisme communautaire d'HM et a un revenu un peu plus élevé que le barème ciblé pour la sélection des participants à la recherche. Cette résidente est née au début des années 1960 dans le quartier et a été témoin du contexte social lié à la post-industrialisation et à la revitalisation du secteur amorcée en 2001. Elle est étroitement intégrée au tissu social du quartier, entretien des liens serrés autant avec la population que le réseau communautaire, et ce, depuis plusieurs années. Il ne faisait aucun doute pour moi que Solange pouvait contribuer significativement à mieux comprendre la trajectoire d'HM dans les changements actuels et bonifier l'analyse en ce sens. C'est pour l'ensemble de ces raisons que Solange a été interrogée dans le cadre de ma recherche, malgré un revenu légèrement plus élevé que les critères établis.

### Jeanne

C'est un peu par hasard que Jeanne a débarqué dans HM en 1974. Suite à un projet de mariage, elle devait trouver un logement abordable et c'est dans HM qu'elle a trouvé cette opportunité. À l'époque, Jeanne se rappelle que le prix du marché locatif était très bas dans HM comparé à la moyenne des quartiers montréalais. Coup de cœur pour le secteur, elle ne l'a plus jamais quitté. Elle affectionne particulièrement la proximité des commerces, la qualité des services communautaires et l'interaction sociale spontanée dans le voisinage. Jeanne, qui a un petit revenu, habite une coopérative d'habitation, après avoir vécu des expériences difficiles avec différents propriétaires d'immeuble à logements. Cela sera davantage explicité à la section 4.1.

Bien que les répondants proviennent de milieux diversifiés, ils partagent plusieurs expériences communes, en plus d'habiter le même quartier. Par exemple, la grande majorité des participants (sept sur neuf) réside dans une forme de logement social ou subventionné. Il est fort possible que ce type de logement ait contribué au maintien de ces résidents traditionnels de longue date et à faible revenu dans le quartier. Ensuite, l'implication dans les organismes communautaires est décrite par plusieurs répondants comme un vecteur d'émancipation en cohérence avec des valeurs

personnelles et collectives. Est-ce que ces espaces ont été affectés par les récents changements dans le quartier et si oui, de quelle façon ? Enfin, en plus d'une analyse des enjeux actuels teintés de similitudes, les convergences les plus évidentes remarquées au cours des entretiens sont les représentations liées au quartier, plus précisément en lien avec les souvenirs, l'identité du quartier et le sentiment d'attachement profondément ancré chez les résidents traditionnels d'HM. Afin d'apporter un éclairage aux questionnements découlant des transformations actuelles dans le quartier, les deux sections suivantes présenteront les résultats de ma recherche selon les thèmes phares, soit les *espaces résidentiels et commerciaux* (chapitre IV), les *lieux publics et de rencontre* et le *sentiment de dépossession* (chapitre V).

## CHAPITRE IV

### LES TRANSFORMATIONS RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES

#### 4.1 Espaces résidentiels

Le logement représente davantage qu'une simple structure architecturale qui nous abrite des intempéries ou qui facilite les exigences bureaucratiques en fournissant une adresse résidentielle à des fins administratives. Il a aussi une dimension identitaire. La personne qui y habite l'agrément d'une petite extension d'elle-même, de ses goûts, de ses souvenirs qui la définissent. C'est également dans bien des cas un refuge qui apporte réconfort face aux divers défis extérieurs. Il apparaît important d'explorer en premier thème le logis, car non seulement il est souvent évoqué comme enjeu central lorsqu'on parle de gentrification, mais les résidents interrogés habitent toujours le quartier Hochelaga-Maisonneuve, la plupart avec un très mince revenu. Il est intéressant de mettre en lumière la lecture que posent les répondants sur le contexte actuel des logements dans HM, afin, à la fois, de mieux comprendre les facteurs de protection qui maintiennent ces gens dans le quartier et de mettre de l'avant leurs propres perceptions face aux récents changements. Pour ce faire, l'habitation actuelle des participants sera explorée dans cette première partie, de même que les expériences résidentielles antérieures et la dynamique impliquant le voisinage immédiat. Ensuite, le sujet de la mixité sociale sera abordé et sera suivi d'une analyse concernant les transformations récentes au niveau du logis.

### Le logement actuel

Comme présenté à la section 3.5 *Profil des répondants*, six résidents interrogés habitent dans une coopérative d'habitation, et ce, depuis de nombreuses années. Les discours de ces personnes se rejoignent presque unanimement : c'est ce type d'habitation qui leur permet encore aujourd'hui d'habiter dans le quartier, car se loger dans HM est devenu beaucoup trop dispendieux pour leur budget. Claude est affirmatif : « si je serais pas dans une coop je ne serais pas ici... parce que je le sais que je ne pourrai pas me payer un logement dans ce quartier-là ». Le budget alloué au logis apparaît plus équilibré lorsque les coopératives d'habitation sont abordées. Les loyers inférieurs à la moyenne que l'on paie laissent une certaine marge de manœuvre, afin de combler d'autres besoins primaires comme le souligne Raymonde : « ça améliore la qualité de ma vie tu sais. Abordable, il t'en reste après, tu sais tu peux faire autre chose, tu peux faire une épicerie ». Outre l'aspect financier, l'esprit convivial émerge comme un ingrédient incontournable de bonheur et d'épanouissement pour les membres d'une coopérative d'habitation ayant participé à la présente recherche : « moi, je vis seul, la coopérative m'amène à côtoyer des gens et à ne pas être seul et je me sens vraiment pas seul, je sens vraiment que je fais partie d'une communauté » (Paul). Étrangement, cette proximité avec le voisinage nous rappelle cette significative couleur du quartier HM d'autrefois, où « tout le monde avait un brin de sympathie pour son voisin » (Réjean). Un esprit communautaire fort présent dans les quatre coins du quartier, mais qui semble s'être effrité à l'usure du temps et des changements. Solange affirme que ce lien empreint de convivialité s'est grandement dissipé, car « beaucoup, beaucoup, beaucoup plus individualiste aujourd'hui », mais demeure toutefois observable dans les coopératives :

Je l'observe (l'esprit de communauté), oui je l'ai observé, mais plus dans des coopératives... Ce que j'ai moins vu quand j'étais plus en logement où c'était chacun sa petite cour, chacun sa petite affaire, faque oui dans les coopératives on l'observe actuellement. (Solange)

En ce qui concerne les trois autres personnes interrogées, celles-ci ont des modes d'habitation distincts. Denis habite une chambre gérée par un organisme communautaire, qui en plus d'offrir un toit abordable, propose des services psychosociaux. Annette habite un logement locatif du marché privé, mais a déjà connu la vie en coopérative pendant 18 ans. Elle a quitté par choix, mais affectionne toujours ce modèle d'habitation qui comporte à ses yeux de multiples avantages pour la population. Lucien est propriétaire d'une maison depuis 20 ans, acquise avec sa conjointe qui, à l'époque, avait des ressources facilitant cette acquisition. De nombreuses rénovations majeures nécessaires ont été réalisées, en grande partie par le propriétaire très habile manuellement. Cet achat a marqué une ère de stabilité pour ce résident au parcours peu commun.

Tous les participants interrogés affirment apprécier grandement leur logis actuel et sont comblés par leur habitat. Il est impératif de spécifier l'importance du logement social dans le quartier, car 77 % des répondants y résident (six dans une coopérative et une personne dans un OBNL d'habitation) et c'est ce qui leur permet de demeurer dans le quartier malgré les contraintes de leur faible revenu et de la hausse marquée du prix des logements privés. Somme toute, l'habitation en coopérative fait une différence et, comme le mentionne Solange, « j'adore ma vie en coopérative là. Tsé, oui ça te demande du temps, oui, mais c'est comme ça qu'on crée des liens aussi... ce qui est clair, c'est que je veux finir mes jours dans une coop là. Le modèle coopératif ». Le logement non marchand semble donc un incontournable pour permettre aux gens de rester dans le quartier malgré les transformations actuelles et, selon Clerval, il permet aussi de freiner un processus de gentrification (Clerval, 2016, p107). À l'inverse, si l'accessibilité au logement abordable est réduite, les opportunités s'éteignent à petit feu pour les résidents à faible revenu, mais se multiplient pour le marché privé qui accumule du capital avec la production de logements échangeables et capitalisables (Clerval, 2016).

À l'ère actuelle, où le néolibéralisme domine, le rapport marchand au logement a des répercussions chez les résidents locataires et le phénomène des évictions est régulièrement évoqué lorsqu'on parle

de gentrification. Comme le souligne Van Criekingen, « parler d'éviction fait sens dans tous les cas où des habitants sont privés de la possibilité de résider dans leur logement, leur quartier, leur ville par des contraintes extérieures sur lesquelles elles n'ont pas ne prise » (Van Criekingen, 2021, p. 139). Dans cette perspective, les répondants ont été interrogés sur leur expérience antérieure comme locataire de logements privés.

### Expériences antérieures

Ce sujet a ravivé des souvenirs désagréables pour trois participants qui ont partagé des témoignages concernant des mésaventures teintées d'abus et de négligence par des propriétaires d'immeubles à logements. Denis confie avoir vécu précédemment une expérience dans un logement privé où il a dû tolérer des tuyaux gelés et la présence de moisissures causées par des rénovations excessivement longues et peu organisées. Le manque de connaissance de ses droits et des recours existants comme locataire ont contribué à le maintenir dans cette condition. Il habite maintenant dans un OSBL et se dit entièrement satisfait de son logis. Une mésaventure similaire a été vécue par Jeanne, qui a également dû composer avec une tuyauterie gelée et un propriétaire désengagé qui ne voulait pas la dédommager des désagréments vécus : « pas d'eau, les tuyaux gelés, il fallait un moment donné qu'on laisse couler l'eau froide 24 h sur 24 pour ne pas qu'à gèle là, le propriétaire ne voulait pas nous dédommager de ça ».

Paul témoigne de la manière dont il a été évincé de son logement par le nouvel acquéreur de l'immeuble. Puisqu'il y habitait avec sa mère depuis de nombreuses années, leur coût mensuel était inférieur au prix du marché. Il a donc été évincé rapidement après la vente : « on m'a sacré dehors pour dire qu'ils voulaient avoir mon logement et après ça ils ont transformé le logement, ils ont doublé quasiment le prix... J'ai trouvé ça dure, j'ai trouvé ça très dur, ça été un choc ». L'augmentation foudroyante des loyers est observée et dénoncée par plusieurs personnes interrogées, dont Jeanne qui a vécu son lot de mésaventures avec des propriétaires d'immeubles :

« il en a qui profite tellement quand un déménagement, des fois-là, ils mettaient des augmentations de 50 \$, 75 \$ pis 100 \$ là, t'sais, c'est sûr qu'il y a eu beaucoup d'abus là-dessus ».

Avec son profil de locataire très stable, Jeanne a subi de fortes pressions afin qu'elle quitte son logement, victime du prix trop peu élevé de son loyer. Elle affirme avoir vécu énormément de stress engendré par une propriétaire abusive qui, après avoir insisté pour obtenir des augmentations de loyer non règlementaires, a tenté par la suite de l'évincer à plusieurs reprises : « tu sais, tu es sur le nerf là, tu es stressée au bout et tu te dis d'un coup que le régisseur là, pis d'un coup que c'est vrai selon la valeur, tu sais, le gros gros nerf là » (Jeanne). Au-delà des lois qui encadrent le logement privé, les répercussions psychologiques qu'une telle pression engendre chez les locataires est non-négligeable et peut même dans certaines circonstances se révéler un véritable abus de pouvoir de la part de certains propriétaires :

Faque, t'sais, tu viens un moment donné, oui on a des droits, oui il y a des propriétaires qui veulent abuser, il y a la Régie qui nous aide, mais par après, le propriétaire a le gros bout du bâton, pis là ils font carrément suer, tu sais. Lui, toute la misère qui nous a donnée, qui nous a faite, c'était effrayant. (Jeanne)

Intimidation, harcèlement, mensonges et refus de réparations ont été utilisés comme stratégies de persuasion afin qu'elle quitte le logement. Jeanne s'est mobilisée rapidement en utilisant le support d'un organisme communautaire d'aide au logement et en interpellant le Tribunal administratif du logement<sup>27</sup>. Cette situation a suivi à une expérience similaire vécue dans son logis précédent : « moi, les deux fois que j'ai déménagé, on m'a mis dehors » (Jeanne). Pour ces deux reprises de logement qui étaient de mauvaise foi, les personnes (propriétaire et/ou famille) devant y habiter n'y sont jamais déménagées et le propriétaire a loué à des prix beaucoup plus élevés. Fatiguée de

---

<sup>27</sup> À l'époque la Régie du logement.

se battre, Jeanne n'a pas dénoncé la situation et s'est tournée vers les coopératives d'habitation, désabusée par l'approche des propriétaires.

Ces témoignages évoquent la manière dont les locataires de logements privés peuvent être exposés à la pression de certains propriétaires avides de profits. La hausse du prix des logements locatifs et les évictions vécues par les locataires de longue date provoquent un mouvement de population au sein du quartier. À ce sujet, les répondants ont été questionnés sur le voisinage actuel, ce qui introduira la section suivante, portant sur la mixité sociale dans HM.

### Voisinage

Le changement fréquent de voisins a été très souvent évoqué par les personnes interrogées comme une transformation significative. Paul a observé que le mode d'occupation des logements a changé, car les grands logements auparavant habités par des familles sont maintenant davantage occupés par des colocations plus éphémères :

Les familles sont devenues moins grosses et puis ce qui est arrivé, c'est que c'était des logements, des grands logements, faque plutôt d'être des familles, c'était des colocs. Ça, ça été un gros changement ça là... c'était des étudiants, ils restaient un an ou deux, il y en avait d'autres qui arrivaient. (Paul)

Une deuxième observation liée à cette instabilité du voisinage est la fermeture des usines, qui a créé un dispersement de la population, selon Solange :

Quand les usines ont fermé, ben là les gens ont commencé à aller un peu plus loin.... Pis ça c'est comme défait. Là, c'était plus mon oncle ou ma tante ou le voisin qui était là depuis 20 ans, ça changeait plus souvent de voisins. Fais que ça comme tout enlever cet esprit communautaire-là qui avait. (Solange)

Un individualisme marqué a régulièrement été nommé au moment d'aborder les relations avec le voisinage, ce qui n'était guère présent auparavant, selon les personnes interrogées. Ce constat sera d'ailleurs exploré plus loin.

#### 4.1.1 La mixité sociale

##### Parallèle entre la mixité sociale de l'époque et celle d'aujourd'hui

Afin de susciter la conversation sur l'évolution de la composition sociale du quartier, nous avons présenté aux participants les photographies suivantes en leur posant la question : « la mixité sociale du quartier d'autrefois est-elle la même aujourd'hui, selon vous ? » Ces deux photographies avaient pour objectif de mettre côte à côte deux résidences, l'une représente un logement locatif ordinaire et la seconde une maison plus luxueuse, qui peut rappeler la petite bourgeoisie de l'époque.

Figure 4.1 Logement ordinaire vs maison style  
"petite bourgeoisie"



**Logement ordinaire**

2125 rue Létourneux

\* AHMHM, collection Lebeau-Robichaud  
(1977)



**Maison style "petite bourgeoisie"**

4135 rue Lafontaine

\* AHMHM, collection Lebeau-Robichaud  
(1977)

À cette question, l'ensemble des personnes rencontrées ont affirmé que la mixité actuelle est fort différente de celle de l'époque, et il peut même être pertinent de se demander s'il y avait une mixité à l'aube des années 2000. En effet, l'homogénéité sociale a été nommée comme caractéristique significative du quartier d'autrefois, ce qui contribuait au sentiment d'appartenance et à l'inclusion collective. Cette dynamique était toujours présente dans les années 2000 selon Denis : « il y avait moins de différences, c'était plus homogène peut-être comme quartier ». Cette observation est revenue régulièrement chez les répondants, à des moments très différents de l'entrevue. Solange partage cette lecture de l'homogénéité sociale :

Tsé à l'époque, les gens étaient quand même tous des travailleurs d'usine... c'était toute des travailleurs d'usine. Fais que tu voyais peut-être un peu moins la différence qu'aujourd'hui, les gens sur l'aide sociale pis les gens des condos. Tsé la marge est peut-être plus grande aujourd'hui qu'elle l'était à l'époque. (Solange)

Annette abonde dans le même sens lorsqu'elle parle de la simplicité de la population traditionnelle d'HM qui y réside toujours : « on a pas entretenu l'obstacle de l'argent, tu comprends, on va à l'essentiel, c'est ça, ça aussi c'est fort dans le quartier ». Lorsqu'il observe les photographies, Lucien évoque lui aussi le changement en lien avec le statut social dans le quartier :

Il y a des choses qui étaient là, qu'on n'aurait pas dû perdre... parce que le statut social c'est devenu une monnaie importante dans notre monde, très très importante... c'est devenu une monnaie très très importante le statut social, malheureusement. Mais dans ce temps-là, il y en avait pas. (Lucien)

Les propos soulevés peuvent nous laisser présumer que les résidents traditionnels sont toujours habités par cette proximité sociale, mais la nouvelle population arrivée par l'acquisition de condominiums, neufs ou aménagés dans d'anciens logements locatifs, adopte-t-elle la même approche ? En d'autres mots, il y a une plus grande mixité, parce que de nouvelles personnes, issues de milieux différents, arrivent, mais y a-t-il pour autant mélange ou maintien du même niveau d'interactions entre les résidents qu'auparavant ? Jeanne semble de l'avis contraire. La convivialité,

qui constitue le trait distinctif du quartier HM, semble quelque peu s'effriter et elle évoque l'arrivée massive des condos comme facteur d'influence :

La mixité sociale, ben non, ben non, parce qu'avec tous les condos... c'est sûr, il y a une grosse différence là, il y a plus de contact quasiment t'sais. Il n'y a plus de contact quasiment... C'est vraiment, c'est les contacts.... des fois tu te fais regarder quasiment de haut ou ils te regardent même pas là, tu sais. (Jeanne)

Ces propos de Jeanne sont en congruence avec l'analyse de Clerval, qui affirme que le concept de mixité sociale est véhiculé de façon superficielle par les gentrificateurs qui ont peu d'interactions avec les autres classes sociales et se réjouissent de l'arrivée de leurs semblables. En effet, « la mixité sociale du quartier reste un décor dans lequel s'épanouit la sociabilité propre des gentrificateurs entre eux » (Clerval, 2016, p. 203).

La mixité sociale a aussi été abordée sous l'angle de l'exclusion par Réjean, qui a été témoin de plusieurs déplacements de personnes qui ont dû se résigner à quitter leur quartier d'appartenance, faute d'options : « mais de quelle façon qu'on fait la mixité ? Pas pour pogner des gens, les amener ici, pis pogner des gens d'ici, pis les crisser dehors, non. Des gens qui restent ici devraient rester ici, pis avoir des loyers qui sont capables de payer ». Cette remarque de Réjean soulève un enjeu d'appropriation du territoire par les mieux nantis découlant d'un rapport de classes sociales dans l'espace urbain. Clerval mentionne que « la mixité sociale entraîne un rapport de forces partout défavorable aux classes populaires » (Clerval, 2016, p. 244). Tel que vu au premier chapitre, on peut également émettre l'hypothèse que la mixité sociale vécue actuellement dans HM pourrait être une phase temporaire à un remplacement généralisé de la population d'origine, faute d'options pour les moins nantis. Paul a d'ailleurs observé un départ du quartier de la population à faible revenu :

Il y a encore beaucoup de gens démunis, encore, dans Hochelaga-Maisonneuve, des gens qui sont encore sur l'aide sociale, il va toujours en avoir, mais il y en avait

beaucoup plus avant. J'ai l'impression qu'à cause qu'il y a des condos, que bon le quartier s'enjolive où je le sais pas trop, se modernise, ça augmente les loyers, bien ces gens-là s'en vont. (Paul)

À la lumière des propos recueillis lors des entrevues, l'homogénéité sociale d'HM était une caractéristique significative et appréciée des résidents traditionnels, où les échanges sociaux se caractérisaient par leur spontanéité et leur simplicité. Or, Solange se souvient que la voie ferrée formait autrefois une frontière symbolique entre le territoire occupé par la population plus pauvre et celle mieux nantie : « c'était pas vécu de la même façon (la mixité)... moi, comme enfant, je ne pouvais pas, même si on allait à la même école, je ne pouvais pas venir jouer avec des enfants en bas de la trac. Parce que y'étaient plus pauvres ». On peut supposer que cette dimension géographique pouvait entraîner son lot de préjugés et de stigmatisation sociale, découlant d'un statut socio-économique.

#### 4.1.2 Transformations des logements

##### Émergence des condos

Les propos recueillis lors des entrevues sont unanimes quant à l'impact que représente l'arrivée massive des condos : « il faut être aveugle pour pas s'apercevoir qu'il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de condos » (Claude). Selon Paul, l'essor du condo dans le quartier s'est fait de façon progressive : « ça se fait tranquillement, on en parle pis c'est gros... mais ça s'est fait, c'est insidieux, ont commencé un condo, un autre condo, un autre condo, un autre condo ». Ce constat engendre son lot d'inquiétudes et de consternation, car de multiples conséquences pour la population traditionnelle y sont associées. La quantité de condos dans le quartier, en comparaison avec les besoins de la population de longue date, paraît complètement démesurée aux yeux de plusieurs. Voici ce que Jeanne avait à en dire :

Il faudrait vraiment qu'un moment donné ils arrêtent les maudits condos... quand j'en vois, encore, je dis « ah non pas un autre », « ah non pas un autre » pis il faut pas oublier

que les gens vieillissent aussi, faqu'un moment donné, r'garde ça prend des places pour les gens qui vieillissent. Mais, quand tu vieillis des fois, tes revenus sont pas tellement grands, c'est pas tout le monde qui ont des grosses pensions de compagnies là, t'sais, pis il y en a qui en ont jamais eu. (Jeanne)

Les condos qui se construisent aux quatre coins du quartier HM rappellent aux résidents à petit revenu que ces nouvelles habitations ne leur sont pas destinées, faute de budget, ce qui peut être symboliquement perturbant pour cette population. Comme le mentionne Denis, « au niveau des résidences, ben les condos, les édifices en briques avec, tu vois ça, tu te dis *moi je n'irais jamais habiter là à moins de gagner à la Loto, c'est clair*. Ce qui reste pour les gens comme moi c'est des édifices qui déperissent, qui ne sont pas entretenus ». Un discours similaire a été tenu par Réjean : « comment tu veux que du monde dans un quartier ouvrier reste dans ça (condos) ? Le monde travaille au salaire minimum, y'ont un p'tit chèque de BS ou *whatever*, comment tu veux qu'ils aillent se payer ça ? Y peuvent pas ».

Plusieurs résidents interrogés ont évoqué le manque d'équilibre dans le quartier, comme en témoigne Raymonde : « tu sais je peux comprendre, moi je ne suis pas contre le fait qu'il y ait des condos, tu sais, si tu es un jeune professionnel, tu veux commencer une famille c'est bien, sauf que ça prendrait plus d'équilibre ». Les constructions de condos se font de plus en plus nombreuses, le prix des logements privés de moins en moins accessible et le développement des logements sociaux peine à se déployer, ce qui engendre un sentiment d'insécurité chez les gens, car les options au niveau du logis se rétrécissent :

C'est des condos qui poussent tout le temps, tout le temps... Faque ça enlève toujours des logements pour nous autres, tout le temps, tout le temps, tout le temps. Faque non, moi j'aime pas ça toute la pousse de condos qu'on a dans notre quartier... Faque si tu veux rester dans le quartier, on aura plus de place où aller, tu sais... mais c'est ça, c'est une insécurité tout le temps... Faque c'est ça, si tu veux déménager un moment donné tu n'as pas de place où aller vivre, c'est ben trop cher pis il y a ben trop de condos. Ils démolissent des vieux logements. (Jeanne)

### Impacts : Coût élevé, conditions des logements et déplacement de la population

L'accessibilité au logement semble de plus en plus difficile dans HM, le coût mensuel représentant un obstacle majeur. Claude dresse un lien entre l'arrivée des condos et la hausse du prix des logements : « l'ensemble des loyers a vraiment vertigineusement augmenté dans le quartier là, depuis l'installation des condos en particulier ». Réjean partage une lecture similaire reliée à la dynamique de l'immobilier : « souvent dans Hochelaga, icitte, des 3 1/2 sont rendus à 500 \$, 600 \$, 700 \$ par boutte, pis c'est même pas, c'est dégueulasse... dire tout ça à cause de la gentrification. Ils voient qui y'a de l'argent à faire les propriétaires fait que *let's go!* ». Même constat chez Raymonde qui se questionne sur l'état des logements à louer encore accessibles économiquement : « si tu travailles au salaire minimum, je sais pas comment tu fais pour avoir un bon logement, même un logement des plus basique, c'est même pas beau, c'est laid ». La multiplication des condos dans le quartier a poussé à la hausse le coût du logement locatif. Plusieurs logements seraient aussi en état de dégradation importante : « tsé, la venue des condos est venue tout augmenter le prix des logements, mais les propriétaires en prennent pas plus soin » (Solange). La condition des logements accessibles économiquement dans HM pour les gens à plus petit revenu a été abondamment soulevée lors des entrevues. L'intensité des propos a été très variable, le ton évoquant tantôt le questionnement, tantôt la dénonciation et la frustration. Annette affirme que « s'ils trouvent des loyers à bon marché, bien c'est des taudis ». Solange est du même avis :

Tsé des familles vulnérables qui vivent avec des souris, qui vivent avec des punaises. Les logements mal isolés, ça leur coûte une fortune de chauffage... je veux dire, c'est pas parce que t'es sur l'aide sociale que t'es obligé d'avoir un milieu de vie qui est pas convenable là. Déjà que t'es pogné dans cette situation là, pas obligé d'avoir un logement comme ça

Qu'est-ce que ça te fait vivre ?

De la rage !!!

L'accès à un logement convenable devenant de plus en plus une mission épineuse, le déplacement graduel de la population d'origine est presque inévitable si la situation demeure inchangée :

Ils essaient de mettre les loyers au prix du marché et c'est un non-sens, ça pas d'allure, tu comprends, qui fait qu'on a perdu beaucoup de gens qui sont partis à cause de ça et qui se sont en allés encore plus vers l'Est, là où ils pouvaient trouver des loyers meilleur marché, alors ça a amené une perte dans le quartier de gens, de familles, qui sont partis.  
(Annette)

Solange présente un point de vue similaire : « je connais des familles qui sont rendues dans Mercier, Pointe-aux-Trembles, oui oui, parce que y'étaient plus capables de payer. Fais que tu sais, c'est comme ça pas de bon sens ». Quitter un quartier où une personne s'est enracinée pendant plusieurs années peut engendrer des répercussions encore plus importantes que de devoir se trouver un autre logement, comme l'isolement et l'éloignement des réseaux et des ressources : « la question des logements, le prix qui ne fait que repousser les gens dans d'autres quartiers... les plus pauvres sont repoussés plus dans l'Est encore... ils recommencent à zéro, zéro, dans un nouveau lieu, ils connaissent pas personne » (Annette). Ces témoignages vont dans le même sens que l'analyse posée par Fullilove concernant ces déplacements :

Vous ne perdrez jamais seulement la maison, vous perdez la culture du lieu, le pouvoir politique que vous aviez, le voisinage, les liens sociaux. Vous ne pouvez pas simplement mettre ces choses dans une boîte et les emporter avec vous. Les pertes sont extraordinairement élevées. (Fullilove, 2016, cité dans Robiou, 2018; Van Criekingen, 2021, p. 146)

La fermeture des maisons de chambres ajoute un obstacle supplémentaire pour les résidents à petit revenu, car elle contribue à éliminer les options déjà extrêmement réduites pour cette population : « pis là, y'en a beaucoup des maisons de chambres qui ferment là, c'est écœurant ! C'est écœurant ! On essaye d'en faire ouvrir pour un besoin dans le quartier, mais y'en ferme d'autres » (Réjean). Denis évoque une réalité bien présente en affirmant que les maisons de chambre constituent un type d'habitation qui s'arrime parfaitement avec les besoins d'une certaine population :

Une chose est sûre, c'est que les gens qui vont habiter en maison de chambres, que ce soit hommes ou femmes, c'est des gens qui sont en état de précarité, en situation précaire, donc, c'est comme un dernier refuge avant la rue... le fait que des maisons de chambres soient fermées comme ça, ça rend les gens précaires encore plus précaires. (Denis)

Malheureusement, dans HM, ce type de logis semble progressivement sur le déclin, car il y a eu, selon Claude, « de nombreuses maisons de chambre disparues dans le quartier ».

### Une note positive ?

Les résidents interrogés ont partagé plusieurs répercussions négatives des changements résidentiels sur la population à petit revenu. Or, deux aspects plus positifs ont été soulevés pour le quartier, bien qu'avec une certaine amertume, soit l'image du quartier et la salubrité des nouveaux bâtiments. En ce qui concerne l'investissement dans le quartier HM pour redorer son image, l'irritant provient du fait qu'il ait été consenti pour le développement des condos :

Je pourrais dire la bonne chose de la venue des condos ça été ça, c'est que là les gens veulent prendre plus soin de l'image du quartier... quand qu'ils ont commencé à vouloir toute renipper le quartier c'est quand que les condos sont arrivés. Parce qu'on en entendait pas parler avant ça... oui parce que là c'était plus intéressant. Les gens leur ramenaient des taxes, le monde sur le bien-être ça t'amène pas des taxes à la Ville là... mais tsé, pourquoi quand c'était des gens qui étaient majoritairement sur l'aide sociale on se préoccupait pas... c'est pas des personnes ? Les enfants c'est pas des enfants ? (Solange)

La construction de nouveaux immeubles d'habitation a amené, selon Lucien, certains gains, mais a éteint quelque peu l'identité architecturale du quartier : « quand Samcon construit une rue complète, juste avec des condos, bout en bout, un à côté de l'autre, ben ça, ça fait quand même comme ailleurs, c'est plus tout à fait le quartier ». Il affirme que les bâtiments d'aujourd'hui sont possiblement plus avantageux sur le plan de l'hygiène, mais que l'œuvre des métiers, des artisans de la construction, s'est dissipée au profit du travail utilitaire et usinier :

On a peut-être des bâtiments qui sont plus sains, mais il n'y a plus rien dedans. Parce que dans le temps, les hommes que j'ai connu dans les années 60, ben quand ils se promenaient sur la rue ils pouvaient dire *cette maison là c'est moi qui l'a construit, l'autre là-bas, c'est mon frère qui là construit*, pis il y avait du métier dedans, il y avait du métier... C'est salubre (nouvelles constructions), c'est propre, c'est hygiénique, mais il n'y a plus de vie dedans, il n'y a plus de vie... Ça là, changer le monde-là, pis ça paraît pas pantoute. Passer une génération à l'autre, pis ça fait pas de différence, il n'y a pas de marque, il n'y a pas de marque, il n'y a pas d'identité, il y a pas rien, il n'y a pas rien. En tout cas. Il y a un gain sur le plan de l'hygiène, de la salubrité et tout ça, il y a des gains, mais on a perdu, on a sacrifié tout le reste pour avoir ça, ça valais-tu la peine ? Ça valais-tu la peine ? (Lucien)

#### 4.1.3 Synthèse

Les propos recueillis au sujet des constructeurs de condos et les propriétaires qui transforment les espaces résidentiels, l'architecture et l'identité visuelle du quartier pour attirer de nouvelles clientèles nous permettent de constater que la transformation du quartier HM est directement associée à une production de l'espace pour les mieux nantis. L'angle explicatif de *l'offre* (premier chapitre) peut donc s'appliquer pour analyser les changements résidentiels du secteur.

Le quartier, bousculé par d'importants changements au niveau résidentiel, semble donc perdre quelque peu l'étoffe de ce qui l'a longtemps caractérisé comme HM, par un déplacement progressif de la population enracinée depuis longtemps et par la construction d'immeubles neufs, décrits comme froids, au style commun et sans distinction identitaire. On peut supposer que la gentrification contribue à appauvrir socialement et économiquement les gens déjà en contexte de précarité. En effet, « les impacts de la gentrification sur les classes populaires sont multiples, incluant notamment des processus de restriction d'accès et d'appauvrissement sur place » (Clerval et Van Criekingen, 2012), ce qui peut amener un déplacement de la population traditionnelle vers d'autres lieux, faute d'option.

Les condos se multiplient dans le quartier HM, mais parallèlement à cette réalité résidentielle, les logements privés abordables et les logements sociaux se raréfient. Pourtant, il a été évoqué

précédemment que les coopératives d'habitation représentent un facteur de protection important, contribuant ainsi au maintien de la population traditionnelle dans leur quartier d'appartenance : « j'aimerais qu'il y ait plus de logement social parce que je ne sais pas où les résidents vont s'en aller, parce qu'il y a trop de construction de condos, à mon goût à moi... c'est pas qu'on est médiocre, c'est pas que je suis plus médiocre qu'un autre là, tu sais » (Raymonde).

En plus de fragiliser les conditions socio-économiques de la population à faible revenu du quartier, la gentrification transforme le caractère spécifique d'HM, notamment par un essoufflement de la proximité sociale et de la simplicité, ce qui complexifie grandement le quotidien des résidents traditionnels, comme le mentionne Lucien :

La plupart des gens, ce qui veulent dans un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve, tout ce qui veulent c'est vivre pis rester en vie, pis c'est tout là... Mais on peut même pas les laisser juste rester en vie, juste rester en vie, ils ne demandent pas la mer à boire là, c'est tout, un peu de sécurité... c'est rendre ça compliqué l'embourgeoisement, c'est rendre ça presque impossible. Juste de vivre, juste de rester en vie, c'est de rendre ça compliqué. (Lucien)

Ce sujet est émotif pour plusieurs répondants qui sont témoins des changements importants dans le quartier HM et des répercussions que ceux-ci engendrent sur la qualité de vie des personnes à faible revenu : « ça me fait mal ! Créé-moi. J'aimerais ben trop que le monde puisse continuer à vivre comme du monde, comme qui vivait avant » (Réjean).

Les propos recueillis dans ce premier segment dédié aux espaces résidentiels révèlent donc que le processus de gentrification est bien enclenché dans HM en lien avec les changements au niveau du logement, ce qui occasionne de nombreuses répercussions sur la population à faible revenu. Les répondants ont dénoncé une dynamique issue d'un rapport de force socio-économique, donc de classes sociales, en particulier avec le pouvoir d'achat et d'accès à la propriété.

Or, le contexte néolibéral n'amène pas seulement les artisans de la gentrification à transformer l'offre d'habitation dans un quartier populaire, mais « s'étendent aussi aux nouvelles figures commerçantes » (Clerval, 2016, p 123). Cette deuxième partie explora donc les changements qui s'opèrent au niveau du paysage commercial dans le quartier HM, selon les personnes interrogées.

## 4.2 Les commerces

Les transformations résidentielles constituent une dimension incontournable des changements urbains liés à la gentrification. Elles renvoient à la définition classique de ce phénomène et de ses répercussions chez les individus à faible revenu. Or, l'offre commerciale peut également se métamorphoser et ainsi contribuer à alimenter le processus de gentrification en cours dans un quartier. En effet, par leurs travaux abordant ce sujet, Van Criekingen et Fleury ont montré comment « le commerce peut être un acteur et un moteur de dynamiques de gentrification à l'échelle d'un quartier », créant donc un rapport de réciprocité entre les transformations commerciales et résidentielles (Van Criekingen et Fleury, 2006, cité dans Rérat, 2008, paragr.7). Identifiés comme de possibles facteurs de la gentrification, les commerces font aussi partie intégrante du tissu urbain et de la vie des gens et peuvent même représenter un espace d'appartenance. Pour cette raison, la première partie de cette section sera consacrée aux commerces fréquentés et importants pour les personnes interrogées, mais aussi à ceux qu'ils considèrent comme manquants pour répondre à leur besoin. Puis, une seconde partie discutera des propos tenus par les répondants après avoir examiné des photographies anciennes de commerces du quartier. Ensuite, les répondants ont été interrogés sur la transformation de l'offre commerciale dans HM, ce qui constitue la troisième partie de cette section.

## 4.2.1 Les commerces les plus fréquentés

Tableau 4.1 Commerces les plus fréquentés

<b>Commerces Fréquentés</b>			
<b><u>Alimentaires/alcool</u></b>	<b><u>Restaurants</u></b>	<b><u>Grande surface (articles divers)</u></b>	<b><u>Santé et services</u></b>
Épicerie (Super C, Métro)	Resto, type fast-food/service rapide (Pataterie: Belle Province:	Pharmacies	Bibliothèque
SAQ	Miami: Tim Horton's	Village des valeurs	Cordonnerie Cyr
Marché de fruits et légumes (Valois/Ontario) abordable	Antidote Resto Vegan (pas accessible à tous économiquement)	Évasion	Nettoyeur et services couture
Marché Maisonneuve	Fusion latino, (diversité culturelle, propriétaire viendrait de HM)	Dollorama	Clinique 360
Zéro Déchet (cher, donc pas souvent)	Café formule coopérative: Rond Point (abordable, évènementiel)	Aubainerie	Opto Plus
Oscar		BRIC à BRAC	Josée Bouthier (denturologiste)
Dépanneurs		Papeterie de l'Est	
		Rona	
		Armée du Salut	

Les commerces qui se sont révélés unanimement importants, car ils répondent à des besoins de première nécessité, sont les épicerie et les pharmacies. Parmi les supermarchés, le Super C a été cité par le tiers des personnes interrogées pour son accessibilité économique : « j'aime beaucoup,

beaucoup Super C, les prix sont beaucoup plus abordables que chez Métro» (Jeanne). Le supermarché Métro, pour sa part, a été choisi à 77 % lui qui, en plus d'offrir au moins deux établissements dans le quartier, a des racines entrepreneuriales québécoises. Le prix des aliments et l'achat local sont donc des critères importants dans la fréquentation des supermarchés. Pour Lucien, ses valeurs de consommateur sont sans équivoque lorsqu'il discute du Métro : « c'est le dernier marchand grossiste dont la propriété est québécoise. Ça fait, disons que j'aimerais mieux me faire arracher un bras que de faire vivre Provigo, Loblaws ». Il n'est donc pas surprenant que le marché de fruits et légumes, situé coin Ontario et Valois, ait été cité à quelques reprises puisqu'il comble ces deux critères.

Les pharmacies sont aussi fréquentées par l'ensemble des répondants. L'identité de l'entreprise propriétaire semble ici avoir peu d'importance, les critères étant d'abord basés sur l'accessibilité géographique : « t'es pas obligé de prendre l'autobus, parce que j'imagine qui a beaucoup de monde, il n'a pas juste moi, qui n'a pas d'auto dans le quartier, même ton auto, ça prend de l'essence pis tout » (Jeanne). La réponse au besoin des clients est également importante pour les gens, dans une perspective de convivialité et d'inclusion. Cela contribue directement à la fidélité envers le commerçant ou, au contraire, au bris du lien marchand. Annette partage une expérience vécue à ce sujet :

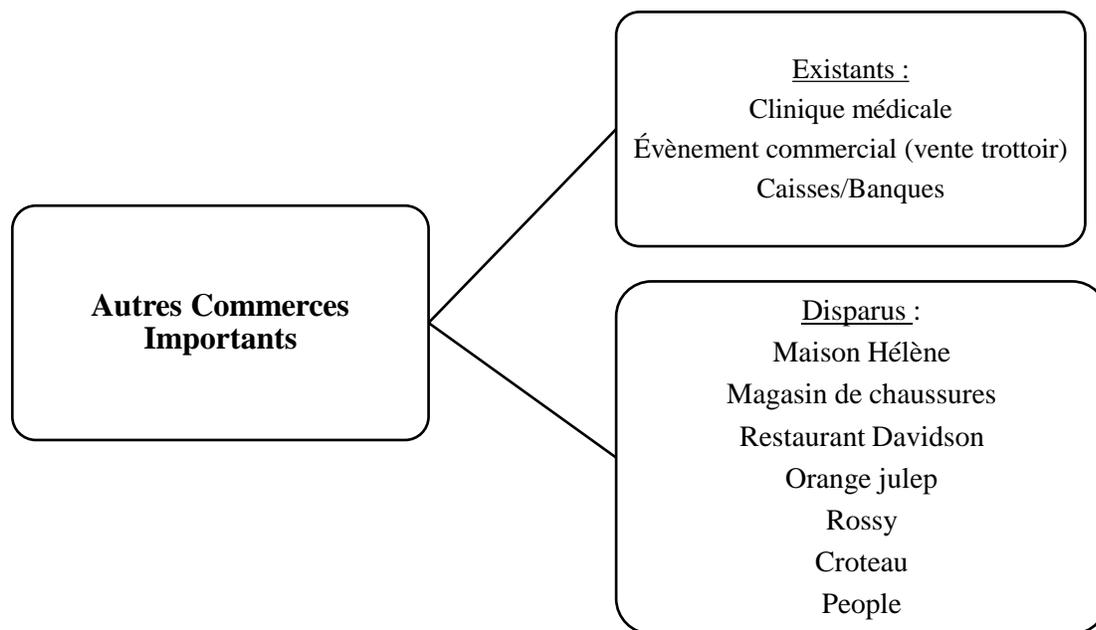
Tu en as un mécanisme, comment est-ce qu'on fait pour se libérer d'une population que l'on ne veut plus avoir ? Moi, j'étais chez Uniprix... j'ai été neuf ans avec Uniprix jusqu'à tant qu'un moment donné ils sortent une politique... seulement les livraisons pour les médicaments, plus de livraison pour la balance... je ne peux plus les porter mes paquets, ok... Alors c'est là que j'ai changé pour Jean Coutu... tu n'as pas toujours les moyens de te payer un taxi pour aller plus loin. Écoute, c'est comme ça dans le fond qu'on tasse des segments de la population, on les élimine dans le fond du marché. (Annette)

Les dépanneurs ont été plus d'une fois mentionnés, autant dans la catégorie des commerces les plus fréquentés que de ceux considérés comme importants. La proximité géographique favorise la fréquentation des dépanneurs qui sont nombreux dans ce quartier montréalais :

Si tu n'as pas beaucoup d'argent, il faut que tu ailles à pied au Métro, si tu y vas à pied il faut que tu ramènes tes paquets... ils ne feront pas livrer, c'est sûr, tu sais que tout est compté, alors ça aussi c'est une autre façon de tasser ces gens-là... Alors, c'est quoi la mentalité des gens qui n'ont pas beaucoup d'argent ? C'est le dépanneur, mais ils paient bien plus cher, mais ils y vont morceau par morceau. (Annette)

En ce qui concerne les restaurants, les personnes interrogées fréquentent de façon très occasionnelle ce type de commerce. La restauration rapide, telle que le Tim Hortons et la Pataterie, a été nommée à quelques reprises. Le Miami, restaurant de style *Deli*, ainsi que le Rond-Point, café coopératif, ont également été mentionnés. Les magasins à grande surface connaissent une popularité en raison de la diversité des produits que l'on peut s'y procurer et du rapport qualité-prix. Les commerces de proximité sont également très importants pour les répondants, tels que les services de nettoyeur, de couture et de cordonnerie : « moi, les chaussures que j'ai ici là, ils étaient brisés et je les ai fait réparer à la cordonnerie Cyr au lieu d'acheter d'autre » (Lucien). Les commerces offrant divers services de santé ont été identifiés comme incontournables, en ce qui concerne la proximité géographique et l'accessibilité économique (ex. optométriste, denturologiste). Aux dires des gens, la relation avec la clientèle s'est consolidée sur plusieurs années, le service offert est courtois et personnalisé.

Figure 4.2 Les autres commerces importants



#### Les autres commerces importants

Outre les commerces incontournables déjà mentionnés précédemment, trois autres activités commerciales ont été considérées comme importantes, soit les cliniques médicales, les ventes trottoir et les institutions bancaires.

Bien qu'elles ne correspondent pas nécessairement à l'image habituelle d'un commerce, les cliniques médicales ont été mentionnées à plus d'une reprise comme un service essentiel offert à la population du quartier, notamment le volet sans rendez-vous qui facilite l'accès aux soins. Les ventes trottoir, fortement populaires dans le quartier, représentent beaucoup plus qu'une opportunité de réaliser des aubaines. Elles sont aussi un prétexte pour des rencontres et des interactions sociales. L'ambiance festive envahit les artères commerciales des rues fermées pour l'évènement :

Les ventes trottoir ça, ça reste encore là. Au début je me rappelle pas si il y en avait, mais depuis des années, tout le monde marche dans la rue, ça aussi c'est très convivial, hein. Si tu embarques dans cette gang là tout le monde se parle, il y a des tables, les gens ça arrêtent, pis ils se montrent ce qu'ils ont acheté. (Annette)

Les institutions bancaires ont aussi été identifiées comme des commerces importants. À l'ère de la technologie où une grande partie de la population transige par voie électronique, d'autres personnes n'utilisent pas ce mode virtuel pour de nombreuses raisons, ce qui complique les transactions financières si l'établissement n'est pas à proximité :

Y'ont fermé le comptoir de la Caisse Populaire ici sur la rue Ste-Catherine. Mais tsé, quand qu'ils l'ont fermé, la dame qui habitait au-dessus de moi qui a quatre-vingt quelques années, pas capable d'aller à pied à la caisse au coin de Bourbonnière pis Ontario, c'est trop loin. Fais qu'est obligée de prendre un taxi pour aller à caisse. (Solange)

#### Les commerces importants disparus

Certains commerces considérés comme importants par les répondants et envers lesquels ils éprouvaient un certain attachement ont aussi disparu dans la foulée des transformations récentes du quartier. Parmi ceux-ci, on y retrouve la Maison Hélène qui, selon les propos recueillis, a fait rêver plus d'une personne circulant sur la rue Sainte-Catherine, avec ses magnifiques robes de mariée. Le Orange Julep, restaurant icône et original de l'époque sème une graine de nostalgie chez Lucien : « le Orange Julep, qui avait vraiment une saveur historique, pis ça existe plus, ils ont construit des condos à place ». Le restaurant Davidson, décrit comme une institution emblématique du quartier, est disparu également. Les magasins à grande surface, tel que le People et le Croteau répondaient à un réel besoin chez les résidents : « Croteau, là t'en avait du stock. Tu pouvais acheter tes sous-vêtements, du linge pis ça l'avait du bon sens, pis c'était pas tellement cher. T'avais tous les essuie-mains, toutes ces affaires-là, tu trouvais de tout là-dedans. Il est parti le Croteau » (Jeanne). Le Rossy pouvait également combler ce besoin de diversité des produits, tout en demeurant abordable, mais il a fermé ses portes en 2018, à la grande déception de Jeanne : « notre

Rossy, il aurait pas fallu qui parte ». Certains ont aussi mentionné la perte de magasin de chaussures : « dans le quartier, dans le temps, il y avait un magasin de chaussures, c'est sûr que ça dépannait, tu avais besoin d'une paire de *running shoes*, cinq minutes j'étais rendu » (Paul).

Tableau 4.2 Commerces manquants

Commerces manquants
- Boutiques de vêtements abordables
- Magasin dans le style Walmart ou Zellers
- Diversité de l'offre alimentaire (nouvelles initiatives, chaînes et emplacement géographique)

#### 4.2.2 Les commerces manquants

Le départ du Rossy a causé une perte significative pour certaines personnes, car une variété d'articles y était accessible à faible coût. La proximité de ce type de magasin, qui offre une marchandise générale, représente un avantage énorme pour des gens qui n'ont pas de voiture et pour qui l'usage du transport en commun est limité. Il n'est donc pas étonnant qu'on retrouve des magasins de style Walmart ou Zellers dans la section des commerces manquants. Les boutiques de vêtements, à prix relativement abordable, ont été nommées à plus d'une reprise comme trop peu représentées dans le quartier : « ça nous prend des commerces qui vendent du linge, juste ça là, du linge » (Jeanne). En plus des obstacles liés au transport, plusieurs personnes n'ont pas accès facilement à internet ainsi qu'à une carte bancaire pour transiger en ligne, ce qui peut compliquer les emplettes pour les vêtements si cette offre commerciale n'est pas disponible à proximité.

Un volet très important a émergé chez plusieurs participants, soit celui de l'offre alimentaire. Il a été nommé que le manque de diversité des chaînes d'épicerie pose problème, notamment au niveau

des coûts, faute de compétition : « il y a un désert alimentaire dans Hochelaga et maintenant on est pognés juste avec Métro, mais il y a quand même un Super C... on est pris juste avec Métro pis il charge cher, ils sont plus chers que les autres » (Denis). L'emplacement géographique des grossistes semble causer un désert alimentaire selon divers propos recueillis : « sur Sainte-Catherine, si tu n'as pas de voiture attelle-toi parce qu'il y a comme un désert alimentaire. Quand je restais sur la rue de Chambly tout près de Sainte-Catherine, je trouvais que ça faisait désert alimentaire. L'épicerie était loin, la pharmacie était loin » (Raymonde). On trouve un écho similaire dans le témoignage de Réjean qui décrit un quadrilatère boudé par les magasins d'alimentation : « tu vas sur Sainte-Catherine dans l'Ouest, c't'un désert alimentaire, tsé complet là, complètement un désert alimentaire dans ce coin-là, c'est incroyable. Tsé passé Pie IX en bas de Ste-Catherine là, gros désert alimentaire ». Une majorité des personnes interrogées souhaiteraient plus d'initiatives alimentaires, une diversité de marchés d'alimentation et une plus grande accessibilité, autant économique que géographique.

Or, comme le souligne Van Criekingen, une répercussion importante de la gentrification est de « rendre inhabitable le quartier pour les résidents, tel un commerce fréquenté qui ferme ses portes, un bar où on passait de temps en temps qui devient un endroit moins hospitalier... » (Van Criekingen, 2021, p. 145). Dans ce contexte, le paysage commercial peut s'éloigner progressivement des besoins des habitants d'origine. Le désert alimentaire évoqué précédemment et la fermeture des magasins à grande surface représentent, entre autres, l'affaiblissement de l'offre commerciale pour les résidents traditionnels d'HM. Avant d'aborder les transformations commerciales du quartier, des photographies d'anciens commerces ont été partagées aux répondants, afin de raviver quelques souvenirs de l'époque.

#### 4.2.3 Photographies de commerces

Sous le thème des commerces, trois photographies anciennes ont été présentées aux participants, et ce, sans questionnement précis. Les commentaires et réactions ont donc été spontanés. Il est à

noter que la photographie récente du Blind Pig (p. 82) n'a pas été présentée lors des entrevues. Elle a été ajoutée de façon subséquente, afin de démontrer le contraste visuel entre deux tavernes d'HM appartenant à des époques différentes. Restaurant Adam (possiblement fermé depuis 1997<sup>28</sup>). Aujourd'hui, au rôle foncier, il s'agirait d'un immeuble résidentiel locatif<sup>29</sup>.

Figure 4.3 Restaurant Adam



### Restaurant Adam

3303, rue Adam

\* AHMHM, collection Lebeau-Robichaud  
(1977)

Quelques personnes ont connu ce restaurant de type casse-croûte dans les années 1970. Pour Jeanne, cette photo du Restaurant Adam a éveillé des souvenirs bien précis :

Ben oui, je le connais... on se parlait, on rentrait là là, c'était comme si on faisait partie de la famille. Ah oui, combien de fois je faisais à manger, ou on faisait du *charcoal*, on allait se chercher juste une frite, pis c'était bon, c'était vraiment bon... c'était tellement bon, tellement bon, c'étaient les meilleures frites qui avaient pas. (Jeanne)

<sup>28</sup> Selon le Registre des entreprises du Québec (nom : 175180 CANADA INC.). <http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/default.aspx>

<sup>29</sup> Selon les informations transmises par l'AHMHM. 2021.

Rue Ontario. (Fermeture du Rossy en 2018).

Figure 4.4 Rue Ontario



### **Rue Ontario**

Entre Orléans et Bourbonnière  
 \* AHMHM, collection Lebeau-  
 Robichaud  
 (1977)

Les gens ont bien évidemment reconnu le Rossy de la rue Ontario: « c'était une institution dans le quartier » affirme Solange. La Rôtisserie Ontario, située à proximité, a fait émerger quelques souvenirs chez Raymonde: « j'allais prendre mon café et mon journal. Avec mon journal, je fumais deux, trois cigarettes, je prenais deux cafés et je lisais le journal. Ça s'appelait la Rôtisserie Ontario, maintenant ça s'appelle Piri Piri ». Lucien est, pour sa part, critique face à la rue Ontario qui est selon lui esthétiquement désorganisée: « la Ville n'a pas été capable de sauvegarder l'architecture historique. La rue Ontario, c'est un bric à brac, quand on regarde les devantures, c'est un bric à brac ».

Taverne Guerette : Établissement de débit de boisson qui, au fil du temps, a changé de nom à quelques reprises (et possiblement de propriétaires). La Brassette Létourneux, fermée possiblement en 2006<sup>30</sup>, pourrait avoir été le dernier bar à élire domicile à cette adresse. Le Canard Café occupe maintenant l'emplacement, après avoir succédé au Hoche Café. La photographie de la Taverne Guerette est accompagnée du Blind Pig, taverne actuelle, afin de démontrer le contraste entre les deux établissements, au style bien distinct.

Figure 4.5 Tavernes HM à des époques différentes



**Taverne Guerette**  
4299, rue Ontario  
\* AHMHM, collection Lebeau-  
Robichaud  
(1977)

<sup>30</sup> Selon le Registre des entreprises du Québec (9157-3436 QUÉBEC INC.).  
<http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/default.aspx>



### **Blind Pig**

3882, rue Ontario E

\*Photo: Nadia Trépanier  
(2021)

En ce qui concerne les bars, les gens ont remarqué que les terrasses se sont multipliées dans le quartier et que le style préconisé est beaucoup plus huppé qu'il ne l'était à l'époque. Le manque de diversité dans les nouveaux bars a été dénoncé à plusieurs reprises, en ce qui concerne le choix des produits et la gamme de prix :

Au Davidson on avait un buck de bière pour 1\$ et demi, 2\$ sur leur petite terrasse avant qu'il aille leur grande terrasse, mais à l'intérieur tu pouvais avoir des bières locales. Au Blind Pig, c'est comme ça aussi, tu peux avoir une bière pas trop cher et aussi une bière plus cher. Mais ailleurs, je le sais pas, j'ai l'impression que non, ils veulent pas avoir du monde pauvre dans leur établissement, je sais pas. (Claude)

Une observation similaire a été partagée par Réjean qui perçoit un certain profilage dans la population ciblée par les commerces : « ben les nouveaux bars... c'est toujours plein le vendredi, samedi, mais ça, ça attire quoi ? Étudiants pis le monde riche ».

Les gens qui fréquentent les nouveaux bars de HM, tel qu'évoqué par Réjean, peuvent représenter ce que Van Criekingen a décrit au premier chapitre comme un mécanisme de filtrage social, précisément dans le profil spécifique de la clientèle courtisée. Dans son analyse, le géographe souligne que ces bars branchés « sont ouverts à tous, mais tous ne vont pas, car tous n'y trouvent

pas une familiarité rassurante » (Van Criekingen, 2021, p. 84). Or, non seulement la gentrification contribue à affaiblir l'offre commerciale pour les moins nantis, mais les nouveaux commerces semblent se montrer guère inclusifs à leur égard, en termes de prix et de profil de clientèle recherchée.

#### 4.2.4 Transformations des commerces

Lorsque la question des transformations de l'offre commerciale a été discutée, deux sphères ont été mentionnées par les répondants, soit l'impact direct sur leur propre quotidien et une lecture dirigée vers le contexte des commerçants.

##### Répercussions sur la population moins nantie

Les répondants ont fait le constat unanime de l'inaccessibilité économique de plusieurs nouveaux commerces pour les personnes à petit revenu. Au-delà des prix élevés, ces résidents décodent rapidement le message à l'effet que la nouvelle offre commerciale ne leur est tout simplement pas destinée.

Je peux pas être contre ça la modernisation du quartier, mais ce qui est moins acceptable c'est que ce soit pas accessible. Ils sont beaux les restaurants, tous les beaux restaurants de la rue Ontario d'un bout à l'autre, mais si tu vois des nappes sur des tables tu te dis *c'est tu pour moi ça ?* (Claude)

Même discours chez Jeanne concernant les nouveaux commerces : « t'sais, il y en a que tu vois et que tu dis *c'est pas pour nous autres, c'est pas utile pour nous autres* ». L'aspect de l'utilité est régulièrement soulevé, car en plus du facteur économique, le manque de diversité de l'offre commerciale semble faire sourciller plus d'un répondant, dont Jeanne qui est critique face aux restaurants-cafés, trop nombreux à son goût :

Même, il y a des choses de café qui ont fermées. Là c'était rendu, il y avait quasiment juste ça qui avait, tu sais. Les locaux vides, où on disait *Qu'est-ce que c'est? On espère*

*qu'on va avoir un bon magasin qui va nous être utile... ben non, un autre affaire qui vende du café des ci, des ça, t'sais. (Jeanne)*

Cette homogénéité commerciale décrite par plusieurs résidents interrogés suscite également une forte crainte, celle d'éloigner à petit feu la population traditionnelle du quartier, ou en d'autres termes, de marginaliser les gens d'HM dans leur propre quartier, afin de développer un nouveau Plateau dans ce patelin de l'Est. Cette idée insécurise grandement et est immédiatement rejetée :

*Un p'tit café ben ordinaire cinq piasses ! Qui qui va se payer ça dans le quartier ? C't'un quartier populaire icitte là, je veux dire, ils veulent faire quoi un 2<sup>ème</sup> Plateau avec ? ... . Moi j'ai rien contre ça que y'en aille une couple de ces p'tits commerces là. Mais pas toute des commerces comme ça... Non non regarde, c'est pas vrai que vous allez prendre la population d'icitte, pis vous aller la crisser dehors, c'est pas vrai. On regrette là, mais non. (Réjean)*

Selon Clerval, ces commerces de type café ont un effet d'influence dans un processus de gentrification, « notamment en attirant d'autres cafés et d'autres commerces en tout genre. Ils contribuent à faire connaître le quartier en le rendant branché et attirent une population plus large que les résidents traditionnels » (Clerval, 2016, p. 134).

La transformation commerciale est à ce point importante que Paul a le sentiment qu'il doit se soucier de son apparence pour faire ses emplettes dans le quartier : « c'est rendu qui faut qu'on se peigne pour y aller ! ». Cette affirmation évoque le changement de dynamique dans la sphère commerciale, la simplicité ayant été troquée pour l'image et le paraître selon Paul, qui porte maintenant une attention particulière à sa présentation physique lorsqu'il fréquente ces espaces, afin de se sentir plus à l'aise.

### Les répercussions chez les commerçants

L'analyse des changements commerciaux dans HM a amené d'emblée les gens à poser un regard sur la réalité des commerçants, et ce, de façon très éclectique. Certains y voient une prise de

contrôle du quartier par les commerçants : « avec la gentrification, c'est une petite bourgeoisie commerciale... les petits commerçants ont pris le contrôle du quartier » (Claude). D'autres y perçoivent plutôt une adaptation à la nouvelle population : « c'est sûre que l'environnement a changé... pis à cause des condos il y a eu, le quartier a dû s'adapter j'imagine, les commerçants ont dû s'adapter à ce *beat*-là. Je peux te dire qu'il y a moins de restaurants de hot dog qu'il en avait. C'est une image, mais c'est ça » (Paul). On retrouve ici les deux catégories d'analyse de la gentrification en termes *d'offre* et de *demande*. Il n'est pas facile cependant de distinguer dans les propos des résidents si un facteur a nécessairement préséance sur l'autre, ce qui démontre vraisemblablement une dynamique d'influence mutuelle entre ces deux angles explicatifs.

Ensuite, les répondants ont été témoins de plusieurs fermetures de commerces, car l'augmentation du prix des locaux locatifs est trop importante : « aujourd'hui, c'est plus Sainte-Catherine, des rues fantômes que j'appelle, c'est effrayant tout ce qui ferme, ça de la misère à louer, les locaux là » (Jeanne). Certains nouveaux commerces s'impliquent pour aider la population moins nantie, selon quelques personnes interrogées : « certains essayent quand même d'aider les pauvres par d'autres moyens » (Réjean). Les dons aux organismes ont été cités à titre d'exemple et cette implication semble être appréciée.

Il est évident que chez les répondants, une certaine ambivalence persiste envers les commerçants, tantôt perçus comme menaçants, tantôt perçus comme eux-mêmes victimes des récents changements. Néanmoins, une ouverture à leur égard semble être présente, tant que l'offre commerciale demeure accessible et inclusive pour la population traditionnelle à petit revenu. Enfin, l'implication des commerçants dans la communauté de HM, afin d'apporter un support aux organismes communautaires et aux gens plus défavorisés ne passe pas sous silence, car ces initiatives ont été soulevées à quelques reprises pendant les entrevues et semblent susciter appréciation et reconnaissance. Par exemple, on y retrouve des dons en argent, des produits

alimentaires, des locations de salle gratuite ou à faible coût pour des activités et l'implication commanditaire pour des évènements organisés par le milieu communautaire.

#### 4.2.5 Synthèse

Le quartier HM semble répondre aux besoins de première nécessité en ce qui a trait aux supermarchés, aux petits commerces alimentaires, tels que les fruiteries, et aux pharmacies. Petit bémol concernant l'offre alimentaire, les répondants ont dénoncé le manque de diversité au niveau des produits abordables ainsi qu'à l'emplacement géographique, créant un désert alimentaire à certains endroits du secteur. La proximité géographique est ici importante, car l'accès à ce type de commerce peut se complexifier si la mobilité et le budget sont réduits. Les dépanneurs peuvent alors devenir une source importante d'approvisionnement, comme le souligne Solange : « les déserts alimentaires c'est dans quoi ? Où il y a les deux plus gros HLM dans le quartier. Faque les gens vont s'alimenter dans des dépanneurs, où que ça leur coûtent une fortune, qui ont pas de la qualité d'aliments qui devraient avoir ». La transformation de l'offre commerciale dans le quartier réduit de façon considérable les options alimentaires pour la population moins nantie, en termes de produits et d'accessibilité géographique. Ces enjeux sont régulièrement identifiés comme conséquences directes de la gentrification qui appauvrit les anciens résidents à revenu modeste.

De plus, pendant que les produits de qualité abordables se font plus rares, les commerces d'alimentation fine se sont implantés de façon significative dans le quartier depuis quelques années. Bien que leurs produits soient attrayants pour les personnes interrogées, très peu d'entre elles peuvent se permettre une telle dépense économique, jugée trop importante, comme en témoigne Raymonde qui s'exprime au sujet d'une boulangerie : « je trouve ça épouvantable, mais il est tellement bon là, du pain avec des noix de Grenoble dedans, je l'ai fait quelque fois, mais payer 5 \$, 6 \$ pour un pain, je ne peux pas. Mais bon, il y a le petit magasin économique là, coin Bourbonnière ». Un commerce spécialisé en saucisses provoque des propos similaires concernant le coût de ses produits : « pis même le saucissier, mon chum y'a été une fois... j'avais dit *va donc*

*voir tsé, peut-être que*, mais tsé, quasiment 10 \$ une saucisse, là. Même si je travaille, on payera pas ça ! » (Solange). Le Marché Maisonneuve, cité comme lieu emblématique du quartier par les répondants, suscite également ce genre d'affirmations : « les familles vulnérables ne peuvent pas aller au marché Maisonneuve, c'est trop cher » (Solange). On ne peut que constater les signes d'une transformation du quartier à deux vitesses : diversification de l'offre commerciale pour les uns et confinement au dépanneur pour les autres.

Les commentaires concernant les nouveaux restaurants dans le quartier vont dans le même sens que ceux au sujet des commerces d'alimentation fine : « non mais tsé, le restaurant qui est là tu vas manger, euh t'as un bol gros de même là qui t'amène, t'as ça dans le fond, c'est 18 \$, pis y'appelle ça un risotto, fais que qui qui va se payer ça dans le quartier ? » (Réjean). Ce questionnement est également amené par Annette : « c'est beau le Valois, mais au prix que ça coûte, je ne vois pas comment les familles du quartier pourraient aller là ». Donc, on peut se demander à qui est véritablement destinée l'offre commerciale de ces nouveaux établissements dans HM? Réjean a partagé une situation dont il a été témoin et qui a engendré chez lui beaucoup de frustration alors que le propriétaire d'un commerce familial établi dans le secteur depuis longtemps lui aurait dit : *Moi, je me calisse des BS. Asteur, c'est des artistes qui viennent acheter icitte* ». Les commentaires concernant les commerces alimentaires plus spécialisés ainsi que les restaurants plus huppés sont révélateurs. Ils sont en concordance, avec les affirmations recueillies sur les cafés, trop nombreux selon les répondants, et également envers d'autres commerces à vocation diverse :

Comme le magasin que je te parle là, le nouveau, qui a des sortes de couvertes, des vases, c'est très beau, mais... je vois pas vraiment les gens d'ici arriver pis acheter, arriver pour dire acheter pour être capable de payer son loyer. Faque, c'est pas des commerces qu'on a besoin dans notre quartier. (Jeanne)

Ces observations rappellent celles de Lehman-Frisch et Capron qui remarquent que « l'importance des commerces dans le quartier gentrifié est liée au pouvoir d'achat des populations considérées. Leur style de vie repose sur des pratiques de consommation spécifiques, qui permettent de construire une certaine distinction culturelle » (Lehman-Frisch et Capron, 2007). Dans le même ordre d'idée, est-ce que les résidents traditionnels se sentent considérés dans la nouvelle offre commerciale d'HM ? : « T'sais, il y en a que tu vois et que tu dis *c'est pas pour nous autres, c'est pas utile pour nous autres* » (Jeanne). Or, à l'instar de Lehman-Frisch, il semble se produire un « décalage avec les goûts et le pouvoir d'achat des habitants d'origine, ce qui peut amener une visibilité croissante des inégalités au cœur de leur quartier » (Lehman-Frisch, 2008). Cette inégalité est, de toute évidence, le fruit d'une autre inégalité, de pouvoir cette fois, et qui se manifeste dans le fait que toutes les classes sociales qui composent le quartier n'ont pas la même capacité d'en influencer l'évolution, de s'en approprier les espaces résidentiels, commerciaux et de bénéficier des transformations.

Bien que les nouveaux commerces semblent contribuer à une certaine inégalité entre les classes, d'autres, plus anciens, ont été identifiés comme très importants, voire indispensables par une majeure partie des répondants, comme les services de proximité tels que les optométristes, les dentistes, la cordonnerie, les services de nettoyeur et de couture. Ceux-ci sont enracinés dans le quartier depuis longtemps et offrent un service spécialisé, abordable, en plus d'une relation décrite comme très conviviale. Ce type de commerce favorise grandement le sentiment d'appartenance au quartier : « très important pour nous autres, je trouve. Ça fait des années, des années que je fais faire mon examen de la vue là... R'garde eux autres, sont dans le quartier depuis des années, tu vas là, tu as besoin d'un petit ajustement, d'un petit affaire, tu vas là » (Jeanne).

Au-delà du paysage commercial qui se transforme considérablement, il semblerait qu'on retrouve toujours dans certains commerces une richesse importante et longtemps ancrée dans le quartier HM, soit l'accessibilité humaine, ce qui semble apporter un certain baume quant à l'obstacle

économique des produits offerts par les nouveaux commerçants. Le chapitre suivant abordera plus spécifiquement les lieux publics et de socialisation dans le quartier, tel que décrit par les répondants.

## CHAPITRE V

### TRANSFORMATION DU QUARTIER COMME MILIEU DE VIE ET DÉPOSSESSION

Nous avons vu précédemment que les récents changements dans HM ont occasionné des répercussions importantes au niveau des espaces résidentiels et commerciaux. Évidemment, les résidents traditionnels à faible revenu sont directement impactés en ce qui concerne, entre autres, l'accessibilité de plus en plus restreinte au logement et à la nouvelle offre commerciale. Or, qu'en est-il des lieux publics ? Comment les résidents traditionnels perçoivent-ils les transformations du quartier des dernières années ? Au-delà du paysage en mutation, il est incontournable d'approfondir notre compréhension de la représentation qu'ont les résidents traditionnels de leur quartier au-delà des changements actuels.

Dans ce chapitre, les lieux publics et de rencontres seront abordés en identifiant ceux importants pour les répondants et les transformations qui en ont été observées. Les répercussions liées aux récents changements seront présentées et, enfin, une synthèse de cette thématique conclura ce chapitre.

## 5.1 Lieux publics et de rencontres

### 5.1.1 Lieux publics importants

Comme le souligne Allen, « le quartier habité est appréhendé comme un lieu qui situe les personnes socialement et spatialement, un lieu qui a une histoire propre, un lieu d'action des politiques et des institutions » (Allen, 2007). Pour HM, les répondants ont été questionnés en lien avec les lieux publics qui leur apparaissent importants, afin de mieux comprendre leur port d'attache à l'intérieur du quartier, au-delà du logement qu'ils occupent et des commerces qu'ils fréquentent, et leurs perceptions face aux changements actuels. Les organismes communautaires, les services municipaux ainsi que les espaces verts se sont démarqués lors des entretiens.

#### Organismes communautaires

Les organismes communautaires semblent vraiment ancrés dans le quartier HM, mais aussi dans le cœur des résidents interrogés. Les répondants ont mentionné ces milieux comme espaces importants, tantôt pour la qualité des services offerts, tantôt comme un lieu d'appartenance et de socialisation incontournable : « c'est ça mes repères, oui. Tu sais, le PEC<sup>31</sup>, ça fait tellement d'années que je vais là. Je rentre dans l'immeuble, je reçois toujours des *Bonjours !* de la personne qui travaille à l'accueil. Tu sais, je sais pas, c'est ça, des repères » (Raymonde). Bien qu'une diversité d'organismes œuvrant auprès des familles et pour la défense des droits, aient été mentionnés les entreprises d'économie sociale jouissent d'une belle popularité, particulièrement le Chic Resto Pop : « je mange beaucoup au Resto Pop. Ça me coûte 4 \$ par repas, c'est une épicerie de moins à faire, ça diminué beaucoup la facture » (Denis). Des éloges envers cet organisme ont aussi été formulés par Lucien : « ce qui est heureux dans le quartier, c'est qu'il y a beaucoup, beaucoup d'économie sociale... comme le Resto Pop, c'est un resto extraordinaire le Resto Pop !

---

<sup>31</sup> Pavillon d'éducation communautaire.

Vous savez, vous pouvez avoir un repas complet pour 4,50 \$ là, c'est assez extraordinaire là ». La majorité des personnes interrogées affectionnent leur quartier et les ressources communautaires que l'on retrouve, comme en témoigne Solange : « HM, c'est le plus beau quartier de Montréal. Je suis pas très objective là, mais oui, c'est ça. Moi, je trouve que y'a beaucoup d'organismes communautaires, y'a beaucoup de services pour les familles dans Hochelaga-Maisonneuve, pour les personnes seules ». Le service chaleureux et humain qui caractérise ces lieux de soutien et d'entraide a été vanté à maintes reprises : « dans Hochelaga-Maisonneuve là, on est très humain pis on a beaucoup d'aide, n'importe qui qui a besoin de n'importe quelle sorte d'aide, on dirait qu'on trouve tout pour aider ici dans le quartier... Très humain, tu sais les gens là, très humain » (Jeanne). Les organismes communautaires implantés dans HM ne passent donc pas inaperçus, eux qui répondent aux différents besoins de la population en respectant une caractéristique importante associée au quartier, soit la proximité sociale.

#### Services municipaux : établissements et espaces verts

Parmi les établissements fréquentés et appréciés, certains lieux publics ont été mentionnés par les participants. On y retrouve, entre autres, le Marché Maisonneuve, le Jardin botanique, la bibliothèque, les piscines publiques, le bain Morgan et les arénas. Sans oublier les patinoires extérieures, endroits de prédilection jumelant rencontres sociales et activités sportives : « toutes nos patinoires, nos patinoires extérieures, super important ! » (Jeanne). L'Éco-quartier, portant de multiples projets d'action environnementale, suscite aussi une belle appréciation de la part de Jeanne :

Éco-quartier, ça c'est ben important, tout ce qui montent, ils font des projets aussi. Il y a eu des projets pour les jeunes pour faire des murales, t'sais au lieu d'avoir des graffitis, ils font des belles murales sur des murs là. Il y a des commerçants qui ont accepté, des propriétaires qui ont accepté. Heille, penses-tu que ça embelli pas notre quartier, ça ? Heille, c'est de toute beauté, ça là là, Tu sais, té là tu passes pis *Wow!*. C'est vrai, c'est vrai. (Jeanne)

Les jardins communautaires ont aussi été mentionnés comme ressources importantes : « les fruits et légumes c'est tellement cher, avec la possibilité d'avoir des jardins communautaires, tu plantes tes légumes que toi tu manges pis r'garde, c'est pas cher. Ça, c'est un autre service qu'on a dans notre quartier, c'est super important » (Jeanne).

Le paysage urbain est important et les espaces verts intégrés contribuent autant à embellir l'esthétique du quartier qu'à créer des lieux de socialisation. Les parcs ont d'ailleurs été nommés à plusieurs reprises comme étant grandement appréciés : « les parcs, les petits coins de verdure qu'on a dehors, toujours, les discussions de trottoir, j'adore ça ! » (Claude). Ces échanges improvisés et spontanés dans les rues ont été très représentatifs du quartier HM pendant plusieurs années selon les propos recueillis, comme en témoigne Réjean : « ils se connaissaient (résidents du quartier), le monde se disait bonjour. C'était quand même cordial... sympathique, c'était tout le monde ». Qu'en est-il aujourd'hui ? Nous avons tenté de stimuler la réflexion des participants sur le sujet à l'aide de la photographie suivante.

#### 5.1.2 Photo 7 : Les jassettes sur le perron

Cette photographie a été choisie, car elle représente un lieu traditionnel, typique des échanges spontanés, soit les balcons. Le restaurant Chez Lucille, qui peut facilement être confondu avec un dépanneur, était donc un commerce qui, par cette image, donnait l'impression d'accueillir ces discussions spontanées longtemps associées à la dynamique du quartier HM par les participants.

Figure 5.1 Les jassettes sur le perron



**Restaurant Chez Lucille**

4313, rue Adam

\*AHMHM collection

Lebeau-Robichaud

(1977)

Cette photo a fait émerger quelques souvenirs, parfois nostalgiques, mais a aussi mis en évidence une lecture fort différente des participants concernant l'ambiance actuelle du quartier. En effet, certains répondants ont affirmé que les échanges spontanés entre les résidents s'estompent grandement au fil des récentes transformations :

Moi, je revenais de l'épicerie là, je m'arrêtais tout le temps deux trois minutes, je me reposais les bras pis je jaisais tout le temps avec eux autres (propriétaires du dépanneur Gisèle et Claude). Il prenait le temps de fumer une cigarette pis moi je restais à trois coins de rue de là, mais je l'aimais tu sais... ça me fait penser à cette photo là... mais ça n'existe plus... tu sais, il avait tout le temps quelqu'un qui arrêtais là, il y avait tout le temps quelqu'un pour jaser. (Raymonde).

Des propos similaires ont émergé chez Réjean : « c'était comme ça avant. T'allais au dépanneur, tu rencontrais le monde, tu jaisais avec eux autres. Pis euh, aujourd'hui tu rentres au dépanneur, l'autre y bouscule quasiment pour sortir pis il te parle plus. C'est pas mal plus froid que c'était ». L'interaction sociale, si présente autrefois, semble maintenant plus discrète : « j'ai l'impression que les gens se parlaient plus qu'aujourd'hui. Tsé, y'a des fois c'était peut-être juste de la pluie pis du beau temps là... mais les gens communiquaient plus » (Solange).

Au sujet de la photographie présentée, d'autres personnes interrogées ont cependant affirmé que, bien qu'elle tende à s'atténuer, la prise de contact spontanée avec les gens du voisinage est encore possible dans le quartier : « c'était ça, c'était la rencontre du monde... c'est là qui allait, ça été une perte... Ben disons que c'est encore jusqu'à un certain point facile de jaser dans les airs comme ça dans Hochelaga, c'est encore possible... dans Hochelaga c'est quelque chose qui se fait encore, c'est encore possible, oui oui » (Lucien). Selon Annette, cette empreinte identitaire de HM, marquée par l'échange, la socialisation, la reconnaissance de l'autre paraît résister aux changements qui s'opèrent dans le quartier depuis quelques années « ça, c'est très typique de Hochelaga, oui. C'est ça que je te dis, ils sont très simples, sont pas compliqués. S'ils se sentent respectés et que tu ne les juges pas, ils deviennent ton ami tout de suite... Moi, je te dirais que ça existe encore dans le quartier. Très facile de prendre contact avec des gens ». On peut donc constater que les échanges spontanés sont symboliquement importants pour les répondants et que les nuances apportées concernant l'ambiance actuelle tendent toutefois à démontrer la fragilité de cette dynamique sociale engendrée par les récentes transformations. Comme le souligne Clerval,

« si la gentrification participe à préserver le bâti ancien, elle contribue à détruire la ressource sociale et symbolique que représente le quartier populaire pour ses habitants » (Clerval, 2016, p.13).

### 5.1.3 Transformation des lieux publics

Des transformations majeures ont été remarquées dans les espaces verts du quartier, endroits décrits précédemment comme très importants pour les répondants. Plusieurs parcs ont été rénovés, des rues ont été verdies d'arbres et de fleurs, des bancs ont été aménagés un peu partout. Ces changements ont été mentionnés d'emblée par les répondants qui se sont prononcés sur le réaménagement des espaces verts, mais avec une lecture différente. D'abord certains voient d'un bon œil ces changements apportés au quartier qui pourraient favoriser une ambiance plus vivante, car selon les propos recueillis, il semblerait qu'une tendance à l'individualisme s'invite dans HM : « s'ils revitalisent un peu plus le quartier, ben les gens vont peut-être être plus dehors, pis ramener la vie de quartier, là » (Solange). La vie de quartier évoquée par cette répondante fait écho à l'ambiance extérieure qui tend à se tranquilliser, comme en témoigne Jeanne :

Aujourd'hui, quand tu vois des enfants jouer dehors, faire des choses sur les trottoirs, on reste quasiment surpris de voir ça, il y en a presque plus. Pis tu vas voir où qu'il y a plein de condos, c'est comme si on dirait qu'il y a pas de monde qui vivent là... Faque moi je trouve, c'est ça, le contact humain t'sais. Ben on les voit même pas, pis moi je trouve ça ben dommage. (Jeanne)

Ensuite, l'aspect esthétique a été, plus d'une fois, mentionné, car une amélioration significative est constatée dans les parcs et les espaces piétons : « le parc Morgan, tu sais, ils ont beaucoup amélioré, ils ont fait des rénovations, il y a des fontaines maintenant. Tu sais, ils ont embelli » (Annette). Même propos chez Jeanne qui apprécie l'aménagement paysager nouvellement développé : « ils mettent des belles fleurs, des beaux arbres, mais tout ça ces chemins-là, ils mettent des bancs. Faque, tu sais, tu vas faire des commissions, tu marches, tu peux t'asseoir. Combien de fois je passe là pour me rendre à Super C, parce que c'est beau ». Or, d'autres répondants y voient une réappropriation de ces espaces par et pour les classes mieux nanties :

Je suis pas réfractaire aux changements, mais c'est sûr que dans la même critique que tout le monde, la revitalisation, mais oui on aime ça des beaux parcs de même comparé à ce qu'on avait avant... mais quand ça veut dire plein de condos pis ton logement devient trop cher pour toi, on aime pas ça, on hait ça. (Claude)

Cette affirmation de Réjean est éloquent et dévoile sa perception concernant les récents changements : « regarde le parc Morgan qu'est-ce qu'ils ont faite avec. Y'était beau le parc Morgan. Aujourd'hui ? C'est un parc de riche. C'est incroyable ! À quoi qu'à sert la maudite fontaine en avant ? Y'aurait pas pu mettre cet argent-là dans les jeux pour les enfants ou quelque chose en arrière ? ». Cela suscite une réflexion fort intéressante à savoir pour qui sont aménagés ces lieux publics, car selon plusieurs répondants, cette revitalisation s'est amorcée avec l'arrivée des condos :

Moi, je trouve ça bien de revitaliser comme la rue Sainte-Catherine, tu sais. L'Arrondissement ils ont refait le parc Morgan, ils mettent dans ces coins-là, ils mettent des beaux carrés de fleurs, tu sais, des carrés d'arbres en fleurs. C'est agréable, mais ça fait juste quelques années... Mais tu sais, c'est tu parce que moi je payais pas cher de logements pis j'avais pas des grands moyens que j'aurais pas aimé ça moi en avoir des beaux carrés d'arbres fleuris, tu sais... parce que oui on voit les signes avant-coureurs d'une gentrification, avec des boutiques plus chères qui sont absolument merveilleuses, très belles [silence], mais moi, j'aurais pas accès à ça. Pis est-ce que je serai une citoyenne de seconde classe ? Pis parce que mon logement est pas cher pis qu'il y a des chambres délabrées qu'on mérite pas des carrés d'arbres fleuris?... Revitaliser, gentrifier le quartier pour attirer du nouveau monde, ils le mettent beau avec des carrés d'arbres et tout ça, mais avant il n'y en avait pas... Pas pour nous autres, en tout cas. (Raymonde)

#### 5.1.4 Photos avant-après

Pour conclure cette section sur les transformations des espaces, des photographies représentant deux lieux importants du quartier à différentes époques ont été présentées aux participants, afin de recueillir leurs impressions spontanées. Bien évidemment, ces lieux ont été choisis

stratégiquement, soit la Place Valois, identifiée régulièrement comme le site précurseur de la gentrification et celui du lien vert, qui a métamorphosé la voie ferrée du quadrilatère de l'usine Lavo.

**AVANT**

**APRÈS**

Figure 5.2 Photos Avant-Après



**Voie ferroviaire desservant l'usine Lavo**  
 Vue sur la rue Joliette.  
 \*AHMHM collection Lebeau-Robichaud (1977)



**Lien Vert**  
 Entre la rue Joliette et De Chambly  
 \*Photo: Barbara Jean (2019)



**Restaurant de la Track**  
 Aujourd'hui la Place Valois  
 \*AHMHM, collection Michel Roy (1975)



**Place Valois**  
 Avenue Valois (coin Ontario)  
 \* Photo: Barbara Jean (2019)

La Place Valois n'a laissé aucun participant indifférent et les points de vue sont mitigés. Les souvenirs du mini-putt étaient bien vivants dans les propos de plusieurs, dont Raymonde : « il y avait anciennement sur la Place Valois, il y avait un petit mini putt, le café goutait l'eau, il était un dollar, et tu montais en haut et il y avait des jeux de société. C'est pour ça que, en tout cas, là c'est le Valois qui est là, la Place Valois ». Le restaurant La Track était un lieu de socialisation important pour la population du quartier : « ça, les gens se ramassaient autour de ce restaurant-là, même s'il n'y avait pas de place pour s'asseoir, il y avait toujours du monde debout avec leur hotdog ou leur hamburger » (Annette). Selon quelques répondants, la Place Valois est encore un lieu de rassemblement important, sauf que l'accessibilité à ses commerces est plus difficile qu'autrefois :

La seule affaire que je dirais que ça là amené, c'est que y'a ben du monde qui vont s'assir là pour jaser.... moi je peux te dire que 95 % de ce monde-là achètent pas dans ces commerces-là, ça c'est sûr. Ça socialise entre eux autres. Là, y'ont installé un piano l'été, fait que là y'ont du fun. À part de ça, ce monde-là, je les vois jamais rentrer dans les commerces qui sont là. (Réjean)

Les commerces de la Place Valois, moins accessibles économiquement, ne sont pas fréquentés par les résidents à petit revenu, mais la population occupe tout de même l'espace extérieur destiné aux rencontres sociales, aux rassemblements, aux mobilisations collectives, aux déploiements de quelques événements festifs, le tout souvent accompagné de couplets de piano improvisés. Jeanne est charmée par cet endroit public :

Moi je passe, je le r'garde pis je disais *Mon dieu que c'est l'fun, ça c'est une vie de quartier, ça s'en est une vie de quartier*. Les gens se rassemblent là au lieu d'être tout seuls chez eux, ils se rassemblent là, t'sais, comment il y a de monde qui vont là, il y a toute sorte de place pour s'asseoir, ils ont emménagé ça tellement beau. (Jeanne)

Au niveau esthétique, la Place Valois ne fait pas l'humanité. Certains l'identifient comme froide, au style commun et ordinaire comme le souligne Lucien : « disons que la Place Valois, c'est un

peu stérile pour dire franchement, c'est un peu stérile pis c'est un peu officiel ». La Place Valois est donc décrite comme froide au niveau architectural, logeant des commerces peu accessibles économiquement, mais elle est également identifiée par plusieurs répondants comme un endroit extérieur collectif, favorisant les rencontres sociales et la dynamique de vie de quartier. Mais peut-on décrire la Place Valois comme un espace appartenant réellement au public ? Lucien, pour sa part, est catégorique en qualifiant de régalienne la Place Valois car, selon lui, la population n'a aucune influence décisionnelle concernant cet espace :

Régalien, c'est tout ceux qui croient être détenteur d'un certain pouvoir sur la chose publique, sur les biens publics, ça fait que la Place Valois est un peu régalienne.... Ça fait que c'est une place publique qui n'appartient pas au public. C'est aussi simple que ça. C'est une place publique qui n'appartient pas au public. (Lucien)

## 5.2 Entre attachement et dépossession

La dépossession associée à la gentrification peut, comme on l'a vu précédemment, prendre d'autre forme que l'inaccessibilité au logement et aux commerces. Elle peut s'attaquer aux espaces de socialisation, aux repères significatifs et tout ce qui constitue l'ancrage d'un résident dans son quartier et, ainsi, éroder le sentiment d'être chez soi. La recherche démontre que les participants sont partagés à ce sujet, entre un attachement et un fort sentiment d'appartenance au quartier, malgré les transformations et l'idée que le quartier qu'ils aiment est en train de leur glisser entre les doigts. La dépossession a certes des répercussions au niveau matériel et social, mais elle peut aussi signifier la perte du pouvoir citoyen et le sentiment d'impuissance face à une réalité urbaine en expansion.

Au-delà du paysage urbain, le sens qu'attribuent les gens à leur quartier et leur attachement à celui-ci est à considérer afin de comprendre une dimension plus affective du sentiment de dépossession pouvant être vécu par les résidents traditionnels. Comme le mentionne Allen, « les affects qui vont

se développer par rapport au quartier, le type d'investissement qu'il va susciter sont toujours liés à la construction du sens à habiter là pour les habitants » (Allen, 2007). Dans cette perspective, la section qui suit sera consacrée à la relation qu'entretiennent les répondants avec leur quartier, afin de saisir les affects qui les habitent.

### 5.2.1 L'identification au quartier

La question « c'est quoi pour vous habiter HM? » a été adressée aux participants et avait pour objectif de susciter la réflexion concernant le sens qu'ils donnaient au fait d'habiter dans ce quartier.

#### Repères et attachement

Unaniment, l'ensemble des répondants apprécie leur quartier et affirme se sentir bien et enracinés dans HM : « c'est mes racines et c'est le quartier où je me sens le mieux. Oui j'ai vécu quelques années à l'extérieur du quartier, mais honnêtement je me suis jamais sentie aussi chez moi » (Solange). Qu'est-ce qui explique cet état de plénitude envers HM ? D'abord, les gens ont évoqué à plusieurs reprises les repères qu'ils trouvent dans le quartier, qui sont des sources de stabilité et d'attachement : « l'idée de juste, l'idée de quitter le quartier je suis, hum, je suis réfractaire à ça... C'est un attachement, l'habitude, mes repères » (Raymonde). Les repères, mentionnés à plusieurs reprises lors des entrevues, représentent beaucoup plus que l'inscription spatiale dans le quartier, ils évoquent un lien d'appartenance étroit à celui-ci. Les répondants font partie intégrante de HM et participent à sa dynamique, mais le quartier semble aussi habiter une partie de ces personnes, comme le souligne Paul :

Moi, je suis bien dans Hochelaga-Maisonneuve, pis pourquoi je suis bien ? C'est mes repères, je ne voudrais pas me réveiller ailleurs... Pour moi, le quartier c'est ça, c'est mon environnement, c'est comme si ça m'appartenait, comprends-tu, ça fait partie de moi. C'est peut-être ça que je veux dire par mes repères, tu sais, ça fait partie de moi.  
(Paul)

Ce sentiment d'appartenance à HM est tel que certains résidents rêvent de finir leur vie dans ce quartier : « je suis résidente et, j'espère, je vais être résidente encore longtemps... Dans mes rêves, je souhaite mourir dans ce quartier » (Annette). Ce désir de vivre pour toujours dans HM est également partagé par Lucien qui y habite depuis une soixantaine d'années et pour qui la couleur traditionnelle du quartier contribue à son émancipation personnelle :

Dans Hochelaga, je suis à l'intérieur de jusqu'où mes pas peuvent m'amener raisonnablement, jusqu'où je peux entendre, jusqu'où je peux voir. Puis pour moi, c'est ça une vie sensée. Ce n'est pas de s'imaginer Cuba, je m'en fous comme dans l'an 40 de Cuba. Ça pourrait pas exister pis ça changerait rien. Les plages pis tout ça, ça existeraient pas que ça changerait rien. Mais que Hochelaga continue d'être cohérent, ça c'est important. Pis c'est pour ça que je suis toujours ici, pis probablement que ça va se finir ici, là. J'espère. (Lucien)

Lorsque Lucien parle de cohérence, il évoque des anecdotes, des souvenirs, son histoire de vie que certains lieux précis du quartier lui rappellent constamment : « ... dans toutes ces places-là, pour moi, Hochelaga c'est tout ça, c'est cohérent ». Pour Paul, le sentiment d'appartenance est directement lié à ce qu'il définit comme l'âme du quartier HM et plusieurs propos recueillis par d'autres répondants convergent vers cet aspect identitaire.

### L'âme du quartier

La référence de l'âme a été utilisée pour décrire une atmosphère très spécifique d'HM qui renvoie à la proximité sociale, à l'entraide et à la solidarité. Ces qualités distinctives ont été évoquées abondamment par les répondants lorsqu'ils ont parlé de l'authenticité du quartier : « moi, c'est ça, je suis très fière. J'ai pas le goût de partir d'Hochelaga-Maisonneuve... je trouve que les humains sont plus humains que certains quartiers que je ne peux pas nommer parce que je ne vis pas là, mais certains quartiers c'est vraiment chacun pour soi » (Jeanne). Bien que le quartier HM ait rencontré de multiples défis dans les dernières décennies, tels que des conditions socio-économiques

précaires au sein de la population, il semblerait qu'une forte résilience brûle dans le cœur des résidents traditionnels :

La simplicité des gens, leur simplicité, leur courage, leur ténacité... Tu sais, c'est les pauvres qui disent demain sera meilleur, c'est pas les riches, c'est les pauvres. Écouter les gens dirent ça va pas telle affaire, telle affaire, mais demain ça va aller mieux, c'est eux autres qui disent ça. L'espérance c'est eux autres qui la portent, c'est eux autres.  
(Annette)

Des résidents portant de solides valeurs altruistes, de simplicité et de réciprocité sociale, jumelées à une persévérance bienveillante devant les obstacles semblent constituer une partie de cette âme décrite comme singulière au quartier :

Je trouve que c'est quand même chaleureux Hochelaga-Maisonneuve aussi, même avec ce qui s'est passé, même avec le changement qui a eu, je trouve quand même qui a une belle énergie dans Hochelaga-Maisonneuve qui est encore là. Il y a encore une belle énergie, il y a encore une âme. Je pense que le fond est encore là. Tu vois, je suis ému quand je le dis, et c'est vrai, parce qu'il n'y a pas juste moi qui vis ça. Les gens, même si ça a changé autour, on dirait qu'il y a des gens qui ont dans le fond d'eux autres ce que c'était avant pareil, tu sais. L'âme d'Hochelaga-Maisonneuve est encore là pis je pense qu'elle va l'être pareil encore un boutte. (Paul)

Si l'âme du quartier est toujours présente, il en va de même pour la solidarité. Pour Réjean, le fait d'habiter HM évoque la lutte pour le bien collectif : « un combat de tous les jours. Sérieux. Pour que le monde, les citoyens d'Hochelaga Maisonneuve puissent mieux vivre. Moi, c'est de même que je le vois ». Ce témoignage d'implication sociale converge avec les propos de Paul : « moi, je suis pas inquiet, il y a des gens qui vont se lever debout pareil, comme là, ici, ils veulent faire des choses pis les gens se battent, par exemple, pour pouvoir garder ce qui est déjà là ». HM porte en effet une riche histoire de mobilisation collective en lien avec diverses causes sociales et cela ne semble pas s'essouffler : « je pense que c'est encore un quartier où les gens malgré tout vont se tenir » (Solange). La solidarité semble être un fondement des liens sociaux, une couleur distinctive

du quartier et même que pour Annette, c'est le sens qu'elle donne à son enracinement dans HM : « c'est la concrétisation de la solidarité qui m'a toujours habitée ».

À travers les propos recueillis, il est évident que le quartier a une signification très particulière pour plusieurs personnes interrogées. Lieu de repères, d'appartenance, en harmonie avec leurs valeurs, les résidents traditionnels souhaitent contribuer à préserver l'âme du quartier. Les souvenirs, autant individuels que collectifs, peuvent jaillir des quatre coins du secteur, comme le partage Lucien en lien avec sa représentation d'habiter le quartier HM :

C'est habiter dans un quartier autour duquel on a construit une grande ville, c'est ça pour moi habiter ici. C'est habiter dans un lieu qui a encore du sens, au moins pour moi. C'est ça habiter dans Hochelaga, parce que, en tout cas, j'ai plein de souvenirs... Ça fait que Hochelaga, quand je pense Hochelaga, c'est toute une histoire qui là dans ma tête. Est toute là en même temps, est toute là en même temps. Puis, à chaque fois que je sors dehors, c'est là-dedans que je sors, c'est là-dedans que je me déplace, je me déplace pas juste dans ce que mes yeux voient, mais dans tout ce que j'ai été, pis tout ce que ça devient ici. (Lucien)

Il est évident que plusieurs répondants entretiennent une relation singulière avec le quartier, teintée d'authenticité et d'attachement, comme en témoigne Annette : « avec le quartier, j'ai une relation d'amour... Qu'est-ce que ça représente ? Ça représente mon milieu de vie, ça représente mon appartenance à ce monde ».

### 5.2.2 Ici, c'est Hochelaga-Maisonneuve !

Les participants constatent que l'image du quartier à laquelle ils tiennent tant semble vouloir être remodelée par et pour les nouveaux résidents et investisseurs. L'exemple le plus significatif est le projet de renommer le quartier auquel s'oppose vigoureusement les participants.

Ce sujet sensible a été évoqué à maintes reprises lors des entrevues et représente une source de nombreux irritants pour les résidents traditionnels, soit les tentatives répétées de renommer le

quartier HM avec, par exemple, l'expression HOMA. Cet intérêt pour la recherche d'un nom nouveau coïncide grandement avec le désir de redorer l'image de ce secteur longtemps stigmatisé, afin d'attirer des promoteurs, des commerçants et une nouvelle population. Ce projet occasionne une frustration chez l'ensemble des répondants, qui eux habitent fièrement Hochelaga-Maisonneuve depuis plusieurs années et chez qui le sentiment d'appartenance est bien ancré. Les propos de Réjean sont révélateurs de l'irritation engendrée par les surnoms attribués au quartier : « tsé, des bouts, tu te promènes dans Hochelaga-Maisonneuve pis le monde disent pas qu'ils restent dans Hochelaga-Maisonneuve, y restent dans Hosha tsé, nonon c'est pas Hosha là c'est Hochelaga-Maisonneuve ». Un second témoignage fait écho à ce refus de renommer le quartier : « c'est Hochelaga-Maisonneuve, pas HOMA. Je déteste HOMA... au pire Hochelag, je suis prête à le prendre, mais pas HOMA » (Solange).

Les réactions au sujet du nom du quartier sont révélatrices d'un sentiment de dépossession par les anciens résidents, qui apprécient HM pour son caractère et son histoire. On constate alors que la gentrification implique une réappropriation de l'espace par les nouveaux arrivants qui s'opère à la fois sur le plan physique (les logements, par exemple), mais aussi symbolique (les images, les symboles et représentations associés au quartier). C'est d'ailleurs ce que soulève Clerval :

À l'échelle du quartier, la gentrification peut se lire comme une dépossession multiforme des classes populaires. Au-delà du seul logement, le quartier est traditionnellement un capital social et symbolique (en termes d'identité collective) et il est souvent un support de solidarité. (Clerval, 2016, p. 270)

Ce capital social (altruiste, entraide) a été cité à plusieurs reprises comme une caractéristique importante du quartier HM, qui a permis une certaine forme de résilience lors du déclin industriel, qui a entraîné une fragilisation des conditions socio-économiques de la population. D'ailleurs, tel que vu au chapitre 2, plusieurs services à la collectivité ont été implantés grâce à la mobilisation citoyenne. Or, les organismes communautaires, cités comme lieu public

d'importance pour les participants, ne sont pas épargnés par les effets de la gentrification et des inconforts y sont vécus.

### 5.2.3 La mixité sociale et les inconforts qu'elle provoque dans les organismes communautaires

L'arrivée d'une nouvelle population dans HM engendre des répercussions dans les milieux communautaires, car, d'une part, des défis se présentent au niveau de la diversité socio-économique des participants et, d'autre part, des coupures significatives ont été effectuées dans le financement des organismes suite à l'augmentation du revenu médian dans le quartier.

Des opinions distinctes émanent souvent des débats concernant la mixité sociale, tantôt perçue comme un idéal urbain et tantôt décrite comme un facteur favorisant la stigmatisation sociale. À l'intérieur de certains organismes communautaires du quartier HM, une mixité sociale est observée par des répondantes intégrées dans ces milieux et où un important choc culturel est constaté, créant un sentiment d'inconfort entre les deux groupes sociaux qui amène vraisemblablement des répercussions d'exclusion chez les moins nantis :

(Nom de l'organisme) qui avait dans ses objectifs d'être intervenant auprès des familles vulnérables, se ramasse maintenant avec des familles où les gens sont autonomes, ok, ont une vision, savent où ils veulent aller, qu'est-ce qui va se passer, il y a de l'éducation, de la scolarisation dans ces familles-là. Ils sont capables de prendre des responsabilités, ce qui fait que ça met comme dans l'ombre les familles plus vulnérables... on s'éloigne de la population pour laquelle on intervient. (Annette)

Solange décrit une situation vécue par une mère vivant en contexte de précarité. Celle-ci fréquentait un organisme communautaire du quartier et s'est auto-exclue des services en raison du trop grand inconfort engendré par la présence de mères favorisées financièrement :

On refuse pas personne nous autres, on prend tout le monde. Mais j'ai une maman qui avait vraiment des grands besoins, une maman vulnérable, une jeune maman avec un

enfant qui avait d'immenses besoins, qui a arrêté de venir parce qu'était pu capable d'entendre les mamans des condos qui parlaient de leurs soupers au restaurant de la fin de semaine, qui parlaient de leur voyage à Cuba qui préparaient. Fais que ça, oui, je le vois pis je le vis ici. (Solange)

Ce partage de Solange témoigne des enjeux liés à la mixité sociale vécue dans les organismes communautaires. Il est possible que la diversité au niveau socio-économique provoque implicitement une forme d'exclusion pour les personnes à revenu modeste pour plusieurs raisons, tel que l'inconfort, la confrontation face à leur propre contexte de vie, la fragilisation de leurs repères habituels et l'effritement du sentiment d'appartenance envers un lieu significatif. On peut associer cet exemple à une forme de dépossession à laquelle peuvent être exposés les résidents de longue date vivant dans un quartier en gentrification.

La mixité sociale engendre également des répercussions financières dans les milieux communautaires. Des subventions spécifiques accordées aux organismes sont calculées en fonction du revenu médian du quartier. Or, l'arrivée de la nouvelle population plus nantie financièrement influence directement les services offerts à la communauté :

C'est sûr que la venue des condos a amené une autre vision dans les organismes communautaires. Je dis vision parce que ces gens-là qui arrivent, même s'ils sont un peu mieux nantis financièrement, c'est des gens qui ont des besoins... là où j'ai de la difficulté, c'est que pour plusieurs subventions dans le quartier, autant au niveau des écoles que des organismes communautaires, y regarde le revenu médian du quartier. La venue de ces gens-là ont fait augmenter le revenu médian ce qui fait qu'on perd des subventions dans le quartier. (Solange)

Par son poste de directrice, Solange est bien ancrée dans le milieu communautaire et est à l'affût des enjeux. Elle a cité la perte d'ateliers d'aide aux devoirs et de la mesure alimentaire pour les enfants (dîners à 1 \$) suite à l'augmentation du revenu médian. Cette réalité l'inquiète grandement tout en causant une certaine frustration :

Moi je trouve ça épouvantable qui enlèvent la mesure alimentaire dans les écoles... Parce que toutes les écoles avaient le droit à cette mesure, toutes les écoles étaient défavorisées. Mais là non, ça l'a changé... Mais ça des répercussions sur les familles... Après ça, on dit ben on sait ben l'école secondaire du quartier Chomedey, elle a une mauvaise réputation, pis les jeunes y finissent pas, pis c'est le décrochage scolaire, pis y vont pas jusqu'au secondaire 5. Mais on leur donne quoi pour les aider ? Quand tu manges pas à ta faim, t'es-tu capable d'apprendre ? Mais là, y'a pu de mesure alimentaire. (Solange)

Les subventions réservées aux quartiers défavorisés ont été coupées dans HM, car les récents changements ont attiré une population plus aisée financièrement. Or, les résidents traditionnels vivant en contexte de pauvreté sont toujours présents dans le quartier et ils en subissent directement les conséquences :

La population vulnérable y'en a encore. Fais que, y font quoi ces gens-là ? On fait quoi avec ces gens-là ? On va faire quoi pour les organismes ? Là, tsé, c'est des programmes qui avaient été mis en place, des activités dans des organismes qui avaient été mis en place qui sont en péril parce qu'on a plus le financement... fait que c'est ça que ça amène aussi là. (Solange)

Les propos recueillis démontrent l'ampleur des répercussions découlant des transformations du quartier. Bien qu'ils habitent dans HM depuis plusieurs années (et pour certains bien avant l'amorce de gentrification), les personnes vivant dans une situation socio-économique précaire sont les plus affectées par les changements. Les témoignages nous laissent présumer que, par la tolérance sociale et l'entraide, le quartier pouvait davantage assurer un filet de sécurité pour la population plus marginalisée. Par ailleurs, les organismes communautaires, espaces d'intégration, de socialisation et d'appartenance pour les résidents du quartier, sont ébranlés par la nouvelle dynamique du quartier. Ils doivent jongler avec une mixité sociale parmi leurs membres et des coupures importantes de financement occasionnées par l'augmentation du revenu médian dans le quartier. Ainsi, en plus de fragiliser les organismes et son tissu social traditionnel, la gentrification peut amener une dépossession que Van Crieking (2021) décrit lorsque les « lieux de ressources,

d'attachements et d'identification s'effritent, voir disparaissent », et c'est ce que semble vivre certains milieux communautaires du quartier HM (p.145).

### 5.3 Synthèse

Les propos recueillis au sujet des lieux publics ont mis en lumière une diversité de perceptions et ont révélé une forte ambivalence. Certains répondants sont fiers des améliorations apportées aux parcs et aux aménagements paysagers, qui bonifient grandement l'esthétique du quartier. Une certaine perplexité est cependant présente dans l'analyse des répondants, car plusieurs associent ces changements à l'arrivée des condos, ce qui est interprété comme un manque de considération envers la population traditionnelle à faible revenu. D'autres y voient, une réappropriation de l'espace par la classe plus fortunée pouvant être associée à un phénomène *classiste*, provoquant ainsi des effets dévastateurs chez la population vulnérable du quartier. Tel que le souligne Lehman-Frisch, « sous le couvert de *revitalisation urbaine*, favoriser l'accès de certains parcs au plus grand nombre de citoyens par la mise en œuvre de différentes stratégies urbanistiques, aboutit en réalité à l'exclusion des populations les plus fragiles » (Lehman-Frisch, 2009).

Ensuite, la présence plus marquée de préjugés socio-économiques a été citée et cela se répercute directement sur la dynamique au sein des organismes communautaires : « c'est sûr qu'avec la venue des condos, on les voit là les préjugés économiques, ça c'est clair qu'on les voit avec les gens des condos. Pis on le vit dans les organismes. Pis euh, oui, oui c'est pire » (Solange). Elle a soutenu son affirmation par un exemple concret :

C'est sûre si tu regardes les gens des condos, ce qu'ils ont de plus de difficultés, c'est que généralement les gens les plus défavorisés c'est les gens qui manquent de scolarisation pis d'éducation. Donc les *colisses*, *tabarnac* ça revolent, tandis que les gens des condos qui sont plus scolarisés ont pas le même langage. Fais que ça, en partant, t'as un clash très visible, très très visible en partant. Et de l'autre côté, les gens qui sont plus vulnérables, ben y'a des fois ça, ça vient les chercher d'entendre les gens

des condos qui sont capables de se payer des choses qu'eux autres sont pas capables.  
(Solange)

Est-ce que cette réalité sociale qui s'est invitée dans certains organismes communautaires cause plus qu'un inconfort entre deux groupes sociaux différents ? Pourrait-on déceler un lien entre cette situation et les propos de Chauvel qui affirme que « les rapports sociaux les plus violents sont souvent ceux dont la visibilité sociale est la moindre » (Chauvel, 2006) ? Dans cette perspective, le discours d'Annette, impliquée dans les milieux communautaires, est révélateur : « ça rend invisible de plus en plus les gens qui en arrachent le plus... Ils se retirent tu comprends, ils se retirent parce qu'ils sont confrontés continuellement avec des gens qui viennent là, comme eux autres, mais qui ont tellement de potentiel, qu'eux autres se sentent dévalorisés là-dedans, alors ça les éloigne ». Or, suite aux récents changements, ces témoignages démontrent qu'une forme subtile de violence découlant des rapports de classes peut s'immiscer dans certains organismes communautaires du quartier et ainsi se répercuter directement sur la population moins nantie, car ces milieux ont été abondamment cités comme espace d'appartenance important par et pour les répondants. On peut faire le constat que la dépossession se vit à l'intérieur des espaces familiaux et très significatifs pour les résidents à petit revenu.

La stigmatisation sociale observée dans les lieux extérieurs et dans les organisations communautaires amène à nous questionner sur l'augmentation des inégalités qu'entraînent les récents changements dans HM. L'accessibilité plus réduite à plusieurs espaces de vie, tels que le logement, les commerces et les organismes communautaires, occasionne pour les personnes à faible revenu un défi titanesque pour simplement subvenir à leurs besoins de base ce qui réfère, encore une fois, au processus de dépossession. Lucien compare la structure sociale actuelle à un jeu d'échecs, afin d'imager la complexité de la gentrification pour les individus en contexte de précarité :

Pis, de l'embourgeoisement on se retrouve aux inégalités. Les inégalités c'est quoi ? C'est tout simplement que fonctionner dans la société c'est pareil comme jouer aux échecs... notre société est bâtie comme un jeu d'échecs. Si vous ne savez quelle case que vous pouvez occuper pis selon quel modèle, tant pis vous êtes faites. Vous êtes tassés, vous êtes bousculés, vous êtes faites. Vous comprenez pas ce qui vous arrive. (Lucien)

Solange adhère à l'idée selon laquelle les inégalités qui semblent se creuser dans le quartier sont le fruit d'une appropriation de pouvoir par la classe plus fortunée aux dépens de la population moins nantie du quartier ou selon ses propres mots : « c'est diviser pour mieux régner ».

Le quartier a été décrit comme autrefois plus homogène, composé d'une population au statut social similaire, ce qui facilitait l'interaction sociale entre les membres du voisinage. Cette forme de socialisation demeure malgré tout importante et parvient à se maintenir en dépit des changements dans le quartier. Les échanges spontanés dans les espaces publics font certes le bonheur de plusieurs répondants interrogés et correspondent à la dynamique distinctive du quartier :

Tu rencontres des fois quelqu'un sur la rue - *Pis ça va bien ? - Ah oui, mais là... pis là ils commencent à te parler là, pis ils te racontent leurs petits bobos, leur petite affaire là... ils te connaissent pas, juste parce que tu as demandé - Est-ce que ça va ? Pis j'en vois d'autres, pis je ne les connais même pas, pis ils écoutent... mais ça on voit ça dans Hochelaga-Maisonneuve.* (Jeanne)

Pour les répondants, la réciprocité sociale dans le voisinage renforce le sentiment d'appartenance au quartier, à l'instar des propos de Lehman-Frisch et Capro (2007) : « être connu des gens et les connaître contribue à créer une familiarité qui est un vecteur d'attachement tant aux gens qu'aux lieux ». Paul décrit ce lien privilégié qu'il entretient avec HM :

Ça fait partie de nous, de notre histoire, c'est ma vie Hochelaga-Maisonneuve. C'est, comment je pourrais dire ça donc, c'est mon chez nous, c'est mon chez-nous, c'est là que je me sens bien. Tu sais dans le fond ce n'est pas juste, c'est les gens qui l'habitent

qui font la différence, ce n'est pas la belle maison, ou la cour ou... c'est les gens qui l'habitent. (Paul)

Il apparaît évident que les résidents traditionnels interrogés affectionnent grandement leur quartier et souhaitent y demeurer pendant encore plusieurs années, car au-delà de la simple inscription spatiale, HM représente un milieu de vie et d'appartenance ancré depuis longtemps : « écoute, ça fait 44 ans là aujourd'hui que je suis ici, 44 ans et demi, t'sais, ben moi j'ai pas le goût de partir d'ici » (Jeanne).

## CONCLUSION

Hochelaga-Maisonneuve (HM) a été pendant plusieurs années un quartier industriel très dynamique. Tel que vu au chapitre 2, il a connu un déclin important dans la période post-industrielle, ce qui a grandement ébranlé le quartier. Une population qui a vu ses conditions socio-économiques se détériorer suite à la désindustrialisation, un taux de pauvreté en augmentation et une entaille infligée à l'identité individuelle (travailleur, métiers) et collective (quartier ouvrier, dynamique). Les résidents ont démontré une résilience et, tel que décrit aux chapitres 2 et 5, ont construit collectivement une âme locale, axée sur l'entraide, la solidarité et la socialisation. Cela représente un facteur de protection significatif face aux défis constants du quotidien, notamment en ce qui concerne l'aide alimentaire, le transport, l'habitation, l'emploi et l'offre de service dans les organismes communautaires. Or, pendant que la population traditionnelle d'HM se remettait d'une ère post-industrielle souffrante, des installations et bâtiments désuets, mais au potentiel énorme, annoncent des prix fonciers largement en dessous de leurs valeurs potentielles, ce qui a créé un effet *d'aimant* sur les promoteurs immobiliers et les politiciens en quête de rayonnement. Il s'est donc produit à HM un phénomène semblable à celui que décrit Neil Smith à l'aide de son concept du *rent gap* (chapitre 1). C'est à l'aube des années 2000 que le plan de revitalisation et réinvestissement s'est amorcé dans HM. Grâce à ses nombreux attraits (emplacement géographique, architecture des immeubles, bâtiments industriels délaissés, prix fonciers à la baisse), ce quartier a rapidement séduit promoteurs immobiliers, classes intermédiaires et commerçants branchés. On peut donc affirmer qu'il y a eu un processus de gentrification dans le quartier HM.

Ce réinvestissement du quartier a été le fil conducteur pour ma recherche, précisément en ce qui concerne les répercussions engendrées chez la population à revenu modeste. Cette démarche a permis de recueillir les propos de résidents du quartier Hochelaga-Maisonneuve et des observations qu'ils ont été en mesure de faire au cours des dernières années. Dans un souci de construire l'analyse *d'en bas*, c'est-à-dire par les personnes qui sont aux premières loges des transformations, des entrevues qualitatives ont été réalisées avec neuf résidents de longue date (depuis 2002) et à revenu modeste (moins 29 999 \$) du quartier. Parmi ceux-ci, on compte une seule exception, soit la directrice d'un organisme communautaire dont le revenu est plus élevé. Les témoignages recueillis ont permis de mettre en lumière les observations et la perception des répondants au sujet des trois thèmes suivants : la *transformation des espaces résidentiels et commerciaux*, les *lieux publics et de rencontre* et le processus de *dépossession* sur lequel repose la gentrification.

#### Transformation des espaces résidentiels et commerciaux

Les personnes interrogées pour cette recherche ont insisté sur la multiplication des propriétés de type condominiums dans le quartier, sur la réduction du nombre de logements locatifs, sur l'augmentation vertigineuse des loyers et sur le statu quo concernant le [non] développement du logement social en réponse aux besoins criants dans le quartier. Cette situation génère son lot d'insécurité chez les répondants, qui voient leur avenir dans le quartier fragilisé par une offre d'habitation qui ne leur est pas destinée, tel que souligné par cette répondante; « on pouvait n'avoir quelques-uns (des condos) mais là r'garde, c'est plein, plein. Faque, si tu veux rester dans le quartier, on aura plus de place où aller, tu sais... mais c'est ça, c'est une insécurité tout le temps » (Jeanne). L'insécurité, qui ajoute une pression supplémentaire aux gens à petit revenu, a été mentionné à plusieurs reprises comme répercussions importantes des changements dans le quartier. L'un des répondants, Lucien, a même qualifié d'impuissance son sentiment face à cette situation: « c'est ça aussi l'embourgeoisement. C'est l'impuissance. C'est l'impuissance. Alors que ça devrait être simplement : *ça, c'est un être humain, il a droit de vivre quelque part, on va faire ce qui faut pour qu'il vive quelque part* ». (Lucien)

De pair avec les changements au niveau de l'habitation, les propos recueillis ont révélé que le paysage commercial s'est également transformé dans le quartier et s'éloigne des besoins de la

population d'origine pour se rapprocher du mode de consommation d'une classe plus aisée financièrement. L'accessibilité économique et géographique qui semble se complexifier depuis la croissance d'une offre commerciale plus huppée dans le quartier a été mentionné par les répondants comme une importante préoccupation face à un possible départ des résidents traditionnels à revenu modeste.

Ensuite, bien que plusieurs participant partagent le point de vue d'une amélioration significative au plan esthétique des lieux publics (rénovations dans les parcs, ajout de verdure dans les rues, convivialité de la Place Valois, etc.), certains effets de la gentrification se répercutent dans d'autres espaces, comme les organismes communautaires. Les propos recueillis ont dénoncé l'inconfortable mixité sociale présente dans certains milieux communautaires où une [auto] exclusion des personnes vivant en contexte de vulnérabilité a été observé. L'octroi de financement, basé sur le revenu médian du quartier, a aussi affecté de façon importante certains organismes qui ont vu leur source de revenu considérablement aminci. Ces répercussions sont significativement importantes, car les organismes ont été cité de façon unanime au chapitre 5 par les répondants comme endroit de prédiction à la socialisation, au support, à l'entraide et au sentiment d'appartenance. Cette affirmation est pertinente pour comprendre la portée de ces changements chez les résidents à petit revenu ; « lorsqu'on ne possède pas de capitaux économiques et culturels, la création d'un espace familial, à sa mesure, constitue une ressource primordiale face à des conditions économiques d'existence modestes » (Siblot *et al.*, 2015, cité dans Van Crieelingen, 2021, p.15). Le néolibéralisme et la gentrification subséquente attaquent insidieusement la ressource première des habitants, soit le tissu social et communautaire.

### Dépossession au détriment des habitants d'origine

Pour les résidents traditionnels interrogés, les options au niveau de l'habitation, de la consommation commerciale et de l'occupation des lieux publics se rétrécissent considérablement et engendre une certaine violence, socialement acceptée, envers la classe populaire d'HM. Ce constat permet d'affirmer qu'en plus d'une importante revalorisation marchande dans le quartier, la population traditionnelle à faible revenu est grandement à risque de vivre une dépossession.

La notion de dépossession dans un contexte de transformation urbaine est décrite par Van Criekingen comme étant « tout ce que la gentrification empêche » (2021, p. 137) et peut être associée au phénomène présent dans HM selon les propos recueillis. Plusieurs répondants ont affirmé vivre de l'impuissance à plusieurs niveaux et semblent privés du droit de produire la ville en fonction de leurs propres besoins, comparativement aux années post-industrielles où les services implantés étaient créés par et pour les résidents locaux d'HM.

L'un des répondants, Lucien, s'est d'ailleurs prononcé sur le sujet de la dépossession en évoquant que, pour lui, cela se traduit par une perte de dignité :

« L'embourgeoisement commence le jour où on prive le citoyen de ses capacités, de ses ressources traditionnelles... La minute que vous êtes privé de tout ça, vous ne pouvez plus vous en sortir, là... C'est pas juste des loyers élevés, c'est pas juste des cafés qui coûtent chers, c'est tout ça là... C'est de priver tout ce monde-là, tous ces hommes-là, ces femmes-là, les priver de leur dignité, les priver de leur pouvoir, de leur capacité. C'est ça l'embourgeoisement. C'est pas juste des chiffres économiques, là... Perdre un logement ça va de soi, c'est avec le reste. Quand tout a été perdu, c'est tout ce qui reste à perdre... C'est la dépossession finale. C'est la dépossession finale parce que vous avez vécu toutes les autres avant celle-là ». (Lucien)

### Rapport de classes dans l'appropriation du quartier HM ?

Tel que décrit au chapitre 1, les artisans de la gentrification vont justifier leurs démarches par des objectifs bien précis, des projets urbains visionnaires et modernes, mais peuvent stigmatiser indirectement les quartiers populaires et leurs habitants, Or, même si les répondants n'ont pas été explicitement questionnés sur le sujet, on peut déduire en filigrane de leurs réponses que les transformations en cours dans le quartier HM sont le fruit d'un certain rapport de pouvoir entre classes sociales.

À la lumière des propos recueillis, les résidents traditionnels ne semblent pas avoir été consultés dans les projets de revitalisation du secteur et sont exposés aux conséquences. Les mécanismes de protection (tissu social, communautaire), autrefois grandement utilisés, n'offrent plus les mêmes réponses et les stratégies d'adaptation peuvent s'essouffler. Contrairement à la dynamique

d'autrefois, où la communauté du quartier HM s'était ralliée pour affronter les tumultes de la désindustrialisation en déployant des ressources locales cohérentes à leurs besoins, la réalité apparaît différente aujourd'hui. Les résidents à petit revenu semblent avoir été soustraits de leur pouvoir d'action et dépourvus de toute marque de considération lorsque la gentrification s'est amorcée par et pour les mieux nantis, ce qui est vraisemblablement représentatif d'un rapport de classes sociales dans l'espace qui « contribue à compliquer, à empêcher ou à écraser les autres manières de vivre en ville » (Van Criekingen, 2021).

Le quartier HM se métamorphose à l'image de la nouvelle population et, selon les personnes interrogées, s'éloigne de plus en plus de ses traditionnels résidents qui n'ont actuellement pas les ressources nécessaires (économiques, tissu social effrité) pour se protéger convenablement des conséquences induites par les récentes transformations. Lucien, un répondant, a dénoncé l'incohérence du système social actuel : « c'est un monde qui ne fait pas de cohérence entre ce qu'il attend de nous économiquement et ce qui nous offre pour y arriver, pour rencontrer le minimum des obligations ». Il y a certes une dimension de classes dans cette réalité urbaine, car ce sont habituellement « les pauvres, les personnes plus défavorisées et tous ceux et celles qui sont tenus en marge du pouvoir politique qui pâtissent le plus de ce type de processus ». (Harvey, 2011).

### Pistes de solution

Cette recherche a permis de faire rapidement un constat concernant les facteurs de protection liés à la gentrification, soit que les logements sociaux permettent aux résidents traditionnels de demeurer dans leur quartier, autant au niveau du prix que de la qualité des logements. Or, trop peu de projets sont déployés dans le quartier en réponse aux besoins, comparativement à l'effervescence de la propriété de type condominium qui ne cesse de s'accroître. Dans le livre *Contre la gentrification : convoitises et résistances dans les quartiers populaires* (2021), il est suggéré de lutter « contre les mécanismes à l'origine de la gentrification », plutôt que de continuellement tenter d'éponger les conséquences issues de ce phénomène (Cheshire, 2012, cité dans Van Criekingen, 2021, p. 119). Entre autres, l'auteur évoque la nécessité d'instaurer une meilleure équité des revenus, dans une perspective de réelle redistribution sociale, plutôt que de favoriser la mixité provoquant un possible effet de ségrégation dans l'espace.

Des stratégies plus accessibles à court terme sont proposées par Van Criekingen (2021) et contribueraient selon lui à freiner l'essor de la gentrification à l'échelle d'un quartier. Celles-ci englobent des actions de nature collective, telles qu'une augmentation de la visibilité des résidents traditionnels et de leur pratique dans l'espace, de porter des revendications en concordance avec leurs besoins, de proposer des politiques socialement innovantes, bref de s'approprier entièrement leur pouvoir de citoyen. Il apparaît donc incontournable que la population affectée par les projets de rénovations urbaines se rallie et revendique son droit à la ville qui représente « un droit de vivre dans un espace non organisé par et pour l'accumulation du capital, mais ordonné autour de valeurs d'usages individuelles et collectives » (Lefebvre, 1968, cité dans Van Criekingen, 2021, p. 172).

Concernant HM, des actions contre la gentrification sont présentes. Ce quartier a été longtemps animé par un système de valeurs, d'altruisme, de solidarité et ce marqueur identitaire peut représenter un atout considérable pour freiner le processus de gentrification en cours. Comme mot de la fin, Solange a livré un message lié à la solidarité et au désir de préserver l'authenticité d'HM : « que ça reste Hochelaga-Maisonneuve, avec son cœur d'Hochelaga-Maisonneuve... La communication, l'entraide, tsé d'être là, d'être ensemble. Tsé le dicton *tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin*. Ensemble ».

Enfin, les répercussions engendrées par la gentrification sont fortement dénoncées aux quatre coins du globe et celles-ci sont observables à « toutes les échelles (immeubles, rues, quartier) » (Chabrol *et al.*, 2016). Ce qui est très préoccupant dans cette situation, c'est l'invisibilité des actions gouvernementales, pour soutenir les populations plus vulnérables, à ces types de changements urbains et d'envisager des stratégies « d'accès égalitaire aux espaces et aux fonctions de la ville » (Chabrol *et al.*, 2016). Les pouvoirs publics vont rarement faire obstacle à un processus de gentrification, mais semblent plutôt l'accompagner, « laissant ainsi la part belle aux logiques des marchés du logement » (Chabrol *et al.*, 2016). Bref, il serait grand temps de redéfinir notre philosophie urbaine, de démontrer une véritable adversité au capitalisme, de s'imprégner de créativité et d'audace afin de créer des politiques socialement innovantes et inclusives, ce que Henri Lefebvre qualifie d'une « production de l'espace fondée sur les critères d'habitants, plutôt que sur des critères d'investisseurs » (Lefebvre, cité dans Van Criekingen, 2021, p. 172).

ANNEXE A

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT



**Formulaire de Consentement**

IDENTIFICATION

Nom du projet : GENTRIFICATION DU QUARTIER HOCHELAGA-MAISONNEUVE : LE POINT DE VUE DES RÉSIDENTS TRADITIONNELS SUR LES TRANSFORMATIONS

Étudiant-chercheur responsable du projet : Stéphanie René

Programme d'études : Maîtrise- travail social

Adresse courriel : [rene.stephanie@courrier.uqam.ca](mailto:rene.stephanie@courrier.uqam.ca)

Téléphone : 514-\*\*\*-\*\*\*\*

BUT GÉNÉRAL DU PROJET ET DIRECTION

Vous êtes invité(e) à prendre part au présent projet visant à cerner la trajectoire du quartier Hochelaga –Maisonneuve dans son processus de gentrification. La gentrification signifie des changements importants dans un quartier plus défavorisé comme, par exemple, l'arrivée

d'une population plus fortunée, des nouvelles constructions d'habitation, des commerces huppés, etc., et cela peut affecter les gens à plus petit revenu.

Ce projet de recherche vise à réaliser une étude de cas du quartier Hochelaga-Maisonneuve en dressant un portrait historique du secteur, en émettant un constat sur les transformations actuelles, mais surtout, et c'est ce qui constitue le cœur de la démarche, de recueillir le récit des résidents traditionnels à petit revenu afin d'apporter un éclairage sur le vécu et leurs représentations des changements. Ce projet est réalisé dans le cadre d'un mémoire de maîtrise réalisé sous la direction de Louis Gaudreau, professeur du département de travail social de la Faculté des Sciences Humaines de l'UQAM. Il peut être joint au (514) 987-3000 poste 5101 ou par courriel à l'adresse : [gaudreau.louis@uqam.ca](mailto:gaudreau.louis@uqam.ca)

### PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT

Votre participation consiste à donner une entrevue individuelle au cours de laquelle il vous sera demandé de décrire votre vécu et vos représentations en lien avec les changements qui s'opèrent dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, au niveau du logis, des commerces et des espaces d'appartenance. Cette entrevue est enregistrée numériquement avec votre permission et prendra environ 60 à 90 minutes de votre temps. Le lieu et l'heure de l'entrevue sont à convenir avec la responsable du projet. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier.

### AVANTAGES et RISQUES

Bien que votre participation ne comporte pas d'avantages directs pour vous, elle contribuera à bonifier la compréhension et l'analyse du phénomène de la gentrification, très répandu dans les grands centres urbains. Elle peut également représenter un apport fort intéressant pour la recherche, se greffer aux travaux déjà en cours sur le sujet et peut-être même susciter quelques pistes de réflexions pour la suite. La présente recherche implique aussi un certain risque d'inconfort, car elle demande un partage sur votre quotidien en lien avec les transformations du quartier et les représentations associées. En cas de besoin, une liste de ressources d'aide appropriée pourra vous être proposée si vous souhaitez discuter de votre situation. Vous demeurez libre de ne pas répondre à une question que vous estimez embarrassante ou de vous retirer en tout temps sans avoir à vous justifier. Il est de la responsabilité du chercheur de suspendre ou de mettre fin à l'entrevue s'il estime que votre bien-être est menacé.

### ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ

Il est entendu que les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et que seuls, la responsable du projet et son directeur de recherche Louis Gaudreau auront accès à votre enregistrement et transcription d'entrevue. Le matériel de recherche (enregistrement

numérique et transcription codée) ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé par l'étudiante-chercheuse responsable du projet pour la durée totale du projet. Les données ainsi que les formulaires de consentement pourront être détruits 5 ans après le dépôt final du travail de recherche.

#### PARTICIPATION VOLONTAIRE

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique également que vous acceptez que le responsable du projet puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoire, essai ou thèse, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

#### COMPENSATION FINANCIÈRE

Votre participation à ce projet est offerte gratuitement. Un résumé des résultats de recherche vous sera transmis au terme du projet.

#### DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?

Vous pouvez contacter l'étudiante-chercheuse responsable du projet au numéro 514-678-6762 pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez également discuter avec le directeur de recherche des conditions dans lesquelles se déroule votre participation et de vos droits en tant que participant de recherche. Le projet auquel vous allez participer a été approuvé par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains. Pour toute question ne pouvant être adressée au directeur de recherche, ou à l'étudiant(e) responsable, ou pour formuler une plainte ou des commentaires, vous pouvez contacter la coordonnatrice du comité d'éthique de la recherche pour étudiants (CERPÉ FSH) au numéro 514-987-3000 poste 3642 ou par courriel à : [sergent.julie@uqam.ca](mailto:sergent.julie@uqam.ca)

#### REMERCIEMENTS

Votre collaboration est importante à la réalisation de ce projet et nous tenons à vous en remercier. Les résultats de la recherche pourront vous être remis en personne lorsque le projet sera terminé. Merci de nous signaler tout changement au niveau de vos coordonnées téléphoniques.

#### RESSOURCES D'AIDE

Voici quelques ressources d'aide de votre quartier :

Logement	Logis et nourriture	Services plus généraux
Comité BAILS Adresse civique: 1473 av. Bennett 514 522-1817 Courriel : info@comite-bails.org	Le Cap Saint-Barnabé 1475 Avenue Bennett Montréal, Qc H1V 2S5 Tel : 514 251-2081 #200	CLSC de Hochelaga-Maisonneuve 4201, rue Ontario Est Montréal, Québec H1V 1K2 514 253-2181
Entraide Logement 1475-2, rue Bennett Montréal (Québec) H1V 1S5 Tél. : 514 528-1634 Courriel : elhm@cam.org	Le Chic resto-pop 3900 rue Adam Montréal (Québec) H1W 3R1 Tel : 514-521-4089	CARREFOUR FAMILIAL HOCHELAGA 1611, avenue d'Orléans Montréal (Québec) H1W 3R4

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le responsable du projet a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner. Il me suffit d'en informer le responsable du projet.

Signature du participant \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

Nom (lettres moulées) et coordonnées (téléphone et adresse courriel):

---



---



---

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature de l'étudiante-chercheure responsable du projet \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

Nom (lettres moulées) et coordonnées (téléphone et adresse courriel):

---

## ANNEXE B

### GUIDE D'ENTRETIEN

#### Guide d'entretien

#### Résidents du quartier Hochelaga-Maisonneuve

---

##### **1. Quartier**

- Depuis combien de temps habitez-vous ce quartier?
- Qu'est-ce qui vous a amené ici?

##### **2. Thème du cadre bâti**

###### a) Logis

- Parlez-moi de votre logement.
- Depuis combien de temps l'habitez-vous ?
- Combien de fois avez-vous déménagé depuis votre arrivée dans Hochelaga-Maisonneuve?
- Pour quelles raisons?
- À quoi ressemble la relation que vous entretenez avec votre propriétaire?
- Pouvez-vous me décrire votre relation avec le voisinage?
- Êtes-vous satisfaits dans l'ensemble de votre milieu de vie?

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Photos logement/ maison style petite bourgeoisie : Autrefois, il y avait une certaine mixité sociale (petite bourgeoisie) dans H-M, est-ce la même mixité qu'aujourd'hui?</li></ul> |
|---|

- De façon générale, avez-vous observé des changements face à l'habitation dans Hochelaga-Maisonneuve?
- Qu'est-ce que cela vous fait vivre?

b) Commerces

- Quels commerces vous fréquentez dans le quartier?
- Lesquels sont importants pour vous?
- Est-ce que vous trouvez tout ce dont vous avez besoin dans le quartier?
- Est-ce qu'il y a eu des changements d'habitudes de votre part au cours des dernières années au niveau commercial?

- Photos Restaurant Adam/ rue Ontario: Qu'est-ce que ça vous dit ces photos-là?
- Photo taverne : Est-ce que vous avez déjà fréquenté des tavernes?

**Espaces d'appartenance**

- C'est quoi pour vous habiter H-M?
- C'est important pour vous d'y habitez?
- Qu'est-ce que vous aimez?
- Est-ce qu'il y a des lieux que vous trouvez importants dans le quartier?
- Est-ce qu'il y a des endroits que vous avez fréquentés et que vous ne fréquentez plus?

- Photo Dépanneur : Est-ce une image qui vous parle? Vous vous reconnaissez ou pas du tout?

- Avez-vous observé des transformations dans certains lieux publics?
- Si oui, comment percevez-vous ces changements?

**Conclusion**

- Autres changements qu'on n'a pas parlés?
- Qu'est-ce que ça vous fait vivre?
- Comment percevez-vous les changements?

- Photo chemin de fer : Représente bien le changement qu'on vient de parler?
- Photo place Valois : Vous vous reconnaissez là-dedans?

## BIBLIOGRAPHIE

Montréal en quartier Hochelaga-Maisonneuve. Récupéré de <http://www.memorablemontreal.com/accessibleQA/histoire.php?quartier=7>

*Profil socio-économique. Arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve.* (2004). Montréal.

Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux de Montréal (Québec). (2004). *Portrait de la population : Centre de santé et des services sociaux de Hochelaga-Maisonneuve, Olivier-Guimond et Rosemont.* Montréal?: Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux, Québec, Montréal.

Allen, B. (2007). 11. Le quartier à l'articulation d'enjeux spatiaux temporels. In *Le quartier* (pp. 139-150). Paris: La Découverte.

Amin, S., Arrighi, G., Chesnais, F. o., Harvey, D., Itoh, M., et Katz, C. (2006). Qu'est-ce que le néolibéralisme ? *Actuel Marx*, 40(2), 12. doi:10.3917/amx.040.0012

Anadon, M. (2006). La recherche dite « qualitative » : de la dynamique de son évolution aux acquis indéniables et aux questionnements présents. 26.

Atelier d'histoire Hochelaga-Maisonneuve. (1980). *L'Histoire du logement ouvrier à Hochelaga-Maisonneuve.* Montréal, Québec: Atelier d'histoire Hochelaga-Maisonneuve.

Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H., Guérin-Pace, F., et Cairn.info. (2007). *Le quartier.* Paris (9bis, rue Abel Hovelacque 75013): La Découverte.

Authier, J.-Y., et Bidou-Zachariassen, C. (2008). Éditorial. La question de la gentrification urbaine. [Editorial]. *Espaces et sociétés*, 132-133(1), 13-21. doi:10.3917/esp.132.0013

Baumont, C., et Guillain, R. (2016). Transformer les quartiers défavorisés Les enjeux des politiques publiques zonées. *Revue économique*, 67(3), 391. doi:10.3917/reco.673.0391

Bélanger, A., et Sumner, L. (2006). De la Taverne Joe Beef à l'Hypertaverne Edgar. La taverne comme expression populaire du Montréal industriel en transformation. *Globe*, 9(2), 27-48. doi:10.7202/1000878ar

Bélanger, H. l. n., Jenson, J., Martin, C., LeBihan, B., et Leloup, X. (2010). Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). *Lien social et Politiques*, (63), 143-154. doi:10.7202/044156ar

Bernard, N. (2007). La pauvreté dans son rapport à l'espace : l'introuvable mixité sociale ? *Pensée plurielle*, 16(3), 51. doi:10.3917/pp.016.0051

Bidou, C., Hiernaux Nicolas, D., Rivière d'Arc, H. l. n., Bidou, C., Hiernaux Nicolas, D., et Rivière d'Arc, H. l. n. (2003). *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres*. Paris: Descartes.

Bourdin, A. (2008). Gentrification : un « concept » à déconstruire. *Espaces et sociétés*, 132-133(1), 23. doi:10.3917/esp.132.0023

Bujold, R. (2001). *Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve - Développement des communautés locales - Portrait de concertations de quartier à Montréal [recherche et rédaction [...]]*. Montréal.

Chabrol, M., Collet, A. s., Giroud, M., Launay, L., Rousseau, M., Ter Minassian, H., . . . Lévy, J.-P. (2016). *Gentrifications*. Paris: Editions Amsterdam.

Charbonneau, R. (2015). Petite histoire d'Hochelaga-Maisonneuve [OIC - Conférence]. Récupéré de <http://oic.uqam.ca/fr/conferences/petite-histoire-dhochelaga-maisonneuve>

Chauvel, L. (2006). 1. Tolérance et résistance aux inégalités. In *L'épreuve des inégalités* (pp. 23-40). Paris cedex 14: Presses Universitaires de France.

Clerval, A. (2010). Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris Une carte de synthèse. *Cybergeo*. doi:10.4000/cybergeo.23231

Clerval, A. (2016). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. Paris: La Découverte.

Clerval, A., et Van Criekingen, M. (2012). La gentrification, une approche de géographie critique. *Carnets de géographes*(4), 1-15. Récupéré de <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00768822>

Corbillé, S. (2007). Ethnologie en ville et gentrification Du terrain à l'objet. *Ethnologie française*, 37(2), 353. doi:10.3917/ethn.072.0353

Corriveau, J. (2016). Hochelaga-Maisonneuve s'embourgeoise. *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/politique/montreal/474877/etude-hochelaga-maisonneuve-s-embourgeoise>

Cusin, F. o. (2008). La gentrification en question Entre stratégies résidentielles des nouvelles classes moyennes et mutations socioéconomiques des villes. *Espaces et sociétés*, 134(3), 167. doi:10.3917/esp.134.0167

Dorvil, H. (2007). *Problèmes sociaux - Tome III : Théories et méthodologies de la recherche* [1 online resource (550 pages)]. Récupéré de <https://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=4950252>

Du, M. (2009). Résistances tacites face à la requalification d'un quartier urbain en voie de gentrification : regard à partir du quartier Le Maupas, Lausanne. [*VertigO*] *La revue électronique en sciences de l'environnement*, 9(2). Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/044092ar>

Fijalkow, Y. (2013). Sociologie des villes, sociologie du logement Des complémentarités à refonder à la lumière du processus de gentrification. *Sociologie et sociétés*, 45(2), 177-194. doi:10.7202/1023178ar

Fijalkow, Y. (2016). *Sociologie du logement* [1 ressource en ligne.](Nouvelle édition. ed.). Récupéré de <http://www.cairn.info/sociologie-du-logement--9782707189448.htm>

Fortier, M. (2017). La gentrification s'accélère et la tension augmente dans Hochelaga-Maisonneuve. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/497996/hochelaga-maisonneuve-la-gentrification>

Gauthier, B. (2003). *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données* (4e éd. ed.). Sainte-Foy: Presses de l'Université du Québec.

Gauthier, B. (2008). *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données* (5e éd. ed.). Sainte-Foy: Presses de l'Université du Québec.

Gauthier, C. (2003). Hochelaga-Maisonneuve. Évolution et perspectives / Evolution and Perspectives. Development and Outlook. *Espace Sculpture*(64), 7-14. Récupéré de <https://id.erudit.org/iderudit/9135ac>

Géronimi, M. (2006). Identité urbaine, reconversion industrielle et dynamique territoriale à Montréal : le cas d'Hochelaga-Maisonneuve. *Norois*, 199(2), 45-60. doi:10.4000/norois.1911

Gervais-Lambony, P. (2009). *Justice spatiale*. Paris: Armand Collin.

Grosjean, M. I., Thibaud, J.-P., Grosjean, M. I., et Thibaud, J.-P. (2001). *L'espace urbain en méthodes*. Marseille: Parenthèses.

Guérin-Pace, F. (2007). 12. Le quartier entre appartenance et attachement : une échelle identitaire ? In *Le quartier* (pp. 151-162). Paris: La Découverte.

Hamnett, C. (1997). Les aveugles et l'éléphant : l'explication de la gentrification. *Strates*(9). doi:10.4000/strates.611

Harvey, D. (2010). *Géographie et capital : vers un matérialisme historico-géographique*. Paris: Syllepse.

Harvey, D. (2018). *Géographie de la domination*. Paris: Les prairies ordinaires.

Harvey, D. W. (2011). *Le capitalisme contre le droit à la ville : néolibéralisme, urbanisation, résistances*. Paris: Éd. Amsterdam.

Hochelaga-Maisonnette, T. (2003). Si Hochelaga-Maisonnette m'était conté. Récupéré de <https://www.arrondissement.com/tout-get-document/u624?dzFormat=pdf>

Hochelaga Créatif et authentique. Récupéré de <https://hochelaga.ca/entreprendre/>

Holm, A. (2010). Urbanisme néolibéral ou droit à la ville. *Multitudes*, 43(4), 86. doi:10.3917/mult.043.0086

Institut de la statistique du Québec. (2020). *Le Québec chiffres en main*. Récupéré de [https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR\\_qcem2020H00F00.pdf](https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR_qcem2020H00F00.pdf)

Jaillet-Roman, M.-C. (2005). La mixité sociale : une chimère ? Son impact dans les politiques urbaines. *Informations sociales*, 123(3), 98. doi:10.3917/inso.123.0098

Labbé, M. I. (2016). Quelle ville voulons-nous ? Des pathologies urbaines au droit de la ville. *Cahiers philosophiques*, 146(3), 61. doi:10.3917/caph.146.0061

Lagrange, H. (2006). *L'épreuve des inégalités*. Paris: Presses universitaires de France.

Laliberté-Auger, G. I., Morin, R., et Morin, R. (2014). *La cohabitation dans un projet de mixité résidentielle à Montréal*. Université du Québec à Montréal, Montréal. Récupéré de <http://www.archipel.uqam.ca/6690/> WorldCat.org database.

- Lefebvre, H. (2003). *Le marxisme* (23e éd. ed.). Paris: Presses universitaires de France.
- Lehman-Frisch, S. (2008). « Gentrifieurs, gentrifiés » : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). *Espaces et sociétés*, 132-133(1), 143. doi:10.3917/esp.132.0143
- Lehman-Frisch, S. (2009). La ségrégation : une injustice spatiale? Questions de recherche / Segregation : A Spatial Injustice? Research Issues. *Annales de Géographie*, 118(665-666), 94-115.
- Lehman-Frisch, S., et Capron, G. (2007). 9. Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogotá. In *Le quartier* (pp. 116-126). Paris: La Découverte.
- Maltais, A. (2017). *Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_MHM\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MALTAIS%20-%20REVUE%20DE%20LITTE%20CCRATURE%20\(4%20AVRIL\).PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MALTAIS%20-%20REVUE%20DE%20LITTE%20CCRATURE%20(4%20AVRIL).PDF)
- Montréal en statistiques. (2018). Profil sociodémographique recensement 2016 Arrondissement de Mercier Hochelaga-Maisonneuve. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20C9MO\\_MERCIER%20HOCHELAGA%20MAISONNEUVE%202016.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20C9MO_MERCIER%20HOCHELAGA%20MAISONNEUVE%202016.PDF)
- Montréal exploration. Une raffinerie de sucre au bord du fleuve. Récupéré de <https://montrealexplorations.org/st-lawrence-sugar/>
- Oberti, M. (2001). Le « communautarisme de classe » : distance spatiale et sociale comme alternative à la mixité sociale. *Mouvements*, n(3), 212. doi:10.3917/mouv.015.0212
- Paillé, P. (2007). LA RECHERCHE QUALITATIVE Une méthodologie de la proximité. In H. Dorvil (Ed.), *Problèmes sociaux* (1 ed., pp. 409-444): Presses de l'Université du Québec.
- Paillé, P., et Mucchielli, A. (2012). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales* (3e édition. ed.). Paris: A. Colin.
- Rérat, P., Söderström, O., Besson, R., et Piguet, E. t. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, 132-133(1), 39. doi:10.3917/esp.132.0039
- Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal. *Sociétés contemporaines*, 63(3), 39. doi:10.3917/soco.063.0039

Rousseau, M. (2010). Gouverner la gentrification Différentiel de loyer et coalitions de croissance dans la ville en déclin. *Pôle Sud*, 32(1), 59. doi:10.3917/psud.032.0059

Sénécal, G., Vachon, N., et Bibliothèque numérique canadienne (Firme). (2016). *Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve*. Montreal, QC, CA: Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Urbanisation, Culture et Société.

Shields, A. (2008). Quand Maisonneuve rêvait de devenir la cité idéale. *Le Devoir*. Récupéré de <https://www.ledevoir.com/societe/198766/quand-maisonneuve-revait-de-devenir-la-cite-ideale>

Shields, A. (2015). Les vies d'Hochelaga. *Le Devoir*. Récupéré de <http://www.ledevoir.com/culture/actualites-culturelles/431740/les-vies-d-homa>

Slater, T., Curran, W., et Lees, L. (2004). Guest Editorial. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 36(7), 1141-1150. doi:10.1068/a3718

Tanter, A., et Toubon, J.-C. (1999). Mixité sociale et politiques de peuplement : genèse de l'ethnisation des opérations de réhabilitation. *Sociétés contemporaines*, 33(1), 59-86. doi:10.3406/socco.1999.1751

Tremblay, A.-M. (2003). La pauvreté persiste au coeur de l'arrondissement. *Arrondissement.com*. Récupéré de <http://www.arrondissement.com/tout-get-document/u1395-pauvrete-persiste-coeur-arrondissement>

Vachon, N. et J. Hamel, P. (2017). *Portrait d'Hochelaga et Maisonneuve. Rapport remis à monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_MHM\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT-PORTRAIT\\_VF-26-04-2017.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT-PORTRAIT_VF-26-04-2017.PDF)

Van Criekingen, M. (2008). Réurbanisation ou gentrification ? Parcours d'entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles. *Espaces et sociétés*, 134(3), 149. doi:10.3917/esp.134.0149

Van Criekingen, M. (2021). *Contre la gentrification: Convoitises et résistances dans les quartiers populaires*: La Dispute.