

# Gentrification et droit au logement dans Rosemont : un « beau malaise »?

Rapport préparé pour :

Comité logement Rosemont

Rapport de recherche

Résultats des enquêtes auprès  
des résidentEs et des commerçantEs

Document rédigé par (égalité des auteurEs) :

**Hélène Bélanger**

**Alex Fortin**

Département d'études urbaines et touristiques

École des sciences de la gestion

Université du Québec à Montréal

Janvier 2018

**ESG** UQÀM



**UQÀM** | Service aux collectivités  
Université du Québec à Montréal

## **Gentrification et droit au logement dans Rosemont : un « beau malaise »?**

Nous tenons à remercier toutes les personnes ayant collaboré à cette recherche.

### **ÉQUIPE DE TRAVAIL**

Hélène **Bélangier**

Département d'études urbaines et touristiques, ESG, Université du Québec à Montréal

Alex **Fortin**

Université du Québec à Montréal

Jean-Claude **Laporte**

Comité logement Rosemont

Daniel **Desputeau**

CDC Rosemont

Francis **Lapierre**

Résident

Alice **Chatel**

Comité logement Rosemont

Geneviève **Chicoine**

Service aux collectivités, Université du Québec à Montréal

L'équipe tient à remercier les étudiantEs-assistantEs qui ont participé à la recherche

- Catherine Cliche
- Stevan Derrien

L'équipe tient également à remercier Mireille Jalbert, organisatrice communautaire pour le démarrage de ce projet.

Janvier 2018

Tous droits réservés

Ce projet a été réalisé avec l'appui financier et le soutien du Service aux collectivités de l'UQAM.

## TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS .....	3
INTRODUCTION.....	5
1. LE QUARTIER ROSEMONT .....	7
1.1 L'émergence d'un quartier ouvrier .....	8
1.2 La désindustrialisation .....	9
1.3 Revitalisation contemporaine .....	12
2. LA GENTRIFICATION.....	15
2.1 Les gentrifications .....	15
2.2 Revitalisation, gentrification et mixité sociale .....	17
2.3 Et la gentrification commerciale? .....	19
3. LA POPULATION ET LE LOGEMENT À ROSEMONT.....	21
3.1 Portrait de la population et du logement .....	21
3.1.1 Méthode .....	21
3.1.2 Distribution de la population.....	23
3.1.3 Le revenu .....	26
3.1.4 Les ménages locataires.....	27
3.1.5 Coût du logement .....	28
3.1.6 Ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu au log. (taux d'effort) .....	29
3.2 La gentrification à Rosemont .....	31
3.2.1 Méthodes.....	31
3.2.2 Résultats .....	33
3.3 Perception de la gentrification chez les résidentEs .....	43
3.3.1 Méthodes.....	43
3.3.2 Profil des répondantEs.....	44
3.3.3 Le logement et le quartier .....	44
3.3.4 La gentrification.....	49
3.3.5 La Promenade Masson .....	53
3.4 Faits saillants .....	57
4. GENTRIFICATION COMMERCIALE DE LA PROMENADE MASSON .....	59
4.1. Portrait commercial de la Promenade Masson (2007-2016) .....	59
4.1.1. Méthodes.....	59
4.1.2 Résultats .....	60
4.2 Perception de l'évolution commerciale chez les commerçantEs.....	77
4.2.1 Méthodes.....	77
4.2.2 Profil des répondantEs.....	77
4.2.3 Transformations dans le quartier Rosemont.....	78
4.2.4 Transformations de la Promenade Masson.....	82
4.2.5 Effets des transformations sur les commerçantEs .....	87
4.2.6 Rôle des acteurs dans le développement commercial .....	91
4.3 Faits saillants .....	94
CONCLUSION.....	96
BIBLIOGRAPHIE .....	98

## TABLE DES FIGURES ET TABLEAUX

Figure 1 :	Limites du quartier Rosemont	7
Figure 2 :	Plan de lotissement de la terre Crawford	9
Figure 3 :	Développement du site Angus	10
Figure 4 :	Évènements marquants dans le quartier Rosemont	11
Figure 5 :	Localisation des projets immobiliers de 15 unités ou plus depuis 2010	13
Figure 6 :	Les secteurs de recensement de Rosemont	22
Figure 7 :	Rosemont et son territoire de comparaison	23
Figure 8 :	Pyramides des âges, 1991 et 2011	24
Figure 9 :	Évolution du revenu médian des ménages par secteurs de recensement dans Rosemont (1991 à 2011)	26
Figure 10 :	Évolution du loyer brut moyen des ménages locataires par secteurs de recensement Rosemont (1991 à 2011)	28
Figure 11 :	Proportion des ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu au loyer par secteurs de recensement, Rosemont, 2011	30
Figure 12 :	Superposition des sept caractéristiques des gentrifiéurEs par secteurs de recensement (1991 et 2011)	35
Figure 13 :	Superposition des sept caractéristiques des gentrifiéurEs par secteurs de recensement en 2011 (avec lignes de métro)	37
Figure 14 :	Superposition des sept caractéristiques des gentrifiéurEs par secteurs de recensement, Rosemont (1991 et 2011)	38
Figure 15 :	Analyse par grappes par secteur de recensement (1991 et 2011)	41
Figure 16 :	Le quartier de Catherine (carte mentale)	46
Figure 17 :	Le quartier de Mélanie (carte mentale)	47
Figure 18 :	Le quartier de Juliette (carte mentale)	48
Figure 19 :	Le quartier de Line (carte mentale)	55
Figure 20 :	Le quartier de Mathieu (carte mentale)	56
Figure 21 :	Nouveaux commerces ayant ouvert depuis 2007 sur la Promenade Masson	61
Figure 22 :	Répartition des différents types de commerces sur la Promenade Masson en 2007 et 2016	63
Figure 23 :	Les types de commerces présents sur la Promenade Masson en 2007 et 2016	65
Figure 24 :	Commerces « à la mode » sur la Promenade Masson en 2007 et 2016	69
Figure 25 :	Locaux appartenant à la famille Shiller en 2007 et 2016	75
Figure 26 :	La Promenade, commerçantE no 2 « à la mode »	81
Figure 27 :	La Promenade, commerçantE no 7 « à la mode »	82
Figure 28 :	La Promenade, commerçantE no 5 « à la mode »	86
Figure 29 :	La Promenade, commerçantE no 1 « à la mode »	87
Tableau 1 :	Évolution de la population de Rosemont, 1901-1931	8
Tableau 2 :	Évolution de la population selon les groupes d'âges	25
Tableau 3 :	Les locataires et les propriétaires	27
Tableau 4 :	Revenu médian des ménages locataires et loyer brut médian Rosemont, 2006-2011	29
Tableau 5 :	Présence des commerces « à la mode » sur la Promenade Masson	73
Photos 1 :	Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (fruiterie)	67
Photos 2 :	Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (commerces spécialisés)	71
Photos 3 :	Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (restaurants)	71
Photos 4 :	Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (cafés et bars)	72

## AVANT-PROPOS

Cette recherche est le fruit d'un travail issu de la PRIORITÉ LOGEMENT, qui est née en 2012 de la démarche Décider Rosemont Ensemble (DRE). Celle-ci est animée par la Corporation de développement communautaire (CDC) de Rosemont, dont le Comité logement Rosemont est membre. C'est lors du Forum Social de 2012, qui a réuni des citoyenNEs et des intervenantEs du quartier Rosemont, que les priorités du quartier ont été choisies. Le logement fait partie des sept grandes priorités de la Démarche DRE.

La PRIORITÉ LOGEMENT, dont le Comité logement Rosemont est porteur, est un comité d'implication citoyenne dont l'objectif est de « favoriser l'accès au logement social, abordable et varié ». En septembre 2014, les participantEs ont déterminé que la gentrification était la plus grande menace actuelle à leur droit au logement et la cause de la dégradation de leurs conditions de vie et d'habitation. Pendant que les éluEs municipaux/municipales nient l'existence du phénomène dans le quartier, les citoyenNEs observent les transformations accélérées de leur milieu et en ressentent de plus en plus les impacts, tant économiques que sociaux (augmentation de loyer substantielle, pression pour quitter leur logement, modification de l'offre commerciale, sentiment de ne plus être chez soi, effritement des réseaux d'entraide, etc.).

Pour le Comité logement Rosemont, se reloger dans le quartier est un défi. En effet, selon les chiffres de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL, décembre 2016) seuls les logements d'une chambre à coucher et les studios ont des taux d'inoccupation supérieurs à 3,2 %. Pour ce qui est des deux et trois chambres à coucher, le taux d'inoccupation n'est pas disponible, une manière de dire inexistant quand on sait que l'année précédente le taux était de 0,1 % pour les trois (3) chambres à coucher.

Les quelque 5 844 logements sociaux offerts sur le territoire ne suffisent pas à la demande. Ce sont plus de 3 000 personnes en demande de logements sociaux qui attendent pour un HLM, une COOP ou une OBNL d'habitation<sup>1</sup>.

Signe des temps, même le nombre d'annonces d'Airbnb vient prouver que le quartier est *in*, donc dans un processus d'embourgeoisement. En effet, l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie arrive troisième à Montréal avec 1 204 annonces<sup>2</sup> pour ce type d'hébergement.

Pendant ce temps, la quasi-totalité des mises en chantier est constituée de tours à condominiums. Uniquement dans le quadrilatère Molson-Dandurand-Pie-IX et Sherbrooke, il est prévu (ou ont été construits depuis quatre ans) autour de 1 800 condominiums. En parallèle, pour l'ensemble de

---

<sup>1</sup> Selon la liste d'attente de l'Office municipale d'habitation et des personnes requérantes sur la liste du Comité logement.

<sup>2</sup> [ici.radio-canada.ca](http://ici.radio-canada.ca), 4 décembre 2015.

Rosemont, c'est seulement 500 unités de logements sociaux qui verront le jour (si tout se passe bien). La disproportion du développement est à la base des répercussions négatives que craignent plusieurs locataires de Rosemont.

Pour départager les discours et faire la lumière sur leur vécu en basant leur argumentaire sur des faits observables et vérifiables, les membres de la PRIORITÉ LOGEMENT ont décidé d'entamer une étude locale sur le phénomène de la gentrification et l'état des lieux dans le quartier. Le but était d'élargir les connaissances de la problématique pour permettre un dialogue constructif sur les solutions à mettre en place. Après un an d'effort (consultations, analyse de documents), force a été de constater qu'il était nécessaire de faire appel à des chercheurEs universitaires. Dans le contexte où la problématique sociale à l'étude est sujette à controverse, la rigueur scientifique apparaît essentielle pour favoriser la reconnaissance des phénomènes qui seront relatés. C'est ainsi qu'est né ce projet de recherche partenariale.

La Priorité logement Rosemont

## INTRODUCTION

Ce projet a pour objet le « droit au logement » dans une perspective du « droit à la ville » des résidentEs de longue date<sup>3</sup> du quartier Rosemont à Montréal face à un processus de gentrification en cours. On observe depuis quelques années une extension du processus de gentrification dans les quartiers montréalais qui va maintenant bien au-delà du Plateau-Mont-Royal pour s'étendre dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, dans plusieurs quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest et dans Hochelaga-Maisonneuve (voir par exemple Rutland, 2014; Bélanger, 2014; Rose, 2010). Dans le cas plus spécifique de Rosemont, le projet de réaménagement des Shop Angus semble avoir été un élément participant au processus de gentrification.

La première phase du projet, un projet résidentiel de mixité sociale programmée pour 2 500 ménages et comportant 40 % de logements sociaux, a eu lieu dans les années 1980. Cette première phase a été et est toujours considérée comme un succès sur le plan de la cohabitation entre différentes catégories de populations (voir Danserau *et al.*, 1996). La deuxième phase du projet a vu le jour dix ans plus tard. On y retrouve des logements au prix du marché (donc s'adressant à une clientèle plus fortunée), un développement industriel et un développement commercial. Les transformations de l'environnement physique, incluant la nouvelle desserte commerciale, semblent attirer, non seulement sur le site Angus, mais dans l'ensemble du quartier, une nouvelle population résidente. Même si le processus de gentrification semble relativement marginal, avec des transformations physiques et sociales qui se concentrent de façon plus importante dans le projet Angus, les observations sur le terrain laissent croire que cette gentrification s'étend maintenant dans l'ensemble du quartier depuis quelques années. Malgré certains effets positifs inhérents à tout processus de gentrification (par exemple la diversification commerciale), sur lesquels nous reviendrons, la gentrification provoque également un malaise. Ce malaise, auquel les résidentEs de longue date de Rosemont font face, est cette idée de remplacement d'une population moins fortunée, voire son déplacement plus ou moins forcé, par une population plus fortunée (voir Freeman, 2005).

Cette recherche poursuit trois objectifs principaux : 1) définir et décrire la gentrification résidentielle et commerciale du quartier; 2) comprendre les perceptions des résidentEs de Rosemont (résidentEs de longue date et gentrifieurEs) du processus de gentrification (résidentielle et commerciale) du quartier et des transformations physiques et sociales que la gentrification engendre, mais plus spécifiquement leurs perceptions de l'évolution du marché immobilier et leurs perceptions des transformations commerciales dans le quartier; 3) comprendre les perceptions des commerçantEs de Rosemont

---

<sup>3</sup> On entend par résidentEs de longue date, des résidentEs aux caractéristiques similaires à celles ayant contribué à l'identité historique du quartier. CertainEs chercheurEs y préféreront le terme « résidentEs traditionnelEs » ou tout simplement les « déjà-là » afin de traduire la diversité des profils socioéconomiques de la population résidentielle faisant face à un processus de gentrification.

(commerces traditionnels et nouveaux commerces « à la mode ») des transformations du quartier et leurs impacts anticipés perçus sur leur rentabilité et leurs profits.

Cette recherche vise à répondre aux questions suivantes : 1) comment les résidentEs de longue date et les gentrifieurEs perçoivent les transformations physiques et sociales de leur milieu de vie? 2) Quels sont les impacts du processus de gentrification sur les activités commerciales du quartier? 3) Dans quelle mesure les transformations physiques et sociales nourrissent la crainte, voire entraînent des déplacements résidentiels forcés ou induits chez les populations moins fortunées? Nous soumettons les hypothèses suivantes : 1) les résidentEs de longue date apprécient certaines transformations physiques, mais craignent les pressions du marché immobilier, la perte de commerces de proximité essentiels à leur bien-être et la fragilisation des réseaux communautaires en place; 2) la population gentrifieuse, quant à elle, apprécie les transformations physiques, mais perçoit les réactions défensives et de revendication des résidentEs pour leur droit au logement comme une réaction de « pas dans ma cour ». En somme, nous nous intéressons au « droit à la ville » incluant le « droit au logement » des RosemontoisEs au sens des travaux de Lefebvre (1968) : aux RosemontoisEs « qui habitent activement la ville, et pour qu’ils habitent bien – pour mener une vie pleine et digne – la ville, leur habitat, doit leur fournir ce dont ils ont besoin » (Purcell, 2009 : 43).

Ce rapport est divisé en quatre parties. La première partie présente quelques faits marquants dans l’évolution historique du quartier. Suit, en deuxième partie, une brève recension des écrits sur la gentrification résidentielle et sur la gentrification commerciale. La gentrification résidentielle est l’objet de la troisième partie, qui commence par un portrait de la population et du logement, se poursuit avec une étude quantitative de la gentrification, et se termine par les résultats d’une enquête auprès des ménages. La dernière partie, sur la gentrification commerciale, inclut une recension des activités commerciales en 2007 et en 2016 et une enquête auprès des commerçantEs.

Afin de répondre à ces questions, une approche méthodologique mixte a été privilégiée. Rappelons que les méthodes quantitatives sont utiles pour mesurer de phénomènes ou pour faire ressortir des liens cause à effet. Ainsi, l’analyse statistique des données de recensement vise à dresser le portrait de la concentration des caractéristiques associées à la gentrification. Cependant, les outils quantitatifs ne permettent pas de comprendre les perceptions des résidentEs et leurs réactions face aux transformations physiques et sociales de leur quartier, ce que les outils qualitatifs permettent. En somme, l’utilisation d’outils quantitatifs et qualitatifs permettra d’obtenir des résultats complémentaires. L’approche méthodologique et les outils utilisés dans la cueillette de données sont expliqués au début des chapitres, avant la présentation des résultats.



# 1. LE QUARTIER ROSEMONT

Rosemont est un quartier central montréalais situé dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie. Le quartier Rosemont, excluant la portion de La Petite-Patrie, est délimité par la rue D'Iberville et la voie ferrée du Canadien Pacifique (C.P.) à l'ouest, les rues Bélanger au nord, Lacordaire/Dickson à l'est et enfin la rue Sherbrooke au sud (figure 1).

**Figure 1**  
**Limites du quartier Rosemont**



Carte préparée par Alex Fortin, 2016

Cette section présente l'histoire du développement du quartier Rosemont et le contexte dans lequel s'inscrivent les transformations socioéconomiques en cours. L'histoire du quartier est marquée par trois périodes marquantes de développement : 1) l'émergence du quartier ouvrier; 2) la désindustrialisation des dernières décennies du XX<sup>e</sup> siècle; et 3) la revitalisation contemporaine à partir des années 2000. Cette dernière section présente également une cartographie des projets immobiliers récents.

## 1.1 L'émergence d'un quartier ouvrier

Le développement du quartier Rosemont est intimement lié à l'implantation des usines Angus du Canadien Pacifique sur un immense terrain dans la partie sud de ce qui est aujourd'hui le territoire à l'étude. Les usines ont été inaugurées en 1904, en pleine période d'industrialisation et d'urbanisation de l'est de la ville.

Mais le territoire de Rosemont, non accessible en transport en commun, connaît d'abord un développement lent. C'est la Rosemount Land Improvement Company, propriété de deux hommes d'affaires montréalais, Ucal-Henri Dandurand et Herbert Holt, qui fonde la municipalité du Village de Rosemont sur le site du domaine agricole Crawford, qu'ils divisent en lots réguliers sur une grille orthogonale (figure 2, page suivante). Par la suite, la municipalité se fait progressivement annexer par la Ville de Montréal et devient totalement intégrée à la ville en 1910. C'est à partir de ce moment que commencent les travaux d'infrastructures (aqueduc, éclairage des rues) pour desservir le nouveau quartier et que s'accélère la construction résidentielle. À cela s'ajoute, durant les années 1920, le prolongement du réseau de tramway qui dessert notamment la rue Masson, cœur commercial et social du quartier. Mais la faible desserte en services publics reste un frein au développement durant cette période (Lachance, 2009). Il faut préciser également que le reste du territoire rosemontois demeure très peu peuplé au-delà du boulevard Rosemont (anciennement le chemin de la Côte-de-la-Visitation).

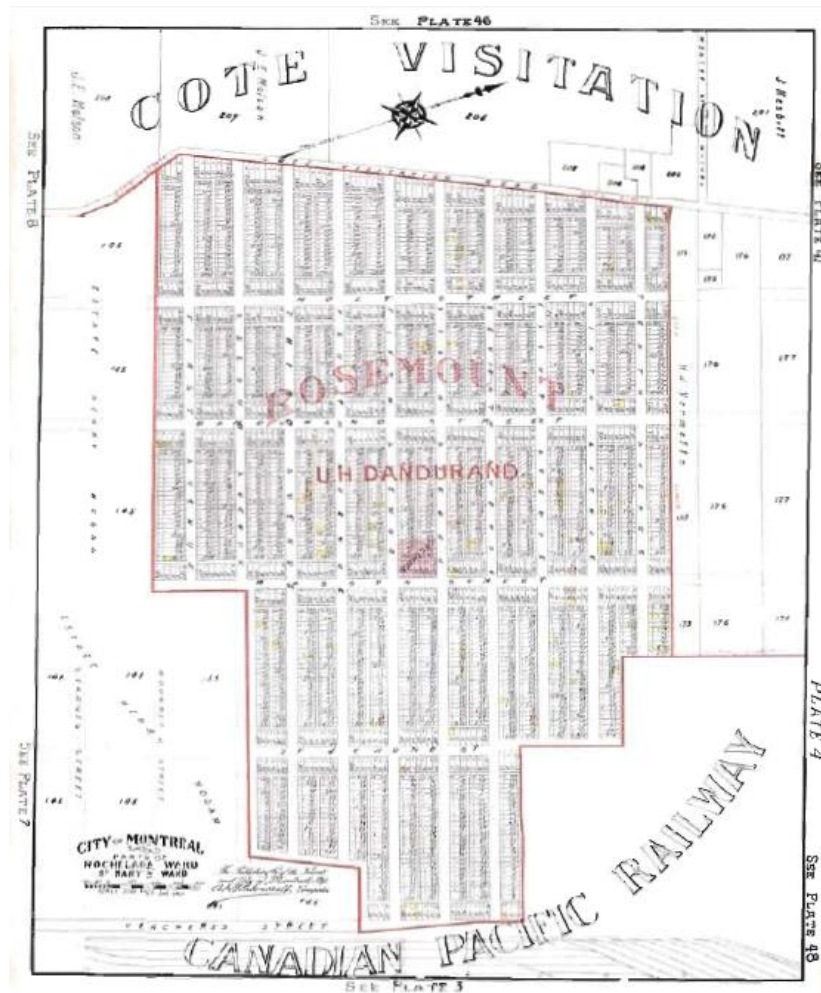
Les usines Angus exercent tout de même une influence importante sur la démographie du secteur durant les deux Guerres mondiales. Le Canadien Pacifique embauche alors massivement pour la production d'équipements destinés au front. Le quartier voit ainsi sa population passer de 315 personnes en 1901, à 45 129 personnes en 1931, composée principalement d'une population ouvrière de classe moyenne (tableau 1).

**Tableau 1**  
**Évolution de la population de Rosemont, 1901-1931**

Année	Nombre de personnes
1901	315
1911	1 319
1921	11 035
1931	45 129

Source : Lachance (2009)

**Figure 2**  
**Plan de lotissement de la terre Crawford**  
**(avec un emplacement réservé pour une église au centre)**



Source : Pinsonneault (1907)

## 1.2 La désindustrialisation

À partir des années 1950, commence à Montréal un exode de population vers les nouvelles banlieues plus éloignées du centre. Cet exode est facilité par un plus grand accès à l'automobile ainsi qu'au développement du réseau autoroutier, ce qui contribue au déclin des quartiers centraux. Rosemont n'y échappe pas et voit sa population chuter malgré le développement de nouveaux secteurs résidentiels dans sa partie nord.

Le quartier est également témoin du départ des industries dont certaines s'installent en banlieue. C'est dans ce contexte que les usines Angus ferment progressivement leurs portes. Au début des années 1970, des innovations technologiques, notamment des nouvelles méthodes de production, ainsi que la fin du service passager du Canadien Pacifique occasionnent des pertes d'emplois aux usines Angus de Montréal. Les besoins en espace diminuent ainsi sur le site et tous les terrains se trouvant à l'est du boulevard Saint-Michel sont libérés pour le (re)développement. Un projet de centre commercial est alors proposé, mais contesté par les organismes communautaires, les éluEs locaux/locales et les commerçantEs des rues Masson et Ontario. Leurs revendications sont finalement entendues puisque c'est plutôt un projet de mixité sociale programmée de 2 500 logements incluant 40 % de logements sociaux qui verra le jour dans le cadre de cette première phase de (re)développement (figure 3) (Dansereau *et al.*, 1996).

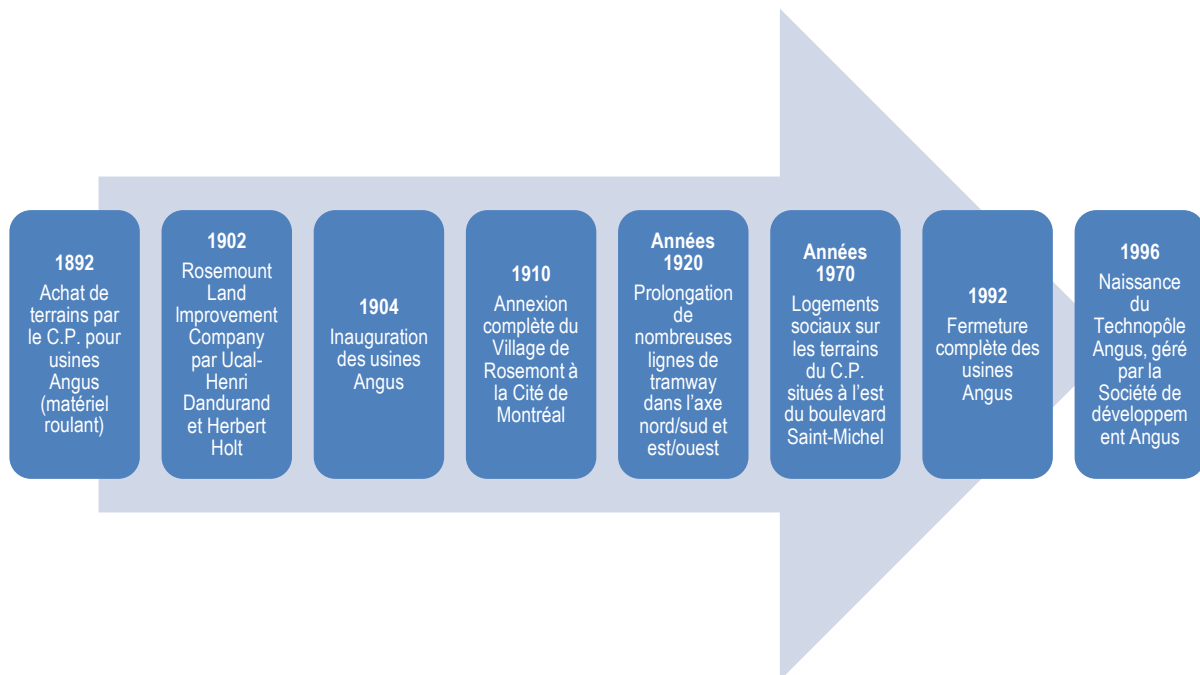
**Figure 3**  
**Développement du site Angus**



Carte préparée par Alex Fortin, 2016

En 1992, l'ensemble du complexe industriel ferroviaire ferme définitivement. D'immenses terrains sont alors disponibles pour le (re)développement de ce qui deviendra la phase 2 du Technopôle Angus. La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) de Rosemont–La Petite-Patrie se mobilise rapidement pour négocier une entente avec le Canadien Pacifique sur l'avenir du site dont elle est propriétaire. Finalement, la CDEC obtient une option d'achat exclusive sur la moitié du terrain disponible, alors que le Canadien Pacifique entend construire des logements, principalement des condominiums, sur l'autre moitié. La Société de développement Angus (SDA) est fondée en 1995 par la CDEC afin de s'occuper de la gestion du site et développe, au cours des années qui suivent, le Technopôle Angus, ayant pour objectif la création d'emplois destinés aux résidentEs du quartier afin de pallier au taux de chômage élevé. Plusieurs commerces et entreprises s'installent dans le secteur, notamment le long de la nouvelle rue Molson aménagée en 1998 (figure 3, page 10).<sup>4</sup>

**Figure 4**  
Évènements marquants dans le quartier Rosemont



Source : adaptée de [www.sda-angus.com](http://www.sda-angus.com)

<sup>4</sup> [www.sda-angus.com](http://www.sda-angus.com)

### 1.3 Revitalisation contemporaine

Ainsi, la désindustrialisation et le départ d'entreprises, dont les usines Angus, grande consommatrice d'espace, ont libéré d'importants terrains pour le (re)développement immobilier. C'est le cas aussi de l'ancienne usine Norampac (située au coin de la rue Molson et de la rue Saint-Joseph) ainsi que d'autres bâtiments et espaces à vocation industrielle qui ont été délaissés à proximité de la voie ferrée du Canadien Pacifique. Or, le développement de ces espaces pourrait répondre à des attentes et des besoins d'une population aux caractéristiques et au mode de vie différents des résidentEs de longue date du quartier et favoriser la gentrification<sup>5</sup>.

Comme on peut le constater à la figure 5 (page suivante), le départ des industries a permis le développement de plusieurs projets immobiliers résidentiels depuis 2010, surtout dans la partie ouest du quartier. La figure 5 localise les grands projets immobiliers déjà construits sur le territoire rosemontois depuis 2010 ainsi que les grands projets prévus (en date du mois de mai 2016), en excluant les phases déjà construites du projet Angus. La carte exclut également l'ensemble des petits projets de moins de 15 logements (locatifs ou sociaux) ou condominiums, qui contribuent également à la transformation du cadre bâti et de la population du quartier<sup>6</sup>. Les projets immobiliers des dernières années, finalisés ou en cours de construction incluent :

- Condos Cité-Nature (2012-2014) : 1 400 condominiums en 3 phases
- Loft Angus (2014) : 76 condominiums
- U31 (2014-2018) : 400 condominiums en 3 phases
- Angus avenue du Mont-Royal (2015-2017) : 383 condominiums
- Site de l'ancienne usine Norampac (2015-2017) :
  - Rosemont les quartiers : 90 condominiums, 700 logements locatifs, 125 chambres locatives
  - Habitations Loggia-Pélican : 179 logements sociaux
  - MUV : 350 condominiums

On peut le voir, même les nouveaux développements de logements sont majoritairement des développements de condominiums. On note tout de même d'autres types de projets, par exemple, sur le site de l'usine Norampac, *Rosemont les quartiers* a prévu la construction de condominiums (MUV Condos), de logements locatifs et de logements communautaires pour personnes âgées de plus de 50 ans (Habitations Loggia-Pélican).

---

<sup>5</sup> Nous reviendrons sur la gentrification dans le prochain chapitre.

<sup>6</sup> La recension et la cartographie des projets de moins de 15 logements demandaient un travail important qui n'est pas central à cette recherche. L'équipe a donc décidé de se concentrer sur les projets plus importants afin d'illustrer les transformations en cours.

**Figure 5**  
**Localisation des projets immobiliers de 15 unités ou plus depuis 2010**



Sources: diverses, carte préparée par Alex Fortin, 2016

Il faut également préciser que tous les terrains libérés n'ont pas encore été (re)développés. La Société de développement Angus (SDA) élabore actuellement un plan pour le (re)développement du terrain qui reste sur la rue Molson entre la rue William-Tremblay et l'avenue du Mont-Royal Est. Selon la dernière version du projet, 450 000 pieds carrés seront dédiés à des espaces pour bureaux et une vingtaine de locaux commerciaux sont prévus aux abords de quatre nouvelles places publiques. Quatre cents logements sont également prévus sur le site, principalement des condominiums mais incluant aussi 20 % de logements sociaux<sup>7</sup>. Par ailleurs, d'autres grands projets immobiliers résidentiels sont prévus dans le secteur, soit Angus Nord avec 200 à 250 logements incluant une quarantaine de logements sociaux, et le 5 300 Molson, ancien bâtiment industriel au coin de l'avenue Masson qui sera

<sup>7</sup> <http://journalmetro.com/local/rosemont-la-petite-patrie/actualites/776700/technopole-angus-naissance-dun-nouveau-quartier-en-2016/>

détruit pour faire place à un bâtiment de sept (7) étages, comprenant 149 logements locatifs, des condominiums et quelques commerces au rez-de-chaussée.

Ainsi, au total depuis 2010, ce sont près de 4 600 nouveaux logements qui ont été, ou seront ajoutés au parc immobilier de Rosemont, la plupart se situant à l'extrême ouest du quartier (3 200 nouveaux logements en excluant le projet des condos Cité Nature). Quelques logements abordables<sup>8</sup> ou sociaux sont prévus, mais ce sont surtout des condominiums qui auront été construits depuis 2010. En somme, l'environnement physique et social du quartier est en grande transformation.

---

<sup>8</sup> Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété.

Lorsque le logement abordable privé est un logement locatif, des loyers maximums par typologie ont été établis pour la première année. Est aussi prévue une méthode pour leur mise à jour annuelle. À partir du 1er janvier 2016, la grille est:

Studio	1CC	2CC	3CC
773 \$	927 \$	1 043 \$	1 237 \$

(Ville de Montréal, 2016). Il est à noter que le loyer dit abordable est supérieur au loyer moyen du quartier Rosemont (voir ruemasson.com, 2015).

Il est à noter que le loyer dit abordable est supérieur au loyer médian du quartier Rosemont.



## 2. LA GENTRIFICATION

Il y a maintenant plus de cinquante ans que Ruth Glass, une chercheuse britannique, a mis au jour une nouvelle dynamique dans les quartiers centraux de Londres, dynamique qu'elle a qualifiée du « retour des *gentries* ». Ces *gentries*, d'où le terme gentrification tire son origine, formaient alors un groupe de population, pas nécessairement plus fortuné, mais aux caractéristiques et au mode de vie différent de la population qui résidait dans les quartiers centraux (Glass, 1989). Ce processus a par la suite été observé et étudié un peu partout dans le monde. Aujourd'hui, la notion de gentrification définit différents phénomènes et fait l'objet de débats dans le monde académique, mais aussi parmi la population en général. Loin de prétendre à une revue exhaustive de ce qui peut définir la gentrification, cette section présentera les grandes lignes des différentes approches de la gentrification et des liens gentrification-revitalisation et gentrification-mixité sociale.

### 2.1 Les gentrifications

Pour certainEs chercheurEs, dont Bidou (2013) l'ensemble des définitions de la gentrification peuvent être regroupées en deux grandes catégories : les définitions qui présentent la gentrification comme une opération de développement immobilier sur des sites dégradés voire abandonnés afin de maximiser les profits; et les définitions qui présentent la gentrification comme étant l'effet cumulatif de petits projets de rénovation de logement par des ménages aux caractéristiques et mode de vie différents des résidentEs du quartier et qui s'y installent. D'autres auteurEs parleront plutôt non pas de la gentrification mais « des gentrifications » afin de mettre en évidence qu'au-delà d'un processus qui semble mondial, chaque cas est influencé par le contexte et les particularités locales (voir Chabrol et al., 2016).

Neil Smith (1996) a été le premier à associer la gentrification à des opérations de (re)développement immobilier dans les années 1970. À partir d'études de villes états-uniennes dont Philadelphie, Smith observe que les promoteurs immobiliers tentent de maximiser leur profit en changeant l'usage de terrains dévalorisés<sup>9</sup>. Ces derniers voient d'un très bon œil les projets de revitalisation, car ils rendent les quartiers plus attrayants pour de futurEs résidentEs plus fortunéEs. Par le jeu de l'offre et la demande, leur attrait pour ces quartiers ajoute de la pression sur le marché immobilier ce qui favorise une hausse des valeurs foncières<sup>10</sup> et des taxes, qui se répercute sur les coûts du logement. Les résidentEs de longue date qui sont incapables d'assumer une augmentation des coûts du loyer peuvent se voir forcés de déménager dans un logement plus abordable, parfois dans un autre quartier. De

---

<sup>9</sup> Il nomme cette différence entre l'utilisation actuelle peu rentable et l'utilisation potentielle très rentable : « rente de différentiel de localisation ».

<sup>10</sup> La question des valeurs foncières est complexe et ne fera pas l'objet de discussion dans ce texte. Mentionnons seulement que les valeurs foncières (terrain et bâti) d'une unité a une influence sur ce qui l'entoure. Par le jeu de l'offre et la demande, plus la demande étant élevée, plus les valeurs tendront à augmenter.

plus, l'arrivée d'une population plus fortunée, au mode de vie différent, crée une demande pour un développement commercial répondant à ses besoins spécifiques (épiceries fines, cafés, et autres). En somme, que les investissements initiaux soient privés ou publics, ils peuvent initier ou contribuer à un processus de gentrification.

Pour d'autres chercheurEs, dont David Ley (1996), la gentrification est plutôt le résultat de l'effet cumulatif d'actions individuelles de réhabilitation et de rénovation résidentielle. Ainsi, la gentrification fait suite aux transformations des modes de vie, davantage axés sur le travail et les loisirs. Ces modes de vie favorisent le choix de vivre à proximité des lieux d'emploi et d'infrastructures culturelles, c'est-à-dire dans les quartiers centraux. La gentrification est alors marginale à ses débuts avec l'arrivée des premiers ménages aux modes de vie différents, mais peu fortunés (voir aussi Rose, 1984)<sup>11</sup>. Ces ménages achètent et rénovent souvent eux-mêmes des logements ayant certaines qualités architecturales. C'est l'addition de ces actions individuelles qui permet de changer l'image des quartiers qui deviennent plus attrayants par la suite pour des ménages plus fortunés. Également, l'addition de ces actions individuelles permet de créer un bassin de clientEs potentiellEs suffisant pour l'arrivée de nouveaux commerces s'adressant à cette nouvelle population résidente. À leur tour, d'autres ménages plus fortunés sont attirés par ces quartiers avec l'amélioration du cadre bâti résidentiel et de la desserte commerciale.

À ces deux dynamiques, on peut ajouter une troisième, que Rose (2010) nomme la gentrification instantanée. Dans ce cas, les quartiers sont témoins de nouvelles constructions de condos sur des petits lots vacants. Ces condos ne visent pas nécessairement une clientèle très fortunée et permettent dans certains cas, à des résidentEs dont le revenu augmente, d'accéder à la propriété dans leur quartier. Même si la construction de petits immeubles à condos sur lots vacants ne déplace pas la population, elle participe, non seulement à la construction d'une image plus positive du quartier, mais également à une augmentation des valeurs foncières, qui finira par se répercuter sur le logement locatif à proximité.

La réalité sur le terrain indique que l'on se retrouve rarement en présence d'une seule de ces dynamiques, différents processus sont à l'œuvre dans les quartiers. Malgré les divergences dans les définitions sur ce qu'est la gentrification, ce qu'il faut retenir, c'est l'idée de déplacement voire de remplacement d'une population de classe moins fortunée par une population plus fortunée ou à tout le moins ayant un mode de vie différent, un mode de consommation différent.

---

<sup>11</sup> Rose avait également mis en évidence dans ses travaux le rôle des ménages moins typiques et non familiaux (familles monoparentales, étudiantEs, formation de quartiers gais, etc.)

## 2.2 Revitalisation, gentrification et mixité sociale

Les administrations municipales peuvent trouver certains avantages à la gentrification des quartiers (Atkinson et Wulff, 2009). Les quartiers délabrés sont enfin témoins d'un renouveau de leur cadre bâti favorisant la création d'une nouvelle image positive. À cela s'ajoute l'arrivée de nouvelles activités commerciales répondant aux besoins du bassin de clientEs potentielLEs. Ce renouveau du cadre bâti, et l'arrivée de nouvelles activités commerciales se traduisent par une augmentation des revenus de taxation (provenant notamment de l'augmentation des valeurs foncières). C'est pourquoi les administrations municipales peuvent être tentées de faciliter la gentrification des quartiers. Comment? Notamment, à travers des opérations de revitalisation touchant par exemple les espaces publics et le design urbain afin d'attirer des investisseurs/investisseuses, des touristes et une nouvelle population résidente. L'idée est que l'ensemble des résidentEs, tant nouvellement arrivésEs que de longue date, va profiter des améliorations du cadre bâti, des services de proximité (Freeman, 2005; Newman et Wyly, 2006), et de l'augmentation de la mixité socioéconomique.

Or, cette mixité sociale est vue comme un objectif à atteindre. L'idée défendue est que la mixité socioéconomique permet de combattre les « effets du milieu », c'est-à-dire, que la proximité de ménages plus fortunés est bénéfique pour les ménages plus pauvres (accès à un réseau social élargi, exemple de réussite sociale, etc.). On espère même que les populations plus pauvres adoptent les comportements et les valeurs des classes moyennes (Avenel, 2005; Bacqué et Fol, 2005), ce qui fait dire à Lees (2008) qu'on assiste à une forme de « nettoyage social ». Mais les résultats des différentes études empiriques ne permettent pas de conclure que cette mixité est réellement bénéfique. De plus, les administrations municipales se font reprocher de favoriser la mixité sociale seulement dans les quartiers défavorisés, peu d'expériences de mixité sociale programmée existent dans les quartiers plus riches. En d'autres mots, la mixité sociale programmée serait une stratégie de gentrification aidant à surmonter la stigmatisation d'un quartier et à en donner une image positive (Graham *et al.*, voir aussi Camina, 2009).

Même en supposant que les résidentEs de longue date apprécient les améliorations dans leur quartier, les transformations sociales peuvent être moins bien accueillies. Les transformations sociales contribuent à alimenter la crainte de déplacements forcés par l'éviction ou encore par les pressions (pouvant aller jusqu'au harcèlement) de certainEs propriétaires qui voient de nombreux intérêts à rénover les logements pour les louer à une population plus fortunée (Smith, 1996; Atkinson et Wulff, 2009; Newman et Wyly, 2006; Freeman 2005). De plus, même si les résidentEs de longue date ne sont pas victimes de pressions directes, ils/elles peuvent tout de même être dans l'obligation de quitter leur logement. L'augmentation de la demande par une population plus fortunée favorise une augmentation des prix que les ménages locataires du marché privé peuvent être incapables d'absorber. Ces derniers n'ont alors d'autres choix que de déménager. Ce constat a été contredit par un chercheur états-unien, James Freeman (2005), dont les travaux tendent à démontrer que les déplacements forcés seraient statistiquement peu importants. Pour lui, la gentrification résulterait d'un simple remplacement de résidentEs sur le marché privé, par le jeu des déménagements habituels. La différence? Les

nouveaux/nouvelles résidentEs ont des caractéristiques et un mode de vie différents des résidentEs précédentEs. Ce serait alors d'autres facteurs (économiques, sociaux, familiaux, culturels) qui expliqueraient pourquoi les résidentEs moins fortunéEs ont quitté le quartier facilitant la gentrification. Mais pour d'autres chercheurEs dont Newman et Wyly (2006), même si les chiffres restent relativement faibles, non seulement on assiste tout de même à une augmentation des coûts du logement, mais les nouveaux/nouvelles locataires plus fortunéEs « retirent » des logements abordables du bassin de logements privés (Atkinson et Wulff 2009; Newman et Wyly, 2006). En d'autres mots, l'arrivée d'une population plus fortunée dans le quartier réduit la disponibilité de logements abordables pour la population plus démunie financièrement, population qui devra quitter le quartier ou s'appauvrir. Selon nous, cette dimension de la gentrification n'est pas à négliger.

Les travaux de Newman et Wyly (2006) ont démontré que les résidentEs de longue date des quartiers en processus de gentrification craignent que les transformations physiques (rénovation, restaurations, nouvelles constructions, revitalisation) provoquent des pressions immobilières importantes, forçant leur départ ou encore celui de voisinEs, d'amiEs ou de membres de la famille. Ces départs involontaires peuvent alors avoir un impact important sur le réseau social d'entraide en place (Newman et Wyly, 2006; voir aussi Lees, 2008). En d'autres mots, nous assistons alors à une forme symbolique de déplacement forcé, les résidentEs de longue date étant dépossédéEs de leur sentiment de chez-soi (Bélangier, 2010; Newman et Wyly, 2006; Atkinson et Wulff, 2009). Selon nous, cette dépossession pourrait entraîner un sentiment d'insatisfaction chez les résidentEs de longue date qui voudront alors déménager<sup>12</sup>.

Les craintes de déplacement forcé peuvent aussi provoquer des réactions défensives. On pense par exemple à la formation de mouvements anti-gentrification et leurs actions qui font régulièrement les manchettes<sup>13</sup>; ou encore, une coexistence sans interaction entre les différentes populations, ce que Robson et Butler (2001 cités par Slater, 2005) nomment une structure sociale tectonique, chaque groupe restant isolé (voir aussi Lees, 2008; Rose, 2004). En d'autres mots, les résidentEs de longue date des quartiers en processus de gentrification se sentent parfois envahiEs, ce qui crée une insatisfaction. Cette insatisfaction peut inciter certains ménages à déménager ou encore à défendre leur droit au logement et à un milieu de vie qui continue de répondre à leurs besoins quotidiens. C'est cette question qui est d'intérêt dans notre recherche.

Dans le cadre du présent projet de recherche, nous soumettons l'hypothèse que Rosemont est témoin d'un processus complexe de gentrification alimenté à la fois par de grands projets urbains (Angus), de la gentrification marginale avec l'arrivée d'une population plus scolarisée que la moyenne, mais sans

---

<sup>12</sup> Les travaux sur les raisons de déménager sont nombreux. Parmi les travaux classiques souvent cités on retrouve Rossi (1980), et Brown et Moore (1970).

<sup>13</sup> En 2004, un individu avait fait couler beaucoup d'encre à Montréal suite à la pause de fausses bombes sur des chantiers de construction de condos à Hochelaga Maisonneuve, un quartier ouvrier (voir Myles, 2004).

grand capital financier, et de la gentrification instantanée avec la construction d'immeubles à condos sur lots vacants.

### **2.3 Et la gentrification commerciale?**

Aux pressions du marché immobilier résidentiel discutées dans la rubrique précédente, s'ajoutent les pressions du marché immobilier commercial (voir Zukin, 2009). L'arrivée d'une population plus fortunée augmente le bassin de clientEs potentiELes pour une augmentation et une diversification commerciales. À l'origine, cette augmentation et cette diversification paraissent essentielles pour le bien-être de l'ensemble de la population du quartier. Cependant, la demande d'espaces commerciaux entraîne à la hausse les loyers des locaux commerciaux, non encadrés par une loi ou un règlement, forçant certains commerces traditionnels répondant aux besoins des résidentEs de longue date de fermer boutique pour être remplacés par de nouveaux commerces plus « à la mode ».

La gentrification commerciale peut aussi décrire un phénomène de (ré)appropriation exclusivement commerciale et culturelle des quartiers centraux, à travers la mise en place de commerces et d'activités visant les classes moyennes, ne vivant pas dans le quartier, sans qu'elle ne touche la fonction résidentielle (Jones et Varley, 1999). Mais selon nous, cette transformation commerciale peut également participer à la construction d'une image positive des lieux et favoriser la gentrification résidentielle.

Dans le cadre de ce projet, nous soumettons l'hypothèse que la gentrification commerciale est en cours dans le quartier et que cette dynamique commerciale vise principalement à répondre aux besoins de la population résidente gentrifieure, davantage qu'à une population de touristes ou de passage.



### 3. LA POPULATION ET LE LOGEMENT À ROSEMONT

#### 3.1 Portrait de la population et du logement

##### 3.1.1 Méthode

Un portrait de l'évolution socioéconomique du quartier a été fait pour la période 1991-2011. Deux sources ont été utilisées : 1) les données des recensements à l'échelle des secteurs de recensement; 2) les données à l'échelle du quartier Rosemont, à partir d'une commande spéciale à Statistique Canada par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU, 2014) pour la période 2006-2011. Malheureusement, les données du dernier recensement (2016), ne sont pas encore disponibles à l'échelle des secteurs de recensement ou des quartiers<sup>14</sup>. Les résultats présentés ici doivent donc être interprétés avec prudence puisque les transformations physiques et sociales du quartier se sont probablement poursuivies depuis 2011. Toutefois, les données disponibles permettent de dégager certaines tendances.

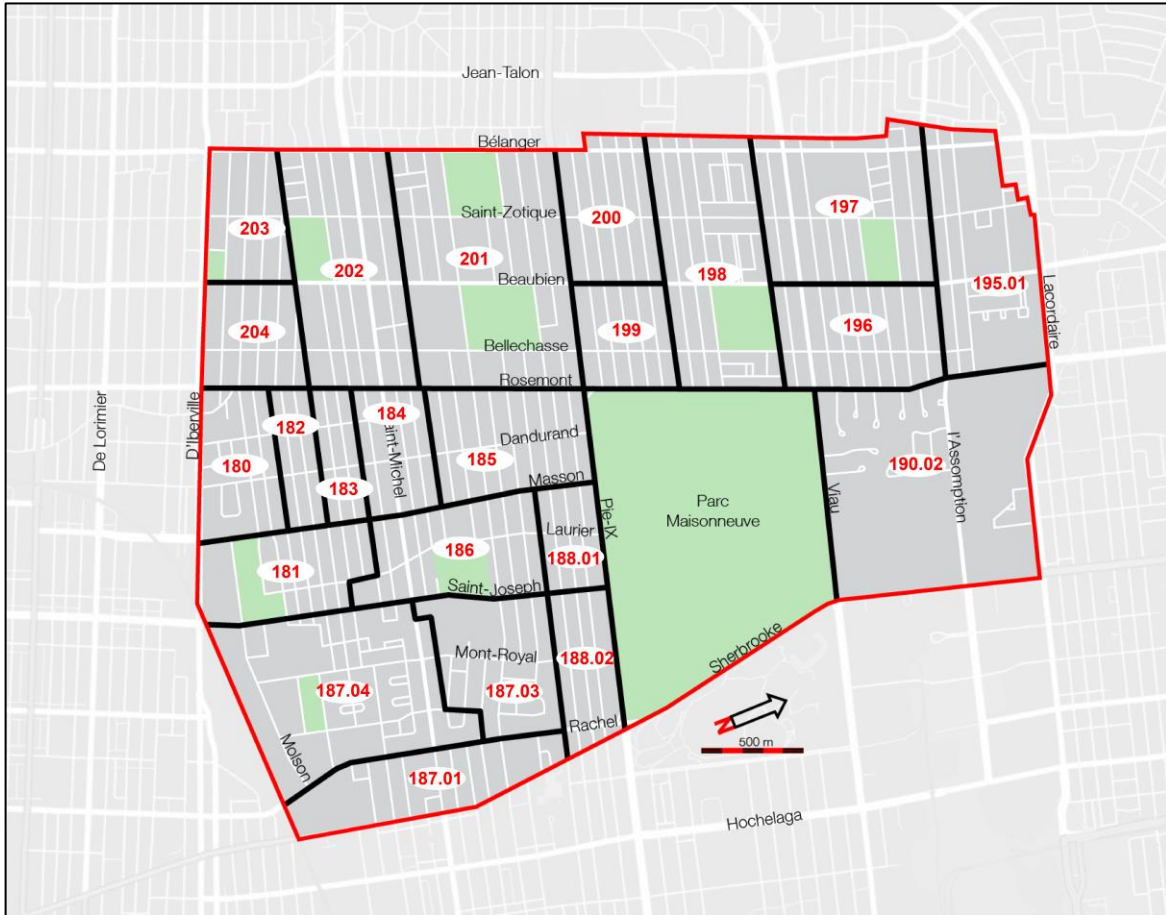
L'étude de la population et du logement a été faite à l'échelle des secteurs de recensement situés dans Rosemont, excluant la portion de La Petite-Patrie (voir figure 6 page suivante) pour la période 1991-2011. Un secteur de recensement regroupe généralement une population de 2 500 à 8 000 habitantEs<sup>15</sup>. Afin de dégager certaines particularités rosemontoises, les données seront comparées à un territoire plus grand. Or, l'ensemble du territoire montréalais a considérablement évolué suite aux fusions et « défusions » municipales du début des années 2000, rendant difficile cette comparaison. L'équipe a privilégié la construction d'un territoire de comparaison regroupant l'ensemble des secteurs de recensement de l'île de Montréal localisés dans un rayon de 15 kilomètres à partir du centre-ville. Le territoire étudié exclut donc certains arrondissements et villes localisés aux extrémités est et ouest de l'île de Montréal. L'étude se concentre ainsi sur les quartiers centraux et péricentraux (figure 7, page 23).

---

<sup>14</sup> Il est à noter que dans ce dernier cas, il s'agit de compilations spéciales faites à la demande de la Ville de Montréal ou ses arrondissements, ou encore de certains organismes tel que le FRAPRU.

<sup>15</sup> Statistique Canada : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/ref/dict/geo013-fra.cfm>

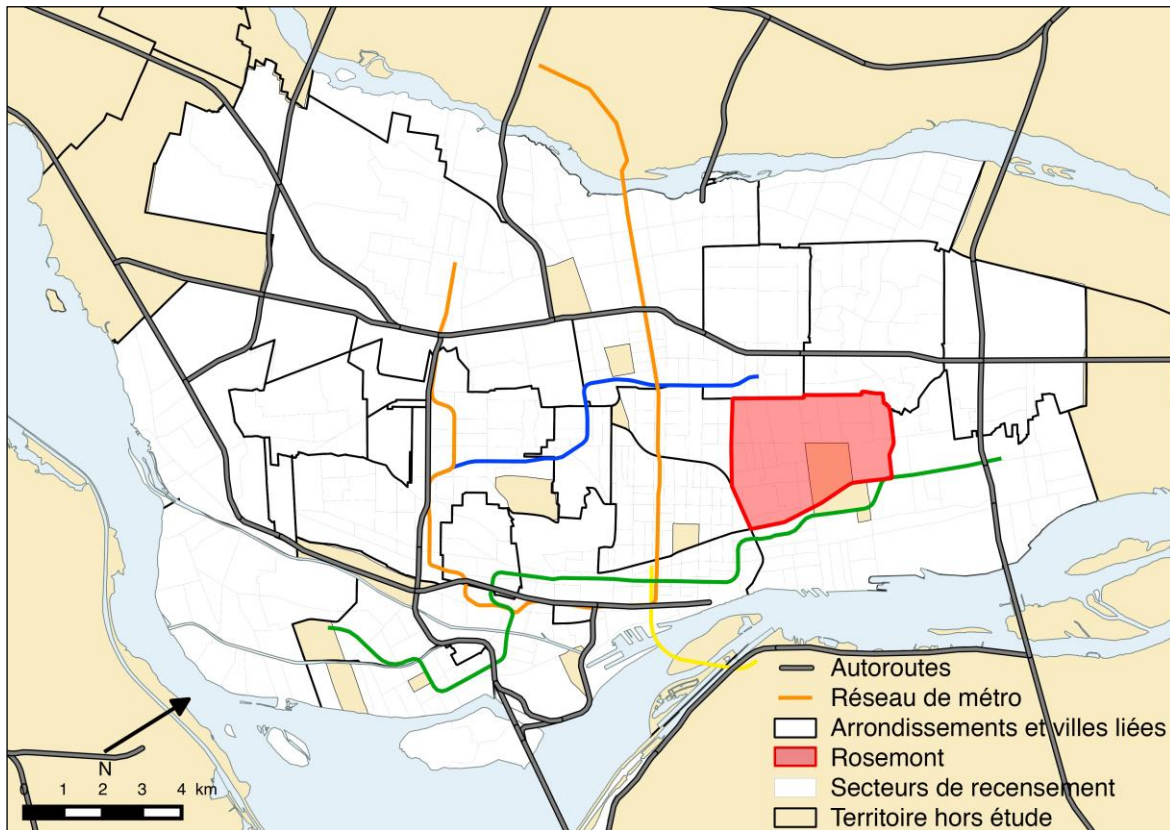
**Figure 6**  
**Les secteurs de recensement de Rosemont**



Carte réalisée sur Qgis par Alex Fortin



**Figure 7**  
**Rosemont et son territoire de comparaison**



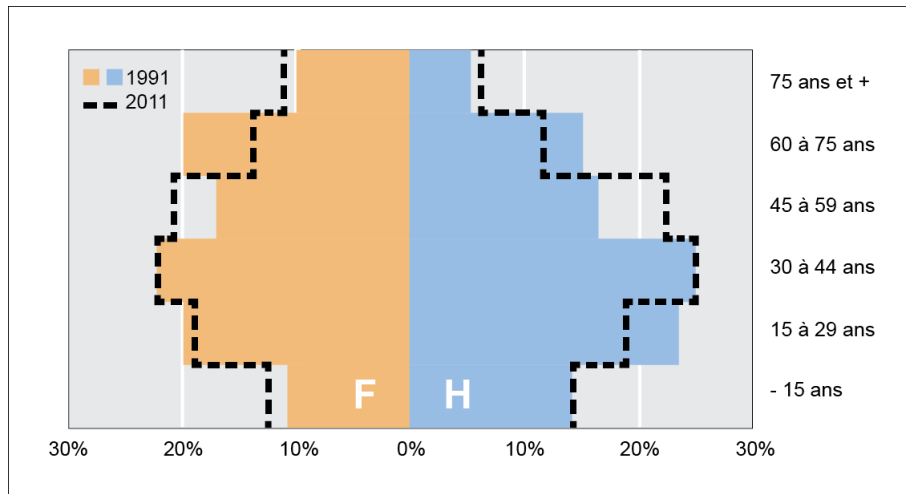
Carte réalisée sur Qgis par Alex Fortin

### 3.1.2 Distribution de la population

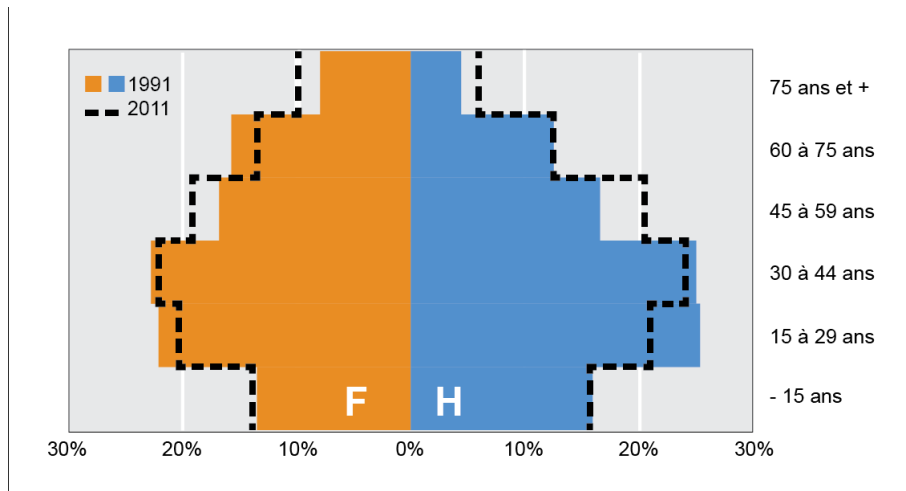
Les secteurs de recensement qui forment le territoire de Rosemont couvrent une superficie totale d'environ 12 kilomètres carrés. La population de Rosemont a connu une augmentation de 3,6 % entre 1991 et 2011, passant de 82 520 à 85 645 individus, une augmentation nettement inférieure à celle du territoire de comparaison (4,7 %). La répartition de la population selon l'âge, tel qu'on peut le constater sur les pyramides des âges (figure 8, page suivante), montre un vieillissement de la population depuis 20 ans, tant à Rosemont que dans le territoire de comparaison. Ainsi, les groupes d'âge les plus représentés en 1991, soient les 15 à 44 ans, sont maintenant remplacés par les 30 à 59 ans. Le groupe des 15 à 29 ans, malgré une représentation moins importante en 2011, demeure important autant à Montréal qu'à Rosemont, puisque c'est à cet âge que beaucoup d'individus (étudiantEs, immigranEs, jeunes qui entrent sur le marché du travail) décident de s'installer dans la métropole pour diverses raisons.

**Figure 8**  
**Pyramides des âges 1991-2011**

**Rosemont (ensemble des SR)**



**Territoire de comparaison (rayon de 15 km)**



Source des données primaires : Statistique Canada (1991 et 2011)

Le groupe des moins de 15 ans, tant à Rosemont que dans le territoire de comparaison, a connu une augmentation en 2011, et plus particulièrement au sein du territoire de Rosemont (+11,1 %) (tableau 2 page suivante), ce qui correspond aux objectifs récents de la Ville de Montréal par rapport à la

réretention des familles au sein de son territoire<sup>16</sup>. Cependant, le poids démographique des moins de 15 ans dans l'ensemble de la population est resté assez stable.

Malgré le vieillissement général de la population, les personnes de 60 à 74 ans sont moins représentées en 2011, particulièrement pour ce qui est des femmes de 60 à 74 ans dans Rosemont (diminution de 30,3 % comparativement à 5,1 % pour le territoire de comparaison). À notre avis, cela pourrait s'expliquer par deux phénomènes : 1) une partie de ce groupe d'âge a quitté le quartier et n'a pas été remplacée; 2) une partie de cette population a vieilli et fait maintenant partie des 75 ans et plus. Le poids démographique de ce dernier groupe a connu une augmentation particulièrement importante (+14,9 % dans Rosemont, +24,8 % dans Montréal).

**Tableau 2**  
**Évolution de la population selon les groupes d'âge**  
**(hommes et femmes confondus)**

	Ensemble des SR de Rosemont	Territoire de comparaison (rayon de 15km)
De 0 à 14 ans	+11,1 %	+6.5 %
De 15 à 29 ans	-9,6 %	-7.9 %
De 30 à 44 ans	+4,5 %	+0.9 %
De 45 à 59 ans	+25,6 %	+19,5 %
De 60 à 74 ans	-30,3 %	-5,1 %
75 ans et plus	+14,9 %	+24,8 %
<b>Total</b>	<b>+3,6 %</b>	<b>+4,7 %</b>

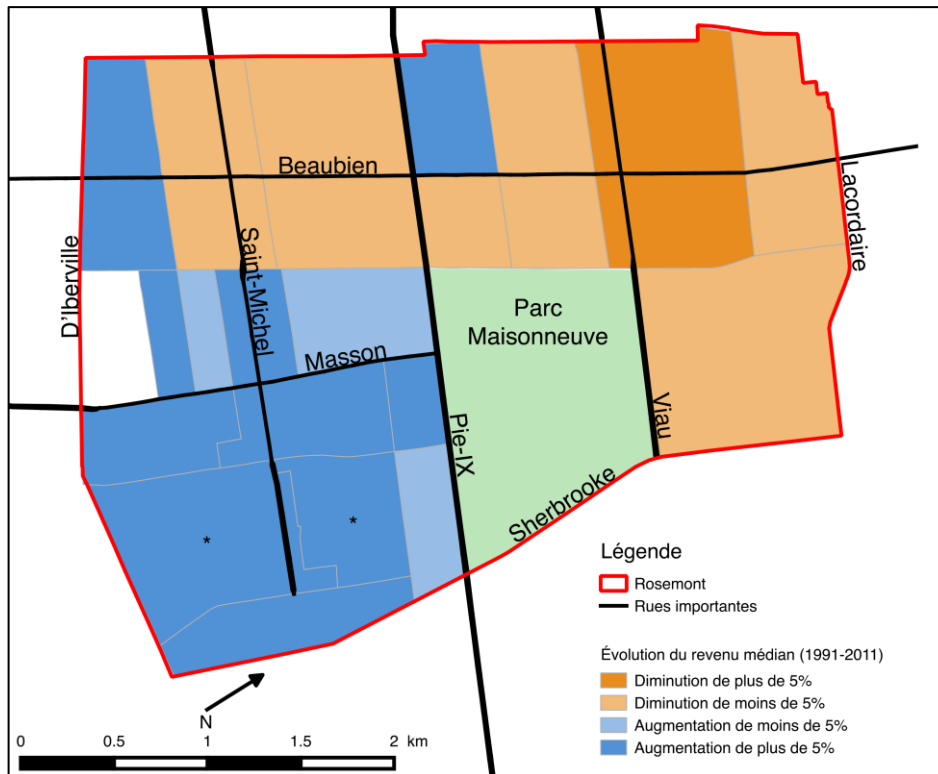
Source des données brutes : Statistique Canada (1991 et 2011)

<sup>16</sup> Voir par exemple la Politique familiale *Pour grandir à Montréal* (2008).

### 3.1.3 Le revenu

Le revenu médian des ménages locataires rosemontois se situait à 33 009 \$ en 2011, ayant connu une augmentation de 9,6 % depuis 2006. Mais ces chiffres cachent une très grande disparité dans le territoire. Ainsi, ce revenu médian varie considérablement d'un secteur de recensement à l'autre et se situait entre 29 982 \$ et 60 746 \$ en 2011. En tenant compte de l'inflation<sup>17</sup>, les données montrent que l'augmentation, depuis 1991, a été plus rapide dans la partie ouest du quartier, c'est à dire à proximité de la rue Masson ou du site Angus (figure 9). Le secteur de recensement 180 (en blanc), situé juste au nord de la rue Masson et à l'est de la rue D'Iberville, est celui qui a connu la hausse la plus marquée (+24 %). Le développement du site Angus semble donc avoir eu un impact sur la « vitalité » de ce secteur. Toutefois, rappelons que les données les plus récentes sont de 2011, soit avant la construction des nouveaux développements de condos identifiés à la section 1.3.

**Figure 9**  
Évolution du revenu médian des ménages par secteurs de recensement dans Rosemont (1991 à 2011)



Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 1991 et 2011

Cartographie : Alex Fortin

\* Le secteur de recensement a été subdivisé en 2 entre 1991 et 2011, les données sont moins précises.  
Le secteur en blanc, le 180, a connu une augmentation de 24%.

<sup>17</sup> Calculée à partir de l'indice des prix à la consommation publié par la Banque du Canada ([www.banqueducanada.ca](http://www.banqueducanada.ca)).

### 3.1.4 Les ménages locataires

Le quartier Rosemont est un quartier à forte concentration de locataires, 70,6 % des ménages louaient leur logement en 2011. Cette proportion est plus importante que dans le territoire de comparaison qui abrite 66,3 % de ménages de locataires. Entre 1991 et 2011, Rosemont a vu l'arrivée de 850 nouveaux ménages de locataires. Malgré cette augmentation du nombre, le poids relatif lui, a diminué significativement à Rosemont durant la même période (de près de 4,6 points de pourcentage) quoi que de façon moins marquée que dans l'ensemble du territoire de comparaison (5,8 points de pourcentage). Cette diminution de la proportion s'explique par le fait que le nombre de ménages propriétaires augmente beaucoup plus rapidement que le nombre de ménages locataires (3 025 ménages propriétaires de plus en 2011 dans Rosemont – 59 980 pour le territoire de comparaison). Il ne semble pas y avoir eu effet de rattrapage du taux de propriété à Rosemont, c'est-à-dire que pour la période 1991-2011, le taux de propriété n'a pas augmenté plus rapidement à Rosemont que dans le territoire de comparaison), mais cette tendance s'est peut-être inversée depuis. Entre 2011 et 2016, 90 % des logements mis en chantier dans des projets de 15 unités et plus étaient des condominiums (voir section 1.3).

**Tableau 3**  
**Les locataires et les propriétaires**

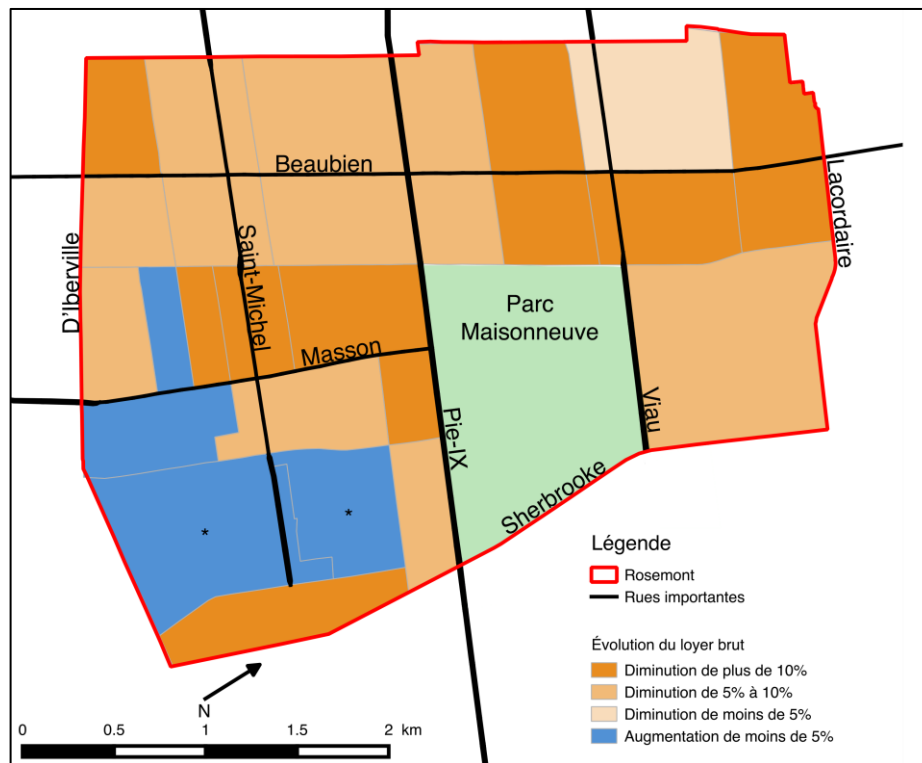
		Ensemble des SR de Rosemont	Territoire de comparaison (15 km)	Évolution Rosemont	Évolution Territoire de comparaison (15 km)
Logements possédés	1991	10 095	182 070	+ 3 025	+ 59 980
	2011	13 120	242 050		
Propriétaires	1991	24,8 %	27,9 %	+ 4,7 %	+5,8 %
	2011	29,5 %	33,7 %		
Logements loués	1991	30 555	469 760	+ 850	+ 6 430
	2011	31 405	476 190		
Locataires	1991	75,1 %	72,1 %	- 4,6 %	- 5,8 %
	2011	70,6 %	66,3 %		

Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 1991 et 2011

### 3.1.5 Coût du logement

Malgré la diminution du poids des ménages locataires en comparaison des ménages propriétaires, force est de constater que le coût du loyer moyen n'a pas augmenté au même rythme que l'inflation entre 1991 et 2011 (figure 10). Dans certains secteurs de recensement, si on tient compte de l'inflation, il a même diminué. C'est le cas du secteur 183 (au nord de Masson, à l'est de la 6<sup>e</sup> Avenue) où le loyer brut moyen<sup>18</sup> est passé de 586 \$ (850,44 \$ en tenant compte de l'inflation) en 1991 à 687 \$ en 2011, soit une baisse de 24 %. À l'opposé, le secteur de recensement 181, situé au sud de la rue Masson et à l'est de la rue D'Iberville, a observé la plus grande hausse du loyer brut moyen qui est passé de 471 \$ (683,55 \$ en tenant compte de l'inflation) en 1991 à 705 \$ en 2011, ce qui représente une hausse de 3 %.

**Figure 10**  
**Évolution du loyer brut moyen, ménages locataires par secteurs de recensement, Rosemont (1991 à 2011)**



Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 1991 et 2011

Cartographie : Alex Fortin

\* Le secteur de recensement a été subdivisé en 2 entre 1991 et 2011, les données sont moins précises.

<sup>18</sup> Loyer brut moyen/médian : montant total moyen de tous les frais de logement payés (chaque mois par les ménages qui sont locataires de leur logement). Le loyer brut comprend, s'il y a lieu, le loyer mensuel ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de l'eau et des autres services municipaux (Dictionnaire de l'ENM, 2011).

Cependant, sur une période plus restreinte (2006-2011), les données provenant d'une commande spéciale à Statistique Canada par le FRAPRU montrent que pour l'ensemble du quartier, le loyer brut médian aurait connu une augmentation de 2,7 %.

Plusieurs hypothèses peuvent être formulées quant à cette faible augmentation, voire diminution relative du loyer brut moyen : conversion des logements plus grands et plus chers en condos, transformation de duplex locatifs en cottages ou construction de logements plus petits pour la location. En d'autres mots la conversion a pu retirer les grands logements intéressants pour des propriétaires occupant du bassin de logements locatifs pour ne laisser que des logements plus petits ou dégradés et moins chers.

Cependant, même si certaines données relatives au loyer brut moyen semblent montrer que l'accessibilité au logement pour les ménages locataires semble s'être améliorée, la comparaison de l'évolution du revenu médian et du loyer médian entre 2006 et 2011, montrent plutôt le contraire (tableau 4). En tenant compte de l'inflation, force est de constater que le revenu médian n'a pas augmenté tandis que le loyer médian a connu une augmentation de près de 3 %. En somme, les ménages locataires doivent consacrer une plus grande part de leur revenu pour se loger, ce que confirme les données sur le taux d'effort à la rubrique suivante.

**Tableau 4**  
**Revenu médian des ménages locataires et loyer brut médian**  
**Rosemont, 2006-2011**

	Revenu médian	Loyer brut médian
<b>2011</b>	33 009	641
<b>*2006</b>	32 990	624
<b>2011-2006</b>	+ 0,06 %	+ 2,7 %

Source des données brutes : commande spéciale à Statistique Canada par le FRAPRU (2014)

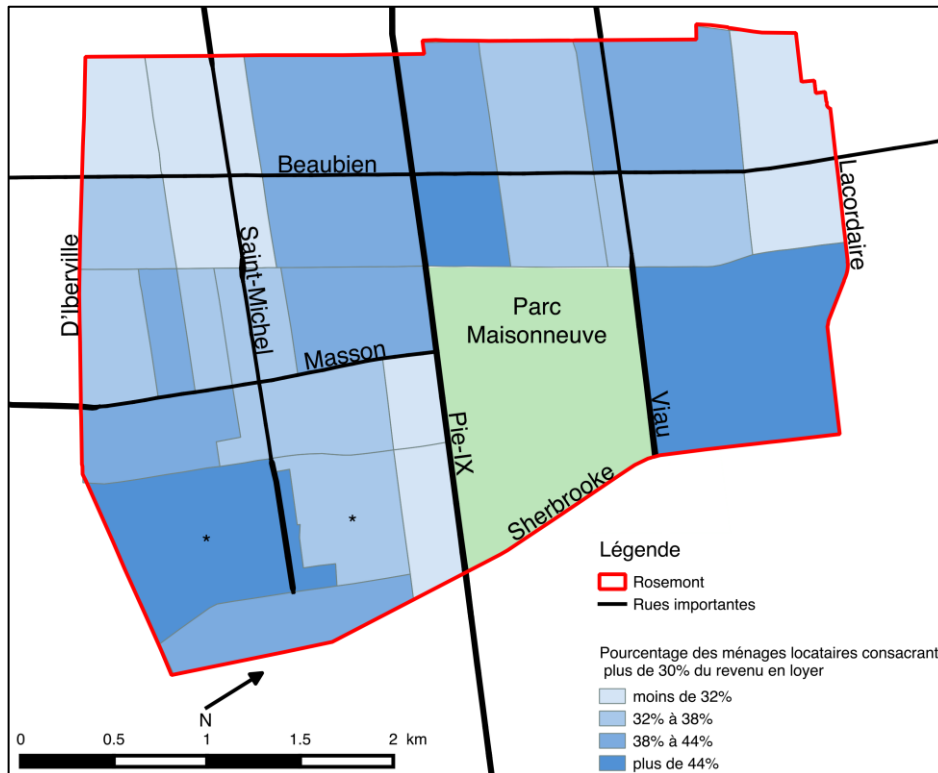
\* en dollars de 2011

### *3.1.6 Ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu au logement (taux d'effort)*

Sans être un indice de pauvreté, cette variable est un bon indicateur de précarité. On considère qu'un ménage qui consacre 30 % ou plus de son revenu pour se loger peut se retrouver dans une situation de précarité financière. Dans l'ensemble du quartier, la proportion de ménages dans cette situation était de 36,7 % en 2011, en augmentation depuis 2006, mais qui reste inférieure à la moyenne montréalaise (40 %). Les ménages d'une seule personne étaient plus particulièrement touchés avec un taux de 46,2 %. Ces chiffres cachent cependant de grandes disparités dans le quartier. En 2011, on peut voir que dans trois secteurs de recensement, plus de 44 % des ménages consacrent 30 % ou plus de

leur revenu pour se loger. Parmi ces secteurs, on retrouve la Cité-Jardin du Tricentenaire (SR 190.02 : 49,2 %) et le site Angus (SR 187.04 : 48 %) (figure 11). Il ne fait aucun doute que l'attrait de ces deux secteurs est important pour les propriétaires-occupantEs et participe aux pressions sur le marché du logement.

**Figure 11**  
**Proportion de ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu au loyer, par secteurs de recensement, Rosemont, 2011**



Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 1991 et 2011  
 Cartographie : Alex Fortin



## 3.2 La gentrification à Rosemont

### 3.2.1 Méthodes

Il n'y a pas de consensus permettant de « mesurer » avec fiabilité la gentrification à l'échelle des quartiers. Au mieux, différentes techniques permettent d'identifier des secteurs, des quartiers concentrant les caractéristiques socioéconomiques et sociodémographiques des ménages gentrificateurs : des ménages plus petits avec moins d'enfants, une scolarité plus importante que la moyenne, un travail dans les arts, la culture ou de services supérieurs tant chez les femmes que les hommes, etc. Certaines catégories de ménages gentrificateurs n'ont pas un revenu plus élevé que les résidentEs de longue date. Cependant, un revenu plus élevé que la moyenne peut indiquer une plus grande capacité à se loger et à contribuer à la pression sur le marché immobilier.

Ainsi, sept variables des recensements de 1991 et 2011 ont été identifiées afin de traduire les caractéristiques précédemment mentionnées :

- population de 15 ans et plus possédant un grade universitaire
- population active de 15 ans et plus occupant un emploi professionnel
- taux d'activité des femmes de 15 ans et plus
- taille des ménages
- proportion d'enfants de moins de cinq ans
- proportion des ménages non-familiaux
- revenu médian des ménages

Ces variables<sup>19</sup> ont été cartographiées afin de visualiser dans quels secteurs de recensement elles se concentrent plus particulièrement en comparaison avec l'ensemble du territoire (de comparaison), soit le rayon de 15km à partir du centre-ville. Le niveau de concentration de ces caractéristiques (ou variables) a été calculé à l'aide de leur quotient de localisation (QL). Un quotient de localisation est un double rapport<sup>20</sup> qui permet de connaître dans quel(s) secteur(s) de recensement la concentration est plus importante ou moins importante que la moyenne de l'ensemble du territoire (ici les secteurs de

---

<sup>19</sup> L'utilisation des données de recensement comporte certaines limites. À défaut d'obtenir des compilations spéciales, l'utilisation des données publiques des recensements ne permet pas de déterminer si la même personne, le même ménage, rassemble l'ensemble des caractéristiques associées aux gentrificateurEs. L'utilisation de ces données permet seulement de connaître les secteurs des recensements qui concentrent les caractéristiques qui peuvent être liées à des ménages, des personnes différentes. Malgré cette limite, cette technique permet de visualiser la concentration des caractéristiques associées à la gentrification et de voir l'évolution spatiale de cette concentration.

<sup>20</sup> La formule du quotient de localisation :

$$QL = \frac{x_i/t_i}{(X/T)} \quad \text{où}$$

$x_i$  = Population du groupe X dans l'unité spatiale I (ici la population ayant la caractéristique x dans le secteur de recensement i)

$X$  = Population du groupe X dans la ville (ici la population totale ayant la caractéristique x dans le territoire de comparaison)

$T_i$  = Population totale dans l'unité spatiale I (ici la population totale du secteur de recensement i)

$T$  = Population totale dans la ville (ici la population totale du territoire de comparaison)

recensement dans un rayon de 15km du centre des affaires). Un quotient de localisation de 1 signifie que le secteur de recensement a le même profil que l'ensemble du territoire. Par exemple, si 10 % de la population de 15 ans et plus détient un grade universitaire à l'échelle du secteur de recensement et que cette proportion est également de 10 % à l'échelle de l'ensemble du territoire, la valeur du quotient de localisation sera de 1. Pour la réalisation des cartes thématiques, une échelle unique de trois classes a été utilisée : les quotients de localisation de moins de 0,9 ont été considérés en sous-représentation; un quotient se situant entre 0,9 et 1,1 a été défini comme ayant une distribution équivalente à celle de l'ensemble du territoire, et un quotient de plus de 1,1 a été défini comme étant en surreprésentation.

Afin d'en arriver à une carte synthèse qui présente les secteurs de recensement qui concentrent l'ensemble des caractéristiques des gentrifieurs, nous avons procédé à la superposition des résultats pour chaque variable par un jeu de transparence. Ainsi, chaque carte avait une transparence de 86 %, ce qui a permis de visualiser quels secteurs de recensement concentrent l'ensemble des caractéristiques associées aux gentrifieurs puisqu'un secteur comportant l'ensemble des caractéristiques de façon plus importante que dans l'ensemble du territoire est pratiquement noir.

Désirant pousser plus loin l'analyse de la répartition des caractéristiques associées à la population gentrifière, nous avons également utilisé une technique statistique d'agrégation pour en arriver à une carte synthèse. Cette technique, nommée classification ascendante hiérarchique de l'analyse par grappes<sup>21</sup>, utilise un algorithme pour déterminer quels secteurs concentrent un ensemble spécifique de caractéristiques et non seulement la plus grande proportion de chacune des caractéristiques comme dans le cas de la technique présentée ci-haut. Cette technique permet, en théorie, de visualiser les secteurs de recensement qui concentrent différentes caractéristiques associées à différents types de ménages, incluant les ménages gentrifiants.

Cette section présente les résultats de ces deux techniques.

---

<sup>21</sup> Pour une présentation plus détaillée de la technique, voir Bélanger, H. (2006).

### 3.2.2 Résultats

Les résultats à partir des données du recensement de 1991<sup>22</sup> identifient quelques zones de concentration connues historiquement pour leur niveau de richesse (dont le Vieux-Montréal, l'Île des Sœurs ou Westmount) ou pour leur gentrification (Le Plateau-Mont-Royal). Mis à part ces zones de concentration, les secteurs de recensement concentrant les caractéristiques associées à la gentrification se distribuent de façon non uniforme sur le territoire avec une tendance plus importante à l'ouest du boulevard Saint-Laurent (figure 12, page 35).

Vingt ans plus tard, en 2011, force est de constater que les zones de concentration semblent se préciser. Ainsi, dans l'ensemble du territoire de comparaison, la concentration semble suivre un axe sud-nord, le long de la ligne orange du métro, englobant maintenant la Petite-Italie et se rendant même jusqu'à Villeray. Un autre axe de concentration s'est développé d'ouest en est, intégrant les quartiers Saint-Henri jusque vers Hochelaga-Maisonneuve, en suivant l'axe de la ligne verte du métro (figure 13, page 37). Les quartiers plus périphériques perdent quant à eux leur concentration de ménages présentant les caractéristiques de la gentrification. Cela ne veut pas nécessairement dire que ceux-ci ont déménagé, mais plutôt que les caractéristiques associées à la gentrification sont maintenant plus importantes dans d'autres secteurs (figure 12, page 35).

Plus spécifiquement dans Rosemont, on peut observer que les secteurs de concentration sont, sans grande surprise, le site de la Cité-jardin du Tricentenaire ainsi qu'à proximité de la première phase de développement résidentiel Angus, dont la construction s'est achevée en 1994 (figure 14, page 38). À partir de 2011, les zones de concentration semblent se préciser plus nettement à proximité du secteur redéveloppé du site Angus, aux abords de la Promenade Masson ainsi qu'à proximité du parc Molson (intersection Beaubien et D'Iberville). Globalement, on peut remarquer une concentration des caractéristiques légèrement plus marquée à l'ouest du boulevard Saint-Michel (à l'exception du site Angus), même si une forte concentration est également maintenue dans la Cité-jardin du Tricentenaire à l'est du territoire (figure 14, page 38).

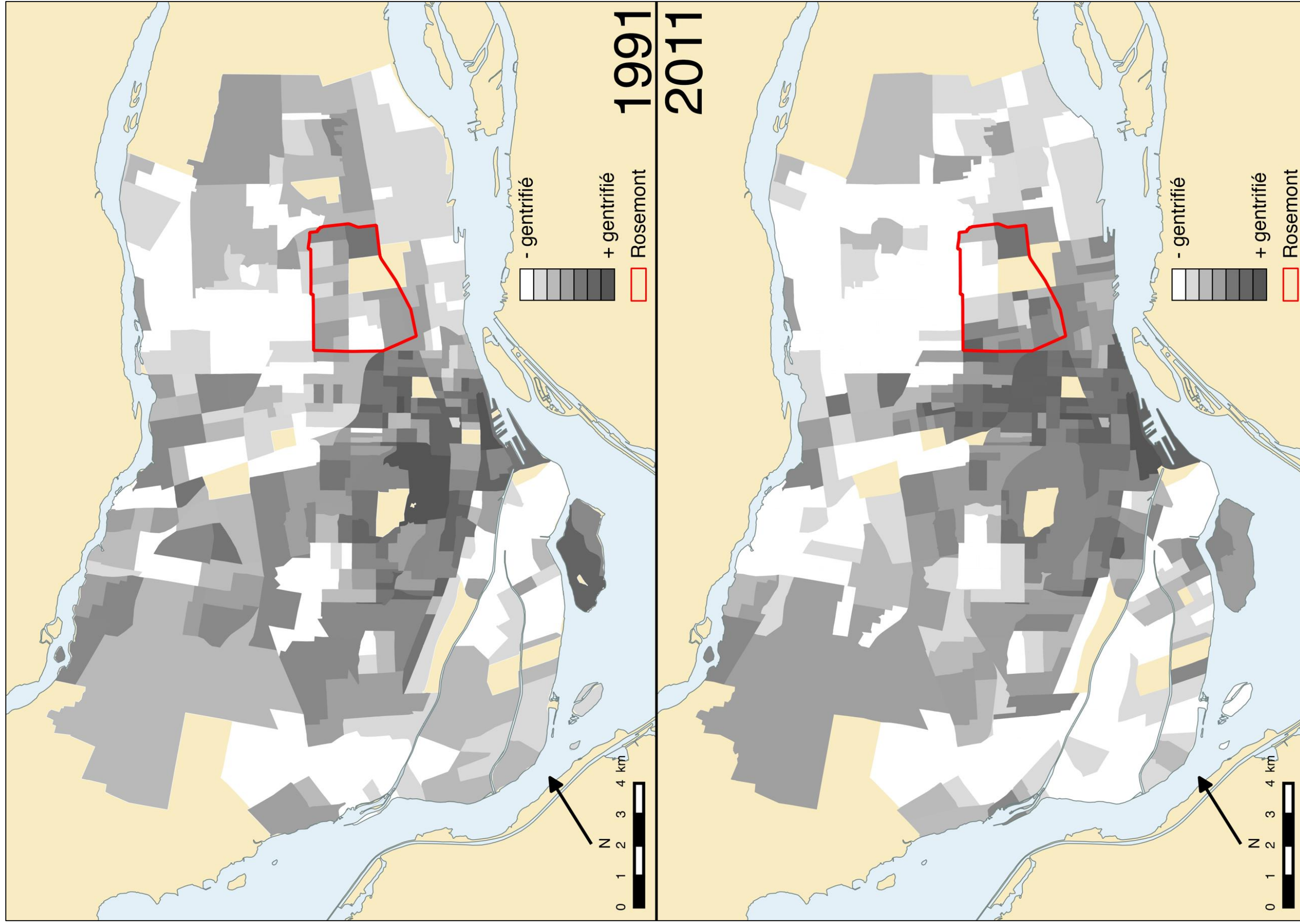
En somme, Rosemont semble suivre la tendance de concentration des caractéristiques des gentrifieurs dans certains secteurs à proximité de quartiers dont la gentrification est déjà reconnue (par exemple Le Plateau-Mont-Royal). Ces secteurs ont connu un (re)développement immobilier récent et, selon certains résidents et groupes communautaires du quartier, une certaine gentrification commerciale est en cours, ce qui pourrait avoir contribué aux transformations physiques et sociales du quartier.

---

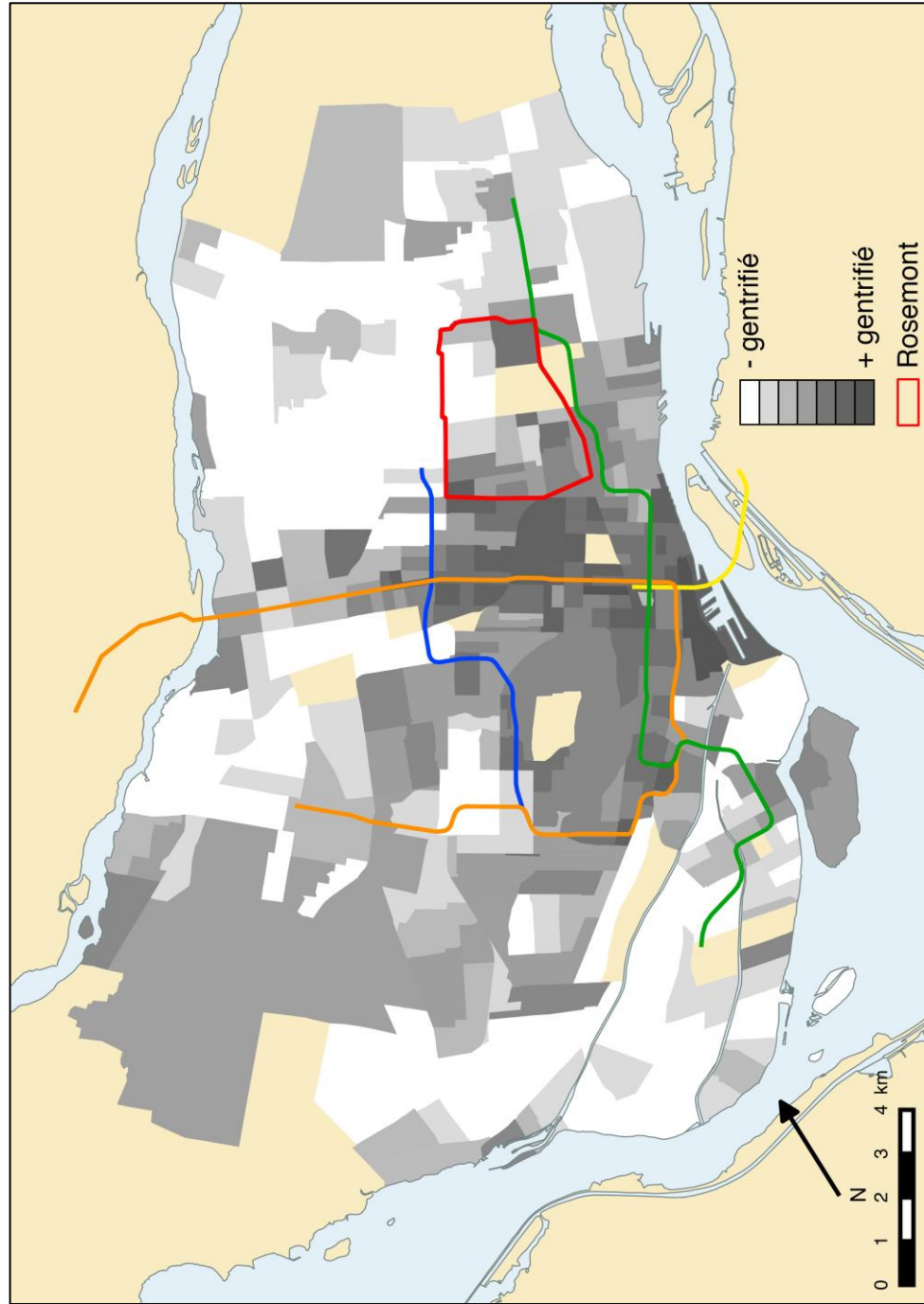
<sup>22</sup> Rappelons que les résultats ont été obtenus, dans un premier temps par la superposition des cartes de chacune des variables, dans un deuxième temps à partir d'une analyse par grappes.



Figure 12  
Superposition des sept caractéristiques des gentrificateurs  
par secteurs de recensement, Rosemont (1991 et 2011)

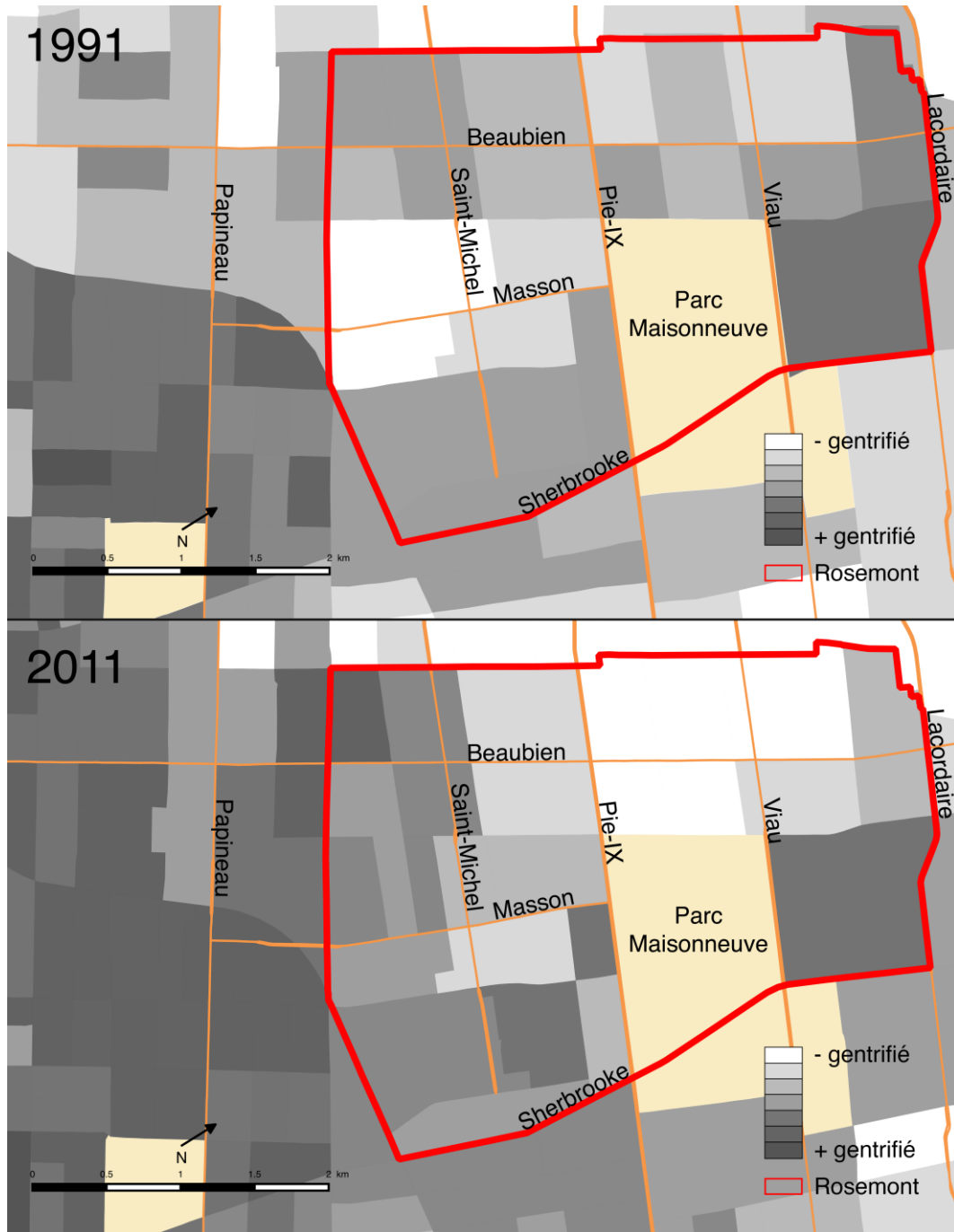


**Figure 13**  
**Superposition des sept caractéristiques des gentrifieurEs**  
**par secteurs de recensement en 2011 (avec lignes de métro)**



Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 2011. Cartographie : Alex Fortin

**Figure 14**  
**Superposition des sept caractéristiques des gentrifieurEs**  
**par secteurs de recensement, Rosemont (1991 et 2011)**



Source des données brutes : Statistique Canada, Recensements de 1991 et 2011. Cartographie : Alex Fortin

Tout comme dans le cas de la superposition des résultats des quotients de localisation, l'analyse par grappes montre qu'en 1991, on peut voir que les caractéristiques des gentrifieurs se concentrent dans certains quartiers reconnus : Le Plateau-Mont-Royal, le Vieux-Montréal, et des secteurs plus fortunés, ceux qui entourent le Mont-Royal notamment, sans qu'on puisse parler de gentrification. Vingt ans plus tard, les résultats semblent montrer un plus grand niveau de complexité. S'attarder seulement à la teinte de gris plus foncée laisse supposer que certains secteurs en gentrification ou gentrifiés en 1991 ne l'étaient plus en 2011. Mais l'observation plus attentive des résultats semble plutôt indiquer qu'on assiste à deux types de concentration de caractéristiques, différentes de l'ensemble du territoire montréalais, qui pourraient correspondre à deux types de processus de gentrification. Le premier type (plus foncé) incluant davantage de ménages familiaux et avec un meilleur revenu tandis que le deuxième (plus pâle) incluant davantage de ménages non familiaux, plus petits et à plus faible revenu que le premier<sup>23</sup>. Rosemont semble alors davantage témoin de cette dynamique en 2011, c'est-à-dire une gentrification par une population au revenu médian plus faible que dans l'ensemble du territoire<sup>24</sup>.

Cet exercice souligne les limites de toute tentative de chiffrer la gentrification. Les processus de gentrification sont associés, on l'a dit, à une population aux caractéristiques et au mode de vie différents des résidents de longue date. Or, l'évolution en général de la population des grands centres urbains tend à se rapprocher de ce qui caractérisait, distinguait plus clairement les gentrifieurs dans les années 1990, rendant l'exercice périlleux. Il faut donc rester prudent quant à l'interprétation de ces résultats. Malgré ces limites, les résultats de l'exercice indiquent, dans une certaine mesure, ce qui avait été observé par les résidents : le quartier est en processus de gentrification.

---

<sup>23</sup> Les gentrifieurs sont souvent associés à une population plus fortunée. Or, rappelons que dans certains cas, tel que décrit à la section 2.1, la gentrification peut aussi débuter par un processus relativement marginal d'arrivée de ménages plus petits, plus scolarisés et travaillant dans les activités de service (incluant le milieu culturel) mais peu fortunés. Leur mode de vie différent (et de consommation) contribue à la transformation du quartier.

<sup>24</sup> Rappelons que les ménages gentrifieurs ont un mode de vie différent mais pas nécessairement un meilleur revenu que les résidents de longue date.



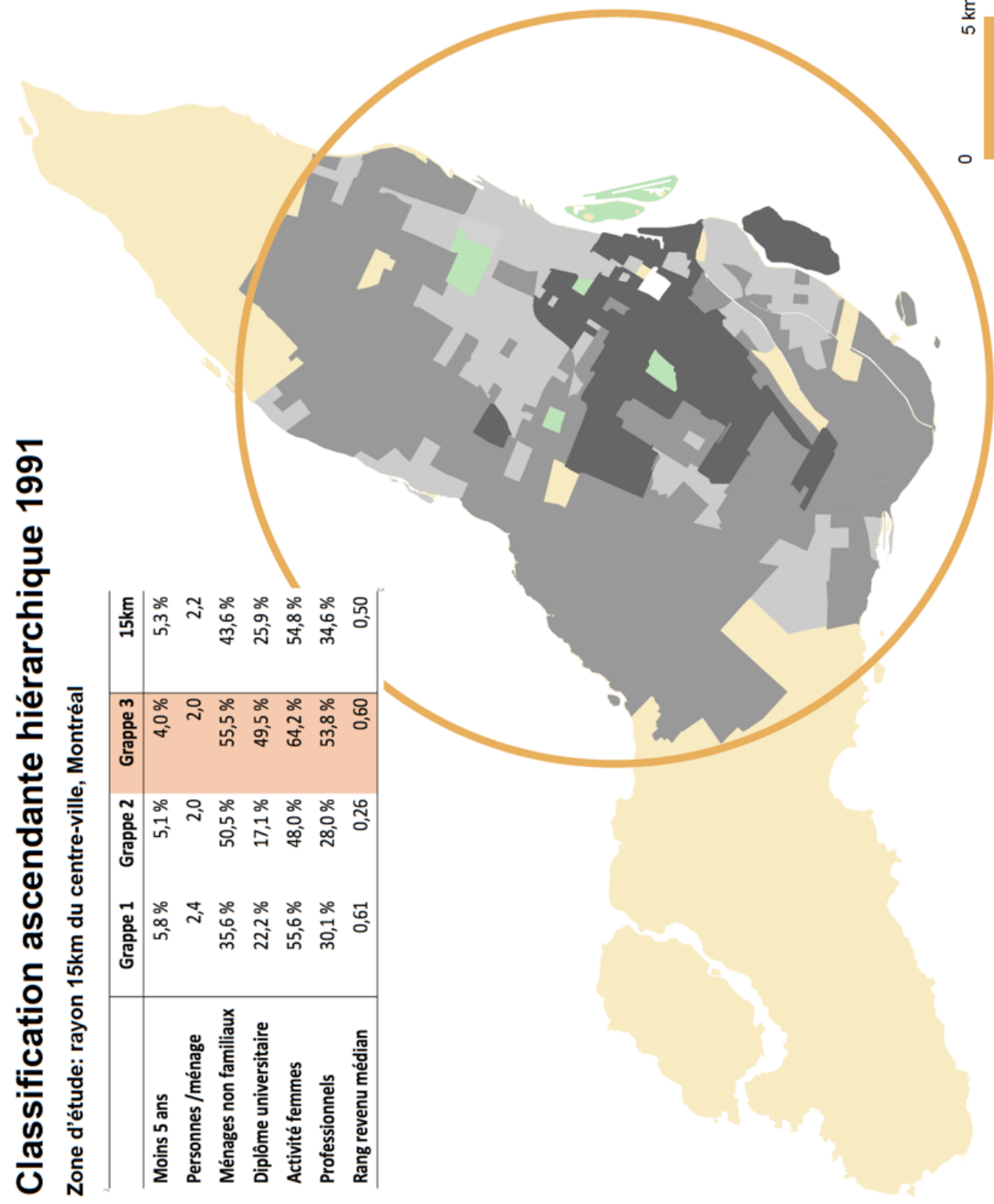


Figure 15  
 Analyse par grappes par secteur de recensement  
 Superposition des sept caractéristiques des gentrificateurs (1991 et 2011)

### Classification ascendante hiérarchique 1991

Zone d'étude: rayon 15km du centre-ville, Montréal

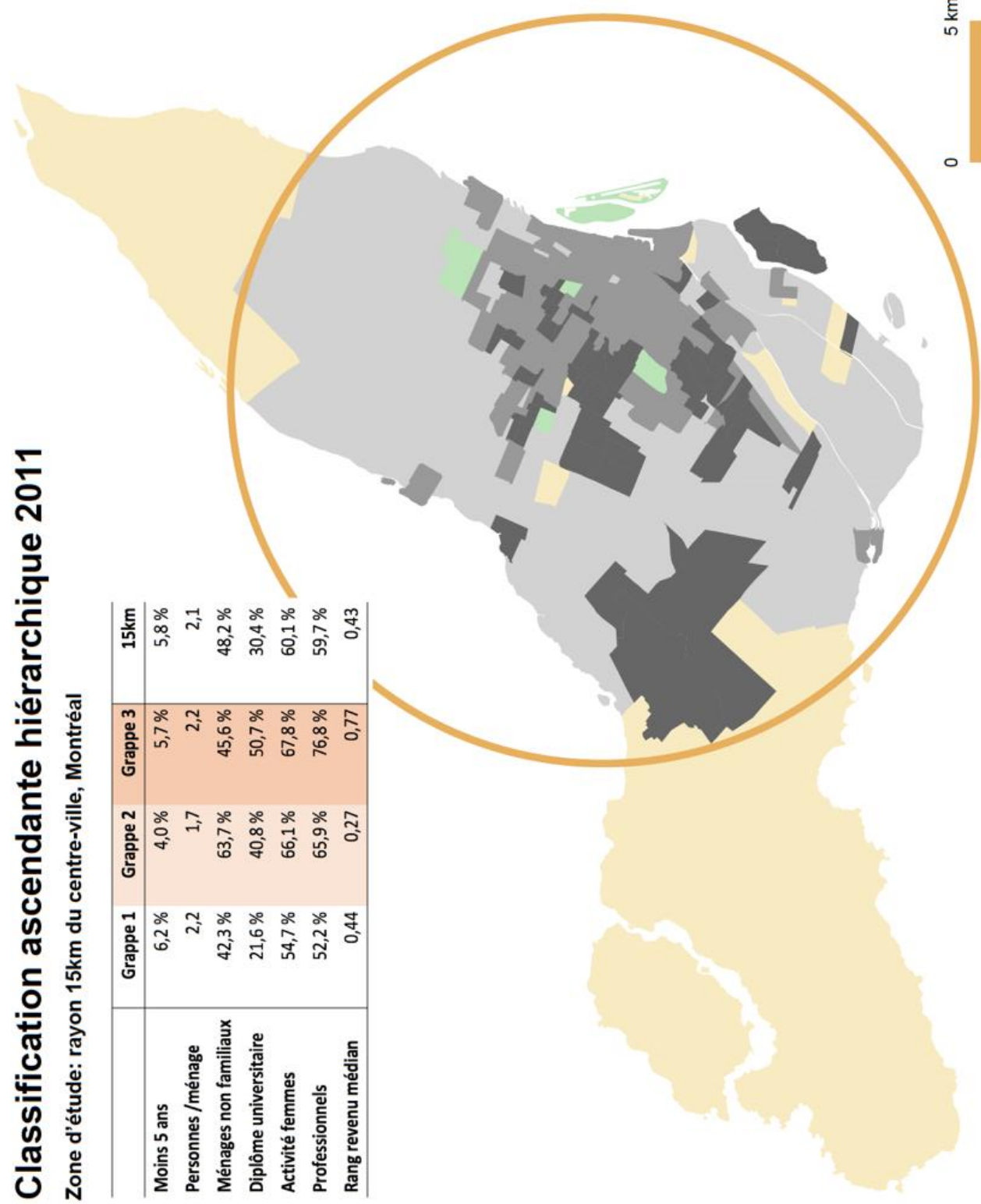
	Grappe 1	Grappe 2	Grappe 3	15km
Moins 5 ans	5,8 %	5,1 %	4,0 %	5,3 %
Personnes /ménage	2,4	2,0	2,0	2,2
Ménages non familiaux	35,6 %	50,5 %	55,5 %	43,6 %
Diplôme universitaire	22,2 %	17,1 %	49,5 %	25,9 %
Activité femmes	55,6 %	48,0 %	64,2 %	54,8 %
Professionnels	30,1 %	28,0 %	53,8 %	34,6 %
Rang revenu médian	0,61	0,26	0,60	0,50



### Classification ascendante hiérarchique 2011

Zone d'étude: rayon 15km du centre-ville, Montréal

	Grappe 1	Grappe 2	Grappe 3	15km
Moins 5 ans	6,2 %	4,0 %	5,7 %	5,8 %
Personnes /ménage	2,2	1,7	2,2	2,1
Ménages non familiaux	42,3 %	63,7 %	45,6 %	48,2 %
Diplôme universitaire	21,6 %	40,8 %	50,7 %	30,4 %
Activité femmes	54,7 %	66,1 %	67,8 %	60,1 %
Professionnels	52,2 %	65,9 %	76,8 %	59,7 %
Rang revenu médian	0,44	0,27	0,77	0,43



### 3.3 Perceptions de la gentrification chez les résidentEs

#### 3.3.1 Méthodes

Une enquête a été menée auprès des ménages rosemontois à l'été et à l'automne 2016 afin de comprendre leurs perceptions des transformations physiques et sociales du quartier, incluant la desserte commerciale. Le recrutement a suivi la méthode de proche en proche (ou boule de neige), c'est-à-dire que l'intervieweur/intervieweuse a demandé au répondant/à la répondante de lui transmettre les coordonnées de connaissances pouvant être intéressées à participer. Les premiers contacts ont été transmis par la CDC et le Comité logement ou provenaient des chercheurEs. Au total, 18 entretiens ont été réalisés auprès de 21 résidentEs<sup>25</sup> aux profils différents.

Les entretiens, qui ont duré entre 60 et 90 minutes ont été enregistrés sur support audio et transcrits. La première étape, avant l'entretien, a consisté pour la personne répondante à tracer sa carte mentale du quartier afin de servir de base de discussion, sans qu'il leur soit précisé ce qui était entendu par « quartier ». Par la suite, l'entretien couvrait quatre (4) grands thèmes : 1) l'évolution des conditions actuelles du logement et de son environnement physique et social immédiat; 2) le quartier; 3) les usages des espaces publics du quartier; 4) la desserte commerciale de la Promenade Masson et son évolution.

Dans un deuxième temps, un groupe de discussion a été organisé par le Comité logement Rosemont et la CDC Rosemont à l'automne 2016. Le groupe était composé de sept (7) résidentEs, recrutéEs par le Comité logement et la CDC afin de représenter la diversité des profils des résidentEs du quartier. Jean-Claude Laporte du Comité logement et Daniel Desputeau, agent de développement à la démarche Décider Rosemont Ensemble à la CDC ont animé la discussion. La chercheuse principale et son collaborateur étaient présentEs pour observer et pour répondre aux questions sur la recherche. Trois grands thèmes ont été discutés lors de cette soirée : 1) le quartier; 2) la gentrification; 3) la Promenade Masson. Les résultats du groupe de discussion serviront à appuyer les résultats de l'enquête par entretiens.

Les données ont été analysées selon une grille thématique, reprenant les grands thèmes des entretiens. Des extraits d'entretien sont présentés afin d'appuyer les analyses. L'utilisation de crochets sert à ajouter une information dans un but de clarification des propos de l'interviewéE. Afin d'assurer l'anonymat des répondantEs, des pseudonymes sont utilisés dans la présentation des résultats.

---

<sup>25</sup> Trois entretiens se sont déroulés en présence de la conjointe, du conjoint, dont la participation a varié. L'analyse des données tient compte des différents contextes des entretiens.

### 3.3.2 Profil des répondantEs

Vingt-et-un (21) résidentEs ont participé aux 18 entretiens. Les femmes (14) sont surreprésentées dans l'échantillon, tout comme les locataires (16)<sup>26</sup>. Malgré cette distorsion, l'équipe estime que l'enquête a permis de mettre en lumière la diversité des points de vue sur le quartier et son évolution et de faire ressortir les points de convergence et de divergence. Parmi les 21 répondantEs, on retrouve :

- 9 résidentEs qui ont moins de 40 ans, 7 ont de plus de 60 ans (dont trois ont plus de 70 ans)
- 6 résidentEs ont des enfants, 2 sont des personnes seules
- 8 résidentEs habitent le quartier depuis moins de 10 ans (dont 4 depuis moins de 5 ans, incluant un couple habitant dans un nouveau condominium), et 3 sont du quartier (y habitent « depuis toujours »). Parmi les 7 répondantEs arrivés plus récemment, 3 avaient déjà habité dans le quartier
- 8 résidentEs sont diplôméEs universitaires dont certainEs travaillent comme professionnelLEs
- 7 résidentEs sont impliquéEs dans les groupes communautaires du quartier, dont 5 au Comité logement Rosemont<sup>27</sup>
- 5 résidentEs se considèrent comme gentrifieurEs ou considèrent qu'ils/elles contribuent au processus de gentrification
- 10 résidentEs sont à faibles revenus

L'échantillon du groupe de discussion était constitué de trois femmes et quatre hommes. Quatre habitent le quartier depuis plus de 10 ans, deux depuis moins de deux ans. Deux sont impliquéEs au Comité logement. Ils/elles sont majoritairement locataires.

### 3.3.3 Le logement et le quartier

Les répondantEs sont satisfaitEs dans l'ensemble de leurs conditions de logement qui répondent à leurs besoins, notamment quant à la taille et l'état. Dans seulement trois cas, les répondantEs ont fait part du côté vieillot de leur logement, qui serait un peu vétuste, mais propre et à très bon prix. Les insatisfactions touchent surtout à l'apparence extérieure de certains immeubles (*des blocs un peu « crades » et mal entretenus*) et du bruit lorsque ces logements sont mal insonorisés. AucunE répondantE n'a manifesté de problèmes importants avec ses voisinEs immédiatEs. Il n'est donc pas

---

<sup>26</sup> L'objectif initial était d'avoir un échantillon composé d'un nombre équivalent d'hommes et de femmes ainsi que de propriétaires et de locataires.

<sup>27</sup> Le nombre de répondantEs impliquéEs au Comité logement peut sembler créer une certaine distorsion, puisque ces répondantEs ont une connaissance plus fine des enjeux locaux. Cependant, cette caractéristique fait partie du profil des répondantEs, au même titre que les autres caractéristiques socioprofessionnelles. L'ensemble des caractéristiques des répondantEs ont été considérées lors de l'analyse des données des entretiens.

surprenant que peu envisage de déménager à court terme, sauf dans le cas d'un ménage en attente d'une place dans une coopérative et une répondante qui aimerait vivre dans plus grand, son logement étant très petit, ce qui ne lui permet pas de recevoir des invitéEs comme elle souhaite le faire. Sans planifier de déménager à court terme, certainEs se montrent ouvertEs à cette idée, si une opportunité se présente, que ce soit dans le quartier ou, dans un seul cas, en banlieue. La plupart des répondantEs moins fortunéEs ont indiqué que selon eux/elles, il leur serait impossible de trouver mieux dans le quartier pour le même prix. Les gentrifiéurEs ont mentionné de leur côté que même si le quartier reste abordable en comparaison avec d'autres quartiers (par exemple Le Plateau-Mont-Royal), ils/elles avaient dû mettre le prix pour avoir un logement qui répondait à leurs besoins.

Les répondantEs apprécient la localisation centrale du quartier, son accessibilité en transport en commun, malgré la fréquence des autobus jugée insuffisante, et une certaine distance des stations de métro. Les résidentEs sont très attachéEs à leur quartier pour la proximité des commerces et des services (plus spécifiquement la Promenade Masson), ses parcs Lafond et Pélican (avec ses moutons qui font la joie de quelques répondantEs), la présence de membres de la famille et d'amiEs dans plusieurs cas et le sentiment de sécurité ressenti.

Seulement trois répondantEs ont identifié des problèmes de gangs de rue ou de jeunes « voyous » qui intimident les jeunes dans les espaces publics. La présence de nombreuses familles et la vie de quartier, un village « où tout le monde se connaît » sont particulièrement appréciés.

Ah oui, maintenant, mais même avant ça, parce que je détestais, je déteste le centre-ville, je trouve que c'est... Y'a pas de chaleur, c'est très, très froid. Ici c'est ça, c'est la – je me répète – mais c'est la vie de quartier, c'est comme un petit village, tout le monde se connaît.  
(Isabelle, cinquantaine, locataire, habite depuis 17 ans dans son logement actuel)

C'est comme une petite ville, un petit village en fait. Autour de Masson, là, c'est vraiment ça. Moi c'est ça que j'aime parce qu'en venant de la campagne c'est ça que tu recherches un peu. T'as pas trop envie d'individualisme.  
(Line, moins de 30 ans, arrivée il y a moins de 5 ans dans le quartier)

Ben oui, ben c'est ça dans Rosemont c'est beaucoup... en fait la raison pour laquelle on habite ici, c'est à cause de la vie de quartier, la qualité de vie pour une jeune famille.  
(Catherine, moins de 30 ans, locataire, habite le quartier depuis 7 ans)

Cette vie de quartier, la forte présence de familles et la convivialité du quartier sont par ailleurs ressorties dans le tracé de sept cartes mentales, dont celles de Catherine (figure 16, page suivante) et de Mélanie (figure 17, page 47), arrivées il y a moins de 10 ans dans le quartier. C'est aussi le cas de Juliette qui avait déjà habité le quartier et y est maintenant de retour depuis un an comme propriétaire d'un condominium dans un nouveau développement (figure 18, page 48).

Figure 16  
Le quartier de Catherine (carte mentale)

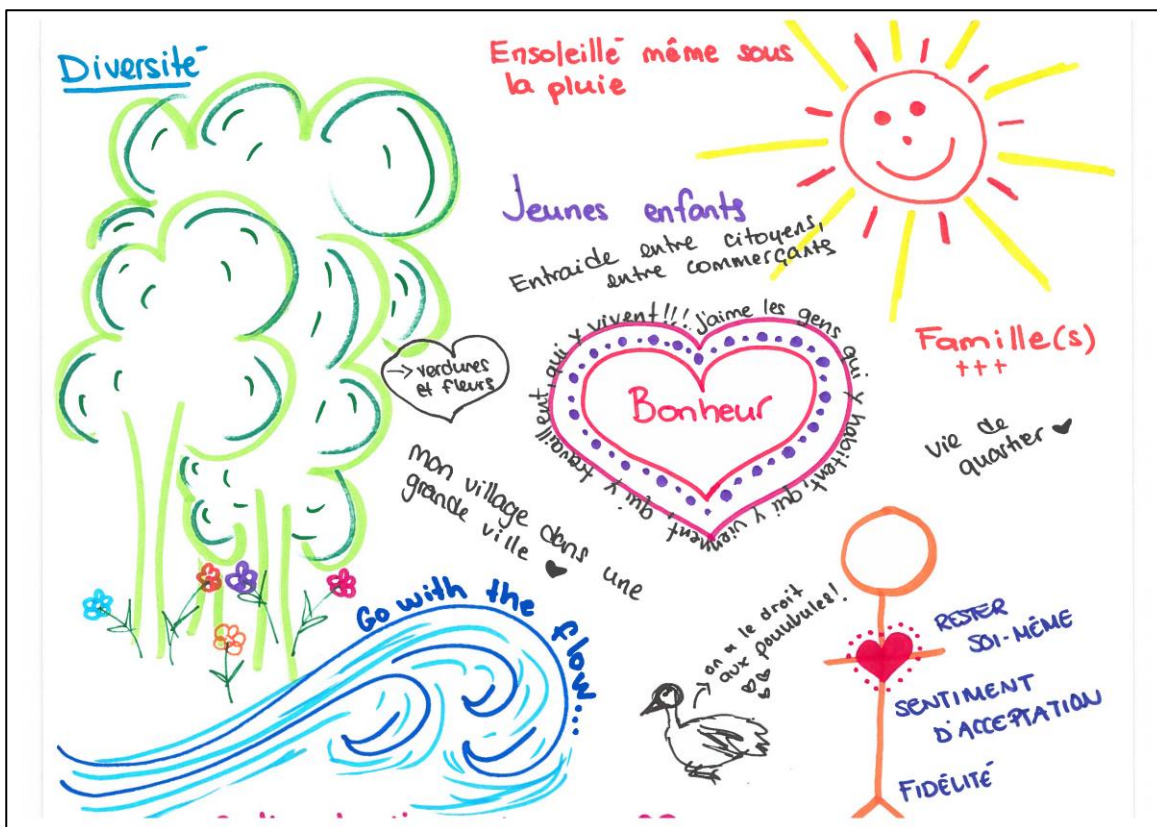
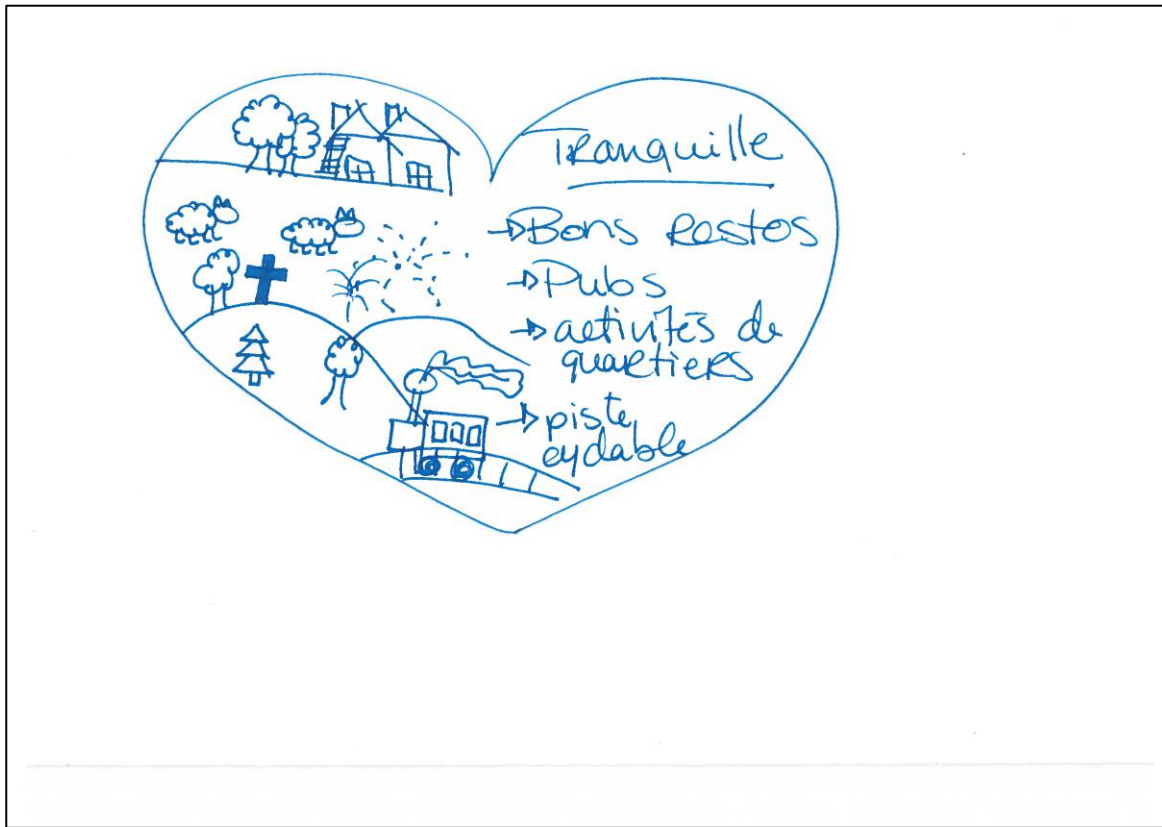


Figure 17  
Le quartier de Mélanie (carte mentale)



Figure 18  
Le quartier de Juliette (carte mentale)



Mais Catherine croit que les transformations du quartier contribuent peut-être à l'effritement du sentiment d'appartenance chez les résidentEs de longue date. Sylvain, la quarantaine, propriétaire d'un duplex abonde dans le même sens. Pour Alex qui est impliqué au Comité logement, c'est l'augmentation du nombre de propriétaires de condos, plus individualistes qui contribuerait à cet effritement. De son côté, Lucie, une professionnelle dans la quarantaine observe un « *clash* » de modes de vie avec la diversification socioéconomique et ethnoculturelle de la population. Mais ces critiques restent minoritaires. Certes, l'augmentation de la mixité socioéconomique avec l'arrivée d'une population plus fortunée, notamment dans les nouveaux condos, est soulignée par la plupart des répondantEs, qui du même souffle mentionnent également que les ménages moins fortunés seraient toujours très présents dans le quartier.



### 3.3.4 La gentrification

À l'exception d'une répondante, une dame âgée née dans le quartier, très impliquée dans son milieu et pour qui le quartier a toujours été un quartier de classe moyenne, la gentrification a été identifiée dans tous les entretiens. CertainEs répondantEs, tant dans les entretiens que dans le groupe de discussion, reprennent le discours assez consensuel sur ses impacts positifs possibles (amélioration de l'environnement bâti, diversification commerciale) et ses impacts négatifs (augmentation du coût du logement). ConscientEs de participer au processus, les gentrifieurEs ne s'entendent toutefois pas sur leur contribution aux transformations du quartier. C'est le cas de Laurence, Alain et Mathieu, tous les trois dans la trentaine, les deux premiers sont locataires et le troisième habite un condo neuf.

<...> on est prêt à payer le prix, y a ça aussi. Question de prix de loyer, ça a changé. Pour ça que je dis qu'on y participe. On ne peut pas faire semblant « ah non, moi chu contre ça ». Je suis contre ça, mais j'y participe. L'appartement qu'on avait sur la 5<sup>ème</sup>, qu'on a choisi, la propriétaire nous a carrément dit – sur le bail y était écrit que le loyer était, j'allais dire 300 piastres mais j'pense que c'est 200 de moins là pour la personne d'avant—mais à nous a dit : « c'pas grave, j'vais refaire la cuisine, je vais vous faire la salle de bain ». Faque on se dit, si j'dis non à ça, parce que je ne veux pas que les loyers augmentent trop dans le quartier, ben là c'est moi que je désavantage <...> Je la condamne [la gentrification] mais j'y adhère alors je peux pas vraiment chialer non plus. Les loyers sont plus élevés. Les gens qui vont venir y ont plus d'argent ou acceptent de payer plus cher.

(Laurence, trentaine, locataire, habite le quartier depuis plus de 10 ans)

Dans cet environnement-là, moi j'me promène pis ben j'suis un facteur probablement même de l'embourgeoisement tsé. Moi j'aime ça les cafés troisième vague. J'aime ça. Ils viennent d'en ouvrir un à l'est de St-Michel pis, comme y est ouvert, on est allé l'essayer, y'a des bons cafés. J'sais pas comment dire, ma consommation va probablement faire tourner cette espèce de roue-là des nouveaux commerces, meilleure qualité, etc. Faque comment j'me perçois? (rire) J'aimerais ça dire que je dénonce, j'pense que j'le fais quand même, mais j'suis... en tout cas. J'aimerais dire j'dénonce l'embourgeoisement pis la gentrification pis en même temps j'ai l'impression d'être un acteur qui y participe. Peut-être pas pleinement comme, j'en suis peut-être pas pleinement conscient, mais des fois, justement, tu t'arrêtes, tu y penses, tu te dis : « Ouin, j'vais la prendre ma crème glacée au Givrés à 5 dollars, là ». J'sais pas, en tout cas. Faque comment j'me perçois... Un loup dans la bergerie, là (rires). J'sais pas comment le dire.

(Alain, trentaine, locataire, habite le quartier depuis 2 ans)

J'pense juste que c'est quatre autres tours de condos avec du monde qui habite dedans. Il va y avoir un dépanneur, y va peut-être y avoir un salon de coiffure pour les personnes âgées <...> J'pense que ça en aura pas du tout en fait [d'impact sur le quartier]. Le seul impact que ça va avoir sur les alentours c'est que ça va rajouter 3-4000 personnes. Trois milles personnes peut-être qui vont aller dans les commerces sur la rue Masson, qui vont aller dans les parcs, qui vont se promener évidemment.

(Mathieu, trentaine, propriétaire d'un nouveau condo depuis un an)

C'est également le cas de Emma qui n'a pas hésité à aborder cette question lors du groupe de discussion.

Je suis une gentrificatrice. Nous autres, on a acheté notre bloc il y a cinq ans, faque c'est à peu près les mêmes prix qu'il y a 5 ans. On a un triplex, c'est deux petits logements, deux 3 et demi qu'on a en haut. Quand on est arrivé, il y avait le fils de l'ancien propriétaire, de la blonde de l'ancien propriétaire, puis il y avait deux gars qui étaient là. Il y en avait un son bail, lui ça faisait 20 ans qu'il était là, puis c'était une personne sur l'aide sociale, avec une limitation à l'emploi. Puis l'ancien propriétaire, lui, il avait pour son dire qu'on rénove pas ça un appartement avec un BS dedans, parce que ça vaut pas la peine. Faque l'appartement était vraiment dans un sale état, j'vous dis pas! C'était épouvantable. Il est décédé, puis notre autre locataire est parti aussi, faque là, on a rénové l'appartement. Mon chum a passé six mois dedans à rénover, puis bin on a pas le choix d'augmenter le prix du loyer. C'est sûr que, tsé nous autres c'était, les loyers étaient à 395\$ par mois pour des 3 et demi, faque là c'est sûr qu'on a augmenté. Ce sera pu jamais des gens sur l'aide sociale qui vont être dans nos logements, parce qu'on a pas les moyens de financer du logement social. Ça me fait de la peine, mais c'est ma réalité.  
(Emma, quarantaine, propriétaire, habite le quartier depuis 5 ans)

Selon les répondantEs, Rosemont, quartier historiquement identifié comme pauvre, blanc et francophone, abritant de nombreuses familles et des personnes âgées, attirerait maintenant une population plus diversifiée quant aux revenus et, dans une moindre mesure, au profil ethnoculturel. AucunE répondantE n'a identifié de tensions claires entre les différents groupes de population. Seul un participant au groupe de discussion a identifié une certaine « distance » par l'absence de sociabilité entre deux groupes de résidentEs.

Tsé, pendant longtemps le quartier Rosemont c'était un quartier très pauvre, des gens [avec] pas beaucoup d'éducation.  
(Isabelle, cinquantaine d'années, locataire, habite le quartier depuis 17 ans)

Il reste que l'augmentation de la mixité socioéconomique qui accompagne la gentrification est recherchée par certainEs gentrifieurEs ou du moins perçue positivement chez d'autres. L'arrivée d'une population plus fortunée serait même bénéfique pour les résidentEs de longue date selon certainEs. Catherine, Alain et Yves résumant bien les perceptions de la plupart des gentrifieurEs.

J'sais pas, il y a quelque chose de plus *hype* dans le Plateau qui me ressemble moins. Il y a quelque chose... Il y a quelque chose, particulièrement sur la promenade Masson. Tsé, un *clash*. Il y a un petit embourgeoisement qui se fait, mais en même temps il reste encore le fond de... j'vais dire pas propre là, mais y a une espèce... J'sais pas c'est *rough* un peu. Masson aussi, il y a un côté plus, un côté plus *hard* là. Et puis tu te rapproches de la première avenue le soir, c'est plus louche, y a encore des vieux bars un peu miteux, et puis y a du monde, que je suis habituée de voir sur le bord de la rue. Mais, ils sont spéciaux là, mais ça donne tellement un caractère à ce quartier-là. Et je pense que c'est ça que j'aime justement, le *clash* entre, entre l'embourgeoisement et le, je sais pas, je trouve pas de mot qui est pas péjoratif là pour le décrire là! [Rires] Mais moi j'aime ça.  
(Catherine, moins de 30 ans, locataire, habite le quartier depuis 7 ans)

Pis tsé moi c'est un endroit que j'aime vraiment. Je sais pas, il y a comme de quoi de, d'authentique j'pense dans ce genre d'environnement là, où justement tu vas avoir un mélange entre, j'sais pas là, des gens vraiment paumés mais qui ont des personnalités fortes. Après ça t'as les petits embourgeoisés dont j'fais partie qui arrivent pis... j'sais pas. Non il y a comme de quoi qui se crée, une atmosphère qui se crée là-dedans que j'aime bien. Ouais.

(Alain, dans la trentaine, locataire, habite le quartier depuis 2 ans)

Comme dans toute chose y'a moyen d'avoir un certain équilibre pis c'est ça qu'il faut atteindre, c'est que, s'il n'y a pas d'embourgeoisement là, la situation précédente ça peut être des ghettos pis ça c'est pas nécessairement bon. Ça prend de la mixité pour que les gens qui en arrachent voient qu'il y a peut-être autre chose, que la réalité est autre que ce qu'ils vivent. Il y a moyen de s'en sortir, tandis que quand t'es pris dans ton ghetto comme à Montréal-Nord, t'as pas d'espoir, t'as l'impression que la vie c'est ça.

(Yves, retraité, propriétaire, habite le quartier depuis 15 ans)

Quelques répondantEs, gentrifieurEs, s'interrogent à savoir si la mixité est désirée, appréciée par les résidentEs de longue date moins fortunéEs. Dans un cas, on va même jusqu'à douter que la mixité gentrifieurEs/gentrifiéEs fonctionnera. Alain exprime bien ce sentiment d'ambiguïté manifesté par plusieurs répondantEs quant aux impacts de la gentrification du quartier sur les résidentEs de longue date.

C'est sûr qu'on voit des personnes qui, qui arriveront pu. C'est qu'on voit les impacts de l'embourgeoisement, justement sur les commerces qui vont offrir des produits de meilleure qualité mais aussi plus chers. D'un côté tsé c'est bien, il y a de la diversité, il y a de la qualité qui arrive dans le quartier là. En même temps, c'est que c'est pas une augmentation de l'offre de produits pour des personnes qui ont pas beaucoup de sous. Faque, je pense que c'est vraiment dans un mouvement de gentrification [qui] se déplace de plus en plus, des espèces d'ilots de pauvreté où en fait, tu vas vraiment les isoler pis... Tsé, faire ton épicerie au Dollarama c'est un peu poche quand à côté t'as une belle petite fruiterie avec produits bio. J'sais pas, ça crée vraiment un *clash*. Mais j'pense que la cohabitation est pas si pire.

(Geneviève, moins de 30 ans, locataire, habite le quartier depuis 4 ans)

En général, les résidentEs de longue date, ont plutôt été avares de critiques sur l'augmentation de la mixité socioéconomique<sup>28</sup> incluant Isabelle qui a failli être évincée de son logement après 15 ans pour cause de reprise par l'une des propriétaires.

À un moment il était question il y a deux ans là, elle m'avait, la fille du propriétaire, elle m'avait – une des plus jeunes – elle m'avait envoyé une notice comme quoi il fallait que je déménage parce qu'elle voulait reprendre le logement d'en bas. Mais ce que je savais pas, c'est que c'était au détriment de sa sœur. Elle l'a pas dit à la plus vieille des sœurs tsé. Puis elle voulait prendre le bas, puis tout aménager, puis ceci puis cela, puis... Moi le gros stress, il faut que je me trouve un logement, c'est le 6 décembre, j'ai perdu ma job au mois d'octobre, j'ai pas de job, j'ai pas de logement.

(Isabelle, cinquantaine, locataire, habite le même logement depuis 17 ans)

Pour le moment, la très grande majorité des répondantEs considère que le quartier reste abordable, mais nombreux et nombreuses sont ceux et celles qui s'attendent, voire craignent dans certains cas

---

<sup>28</sup> À ce sujet, il est bon de préciser que les membres du Comité logement se sont montréEs plus critiques et inquièteEs des impacts de la gentrification sur la population plus pauvre que le reste de l'échantillon, montrant une connaissance beaucoup plus fine des enjeux liés au logement dans leur quartier.

une augmentation du coût du logement. On l'a vu plus tôt avec Laurence qui a accepté de payer 200\$ de plus par mois que le locataire précédent. Mélanie a vécu une situation similaire. Isabelle a, de son côté, cherché durant des mois un logement dans Rosemont avant que l'autre propriétaire revienne sur la décision de l'évincer.

C'est sûr que les logements ont probablement augmenté de prix mais ça c'est pas mal partout. (pause) Tsé, j'suis un petit peu mitigé parce que je sais vraiment que la gentrification surtout pour Hochelag' ça fait que les loyers augmentent, ça a pas d'allure pis tout ça. Nous en ce moment on le sent pas tant.

(Alain, dans la trentaine, locataire, habite le quartier depuis 2 ans)

Oh j'ai cherché, j'ai cherché, j'ai cherché à 100%, de janvier à mars un peu, et à partir de mars quand elle m'a donné la notice, je me suis mis à le faire à tous les jours. Je prenais mes grandes marches après ma job à deux heures, je prenais des grandes marches je faisais le tour du quartier, j'appelais, j'allais visiter... Oh mon dieu j'avais jamais, jamais vu autant de désolation. Ou si c'était potable c'était trop cher et ils acceptaient pas les animaux. S'ils acceptaient les animaux c'était pratiquement juste des trous.

(Isabelle, cinquantaine, locataire, habite le même logement depuis 17 ans)

Avant que ça m'arrive<sup>29</sup>, j'voyais autour sur ma rue des gens qui achetaient des propriétés pis qui les transformaient en condos. Faque là tu te dis ben là y a des gens qui habitent là depuis combien de temps pis se font un peu évincer? Pis là encore une fois on entend la même rengaine concernant « ah ben c'est le marché qui dicte un peu ». L'acquisition des propriétés va avoir une incidence évidemment sur les gens qui y habitent. Ouais, mais quand t'as des gens qui habitent là depuis 10 ans, 15 ans peut-être 20 ans, 25 ans, ben c'est clair que ça a un impact humain là. On peut pas le nier. Pis, moi ce qui m'énerve c'est de dire « ah ben on a pas de contrôle là-dessus, c'est un marché, c'est spéculatif ». T'as des quartiers qui sont plus populaires, ça amène du bon, oui effectivement, ça peut revitaliser un quartier. Mais... ça peut aussi forcer des citoyens à être déplacés, inévitablement. J'avais eu une conversation avec quelqu'un qui me disait « le logement, pour certains maintenant, de payer un 4 ½ à tel montant, c'est devenu un luxe, de se payer ça dans certains quartiers ». Pis de dire ça c't'un fait, c'est clair, mais en même temps tu te dis c'est quand même un logement. Un logement on parle d'une habitation, d'un milieu de vie, de vivre dans une maison, chez toi, j'pense que... je sais pas, moi ça m'interpelle individuellement, personnellement.

(Sylvain, quarantaine, propriétaire, habite son logement depuis 13 ans)

Lucie exprime bien le consensus qui se dégage de la majorité des entretiens.

Euh, bah ça veut dire que le quartier est de plus en plus populaire donc il y a de plus en plus de monde qui veut l'habiter, donc on s'organise pour créer des infrastructures, pour recevoir de plus en plus de gens. Et pour moi, ça veut aussi dire que nécessairement, on va essayer, excusez l'anglicisme, mais de « upgrader » le quartier un peu euh, donc... Puis selon ce que j'en connais, c'est presque nécessairement, les loyers vont augmenter très, très vite, euh, va y avoir de la construction, on va construire des immeubles neufs aussi, comme les condos qu'on a construits à côté, puis y'en a d'autres là aussi, au coin de Saint-Joseph, Laurier !

---

<sup>29</sup> Le bâtiment voisin du répondant était une petite maison de vétéran qui a été démolie pour faire place à un immeuble à condos.

(Lucie, quarantaine, locataire, habite son logement depuis 5 ans)

Il reste que malgré certaines craintes exprimées par les résidentEs quant à l'augmentation du coût du logement, et certaines critiques concernant la perte de certains services commerciaux (sur lesquels nous reviendrons), les répondantEs apprécient l'embellissement du quartier et l'amélioration générale de leur milieu de vie. Seulement deux répondantEs considèrent que le cadre bâti s'est détérioré suite à la construction des nombreux projets immobiliers. Sans considérer que cela cause une dégradation, les nombreux projets immobiliers trop denses portent ombrage au développement de Rosemont pour quelques résidentEs, et ce, davantage que les conversions en condos. La question du coût du logement demeure centrale pour les répondantEs, quoique peu ont manifesté de leur propre chef l'absence ou le trop faible nombre de constructions de logements sociaux. Malgré les pressions du marché locatif, de moins en moins accessible, les répondantEs considèrent que leur milieu de vie s'est amélioré, grâce notamment au réaménagement des parcs Lafond et Pélican, mais surtout, grâce à la revitalisation de la Promenade Masson.

Tsé, la Promenade Masson, c'était vraiment pas ce que c'était, là. C'était *cheap*. Y a toujours des magasins 1 piastre mais on dirait que, tout était, genre, *cheap* (rire). Les restaurants, les... ché pas. Faque, oui y a vraiment eu une bonne évolution pis j'te parle de ça, tsé mon premier appart c'était en 2002 j'pense. Faque, ça fait quand même 14 ans de ça, en 14 ans y a eu de gros changements. Ça s'est... ça s'est beaucoup plus diversifié ou... embourgeoisé.  
(Alain, dans la trentaine, locataire, habite le quartier depuis 2 ans)

### 3.3.5 La Promenade Masson

La Promenade Masson est très appréciée des répondantEs qui y consomment. Malgré quelques critiques, on apprécie les efforts de revitalisation, sa convivialité, son animation, la diversité des commerces qui répondent aux besoins de la population locale, voire au-delà avec certains commerces de niche ou « plus branchés » tout en ayant su conserver quelques commerces plus traditionnels du quartier. Seulement deux répondantEs considèrent que la diversité est moins grande maintenant, certains commerces traditionnels de la Promenade ayant fermé leurs portes pour être remplacés.

Ben moi j'aime la rue Masson pour le commerce d'intimité pis tout ça. Les défauts, ben avant c'était plus diversifié les commerces. Là ça l'est moins. On avait le magasin Légaré, magasin de meubles où est la caisse populaire. Là c'est pu ça. Y a beaucoup trop de restaurants pour manger.  
(Thérèse, 70 ans, née dans le quartier)

Quelques répondantEs ont souligné la rapidité des transformations. C'est le cas de Sophie, une femme dans la trentaine qui est née dans le quartier.

C'est sûr que ça s'est passé sur les boutiques pis tout ça, ça a attiré du monde là, mais avant, c'est sûr que c'était comme laissé... c'est en développement là parce qu'avant c'était pas comme ça. Ça a toujours été en développement mais c'était ben, ben, ben lent. Pis un moment

donné c'est comme si y'avait pu rien pis là, woup! Un moment donné ça a comme sorti, tous les magasins... moi vu que j'étais 3<sup>ème</sup>/Rosemont avant, j'allais pas souvent sur la rue Masson, j'allais au JVS. Ouin, j'allais au JVS mettons, au Jean-Coutu, pis quand j'ai déménagé sur la rue Masson j'ai dit ok, ça a vraiment changé, là, ça m'a surpris là. (rires).  
(Sophie, trentaine, locataire, née dans le quartier)

Mais la gentrification de la Promenade, même si elle représente une amélioration pour une majorité de répondantEs, signifie aussi une augmentation des coûts des produits et services, les rendant moins accessibles pour la population locale plus pauvre. Cette situation crée un sentiment d'ambivalence chez plusieurs répondantEs des entretiens et du groupe de discussion. Rappelons à cet effet les propos de Geneviève.

C'est sûr qu'on voit des personnes qui, qui arriveront pu. C'est qu'on voit les impacts de l'embourgeoisement, justement sur les commerces qui vont offrir des produits de meilleure qualité mais aussi plus chers. D'un côté tsé c'est bien, il y a de la diversité, il y a de la qualité qui arrive dans le quartier là. En même temps, c'est que c'est pas une augmentation de l'offre de produits pour des personnes qui ont pas beaucoup de sous. Faque, tsé je pense que c'est vraiment dans un mouvement de gentrification [qui] se déplace de plus en plus, des espèces d'ilots de pauvreté où en fait, tu vas vraiment les isoler pis... Tsé, faire ton épicerie au Dollarama c'est un peu poche quand à côté t'as une belle petite fruiterie avec produits bio. J'sais pas, ça crée vraiment un clash. Mais j'pense que la cohabitation est pas si pire.  
(Geneviève, moins de 30 ans, locataire, habite le quartier depuis 4 ans)

L'importance de la Promenade se reflète par ailleurs dans le tracé des cartes mentales, étant clairement représentée sur 13 cartes. Pour quelques répondantEs, la Promenade fait partie intégrante de l'identité du quartier, participant à cette ambiance « villageoise ».

**Figure 19**  
**Le quartier de Line (carte mentale)**

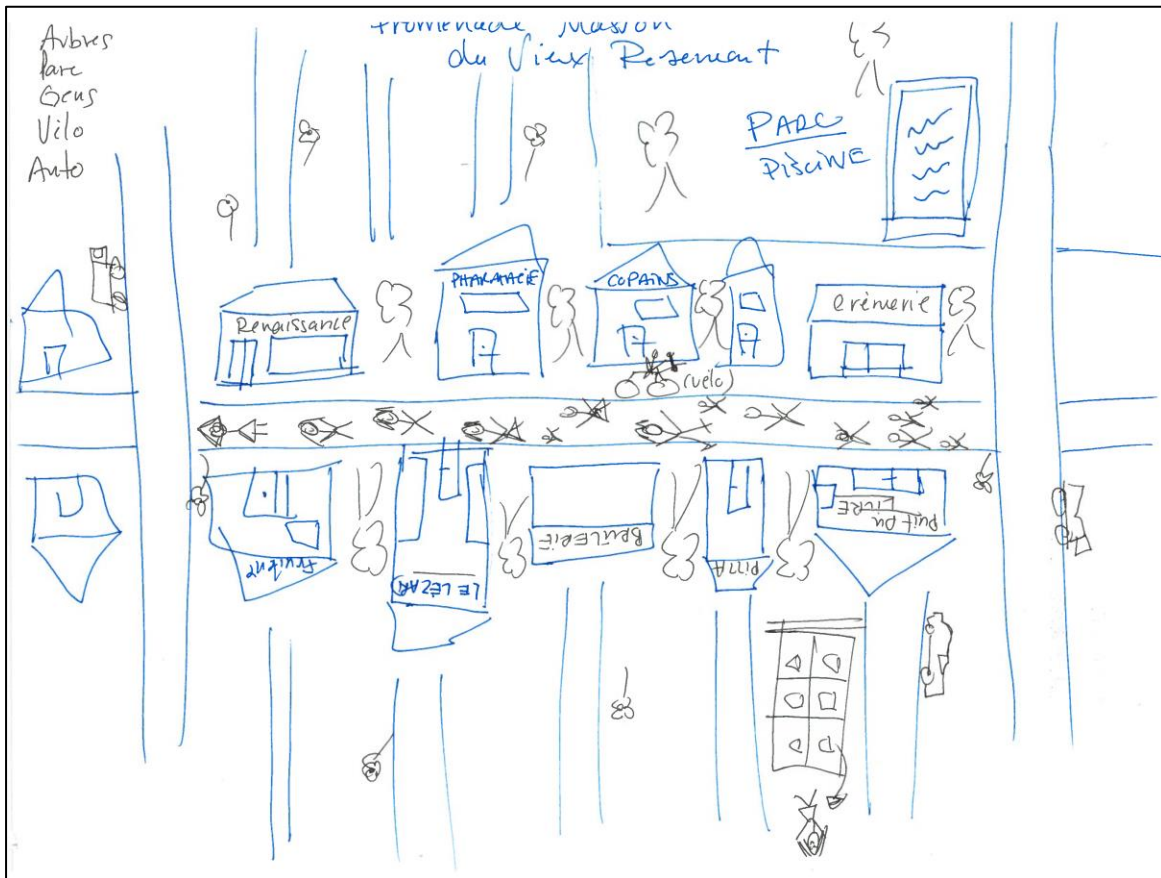
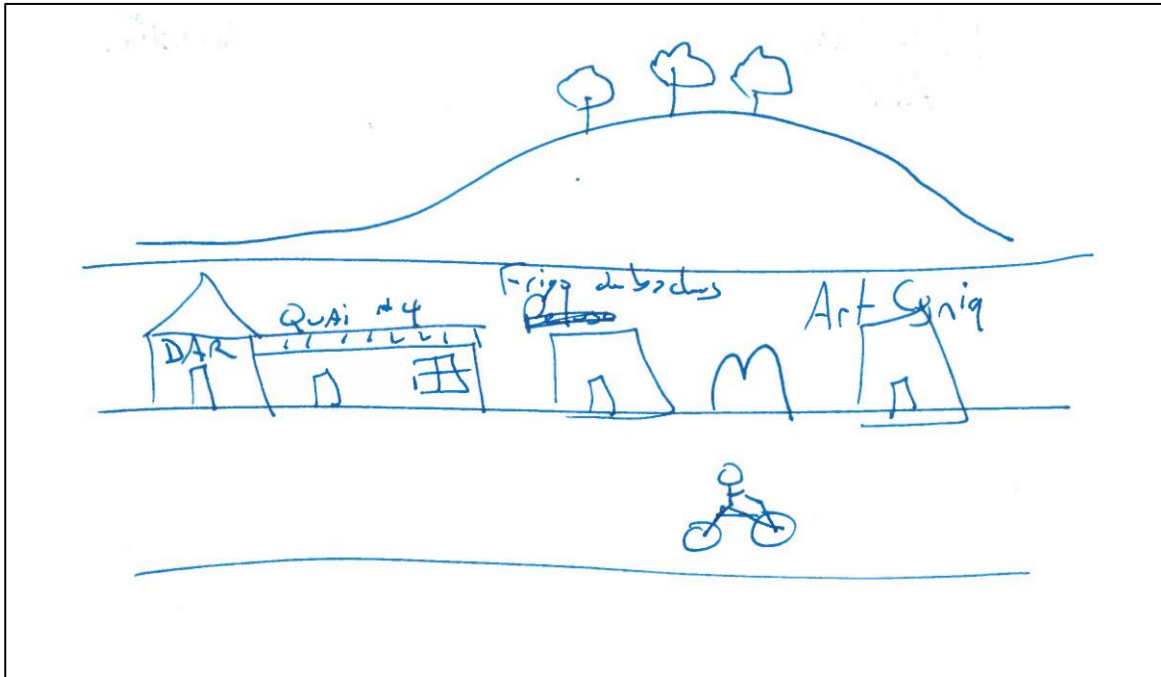


Figure 20  
Le quartier de Mathieu (carte mentale)



En somme, les répondantEs apprécient les améliorations, mais en même temps sont conscientEs des impacts sur les populations plus pauvres tant sur les coûts du logement et de la desserte commerciale. Cette ambivalence manifestée par les répondantEs, quel que soit leur profil ou leur durée de résidence dans le quartier, se retrouve également dans leur perception quant au futur de Rosemont face au processus de gentrification, tant résidentielle que commerciale.

Je suis consciente du danger parce que j'ai pas envie de me ramasser à Outremont ou devenir un Plateau ici même si je sens que ça se plateauise.  
(Laurence, trentaine, locataire, habite le quartier depuis plus de 10 ans)

Donc à quelque part, oui, la Masson est populaire, est connue, mais c'est pas la Mont-Royal. À part le monde du quartier, à part peut-être le monde qui travaille sur la Masson, ou proche... Tu verras rarement quelqu'un dire : ah! je vais partir par exemple de Tétéreaultville ou je vais partir de Saint-Henri, pour aller tripper sur la Masson. Tsé, c'est pas comme la Mont-Royal <...>  
(Marc, retraité, habite le quartier depuis plus de 10 ans)

Pour terminer, mentionnons que l'importance de l'influence de la famille Shiller sur le développement commercial et résidentiel de Rosemont a été soulignée par quatre répondantEs, incluant un participant du groupe de discussion. Le nombre de locaux commerciaux et de logements appartenant aux Shiller est important sur Masson ce qui influence les prix, et suivrait donc le même modèle de développement que l'avenue Mont-Royal, tel que souligné par Geneviève précédemment.



### 3.4 Faits saillants

La possibilité de quantifier la gentrification à partir des données des recensements est limitée. Toutefois, les deux techniques utilisées indiquent qu'il y aurait une plus forte concentration de caractéristiques de gentrifieurEs dans Rosemont en 2011 qu'en 1991. L'analyse par grappes indique de son côté que cette concentration toucherait principalement des ménages gentrifieurs moins fortunés et non familiaux. À cela s'ajoutent quelques secteurs concentrant davantage de ménages familiaux et plus fortunés. Ce constat est convergent avec les perceptions des répondantEs sur l'augmentation du nombre de familles dans le quartier.

Les résidentEs sont satisfaitEs dans l'ensemble de leurs conditions de logement et du quartier auquel ils/elles sont très attachéEs. Les répondantEs font abondamment référence au caractère « petite ville » ou « villageois » autour de la Promenade Masson. Au-delà de cet attachement, les répondantEs, quel que soit leur profil, reconnaissent les transformations sociales et une certaine mixité socioéconomique donnant lieu à un choc de cultures, dû aux différents modes de vie et de consommation. Malgré ce choc, la coexistence serait paisible. Il reste que certainEs craignent que l'arrivée d'une nouvelle population plus fortunée n'effrite l'attachement au quartier d'une partie des résidentEs de longue date.

Les répondantEs, quel que soit leur profil ou leur durée de résidence, sont conscientEs du processus de gentrification en cours, et en admettent certains aspects positifs. TouTEs apprécient l'amélioration du cadre bâti incluant la revitalisation de la Promenade Masson. On y apprécie également, pour la majorité, la desserte commerciale. Toutefois, nombreux et nombreuses sont ceux et celles qui demeurent conscientEs que ces transformations pourraient rendre le maintien sur place de la population plus pauvre difficile, avec l'augmentation des loyers et qu'ils/elles sont maintenant moins bien serviEs sur le plan commercial avec le changement de commerces qui visent davantage une clientèle plus fortunée. Mais dans l'ensemble, les répondantEs considèrent que le quartier demeure abordable. Il n'est donc pas étonnant que peu songent à déménager. Nombreux et nombreuses sont les répondantEs qui affirment qu'il leur serait impossible aujourd'hui de trouver un logement équivalent au même coût, les prix ayant considérablement augmenté. On peut s'interroger sur l'incidence d'un tel constat sur les motivations de déménager.



## 4. GENTRIFICATION COMMERCIALE DE LA PROMENADE MASSON

### 4.1. Portrait commercial de la Promenade Masson (2007-2016)

#### 4.1.1. Méthodes

La Promenade Masson a été identifiée par les gens du quartier et les groupes communautaires comme étant l'artère vivant les plus grandes transformations commerciales dans le quartier. L'analyse se concentrera donc uniquement sur cette artère. Le territoire couvert de l'artère est celui de la Société de développement commercial (SDC) Masson, qui comprend les îlots longeant la rue Masson de la rue D'Iberville jusqu'à la 12<sup>e</sup> avenue. La SDC regroupe près de 150 commerces et services variés sur une distance d'environ 1 kilomètre<sup>30</sup>. Ce périmètre servira également à sélectionner les commerces qui feront l'objet d'un recrutement dans le cadre des entretiens avec les commerçantEs du quartier.

Le portrait de l'évolution commerciale a été réalisé grâce à l'outil *Google Street View*, qui permet de « remonter le temps » jusqu'en 2007. En effet, il est possible de voir des images captées des façades des bâtiments, pour ainsi dresser un inventaire des usages à partir de la typologie des bâtiments et de l'affichage commercial. Des relevés de terrain ont par la suite été faits le 16 mai 2016 afin de valider les usages et les types d'activités commerciales. Cette technique de collecte de données couvre ainsi une période de 9 ans, ce qui devrait permettre de documenter l'évolution de l'activité commerciale et d'identifier dans quelle mesure la Promenade est témoin d'un processus de gentrification commerciale.

Une double typologie a été développée afin d'évaluer les transformations commerciales de la Promenade Masson. La première typologie consiste à identifier les commerces et services selon cinq catégories de besoins auxquels ils répondent: 1) les commerces et services de proximité répondant aux achats courants tels que les dépanneurs, les épiceries, les boulangeries, les fruiteries, les pharmacies et les banques; 2) les commerces spécialisés incluant par exemple les magasins de vêtements, les lunetteries et les librairies; 3) les restaurants et les cafés; 4) les bars et 5) les locaux vacants ou abandonnés.

La deuxième typologie tente d'identifier ce qui peut être perçu comme des commerces « à la mode », soit des lieux qui attireraient ou répondraient davantage aux demandes de la population gentrifieuse. L'évaluation est basée sur l'aspect subjectif de l'esthétique du commerce, ainsi que sur le type de marchandises (qualité, variété) dont le prix est plus élevé, attirant potentiellement une clientèle prête à déboursier ce que les ménages en situation de pauvreté ne peuvent pas nécessairement se permettre. Cette approche n'est pas sans biais. Cependant, elle est basée sur les mêmes critères subjectifs qu'utiliserait la population en général. Par ailleurs, l'analyse de la desserte commerciale s'inspire de

---

<sup>30</sup> Site web de la Société de développement commercial (SDC) de la Promenade Masson  
[www.promenademasson.com](http://www.promenademasson.com)

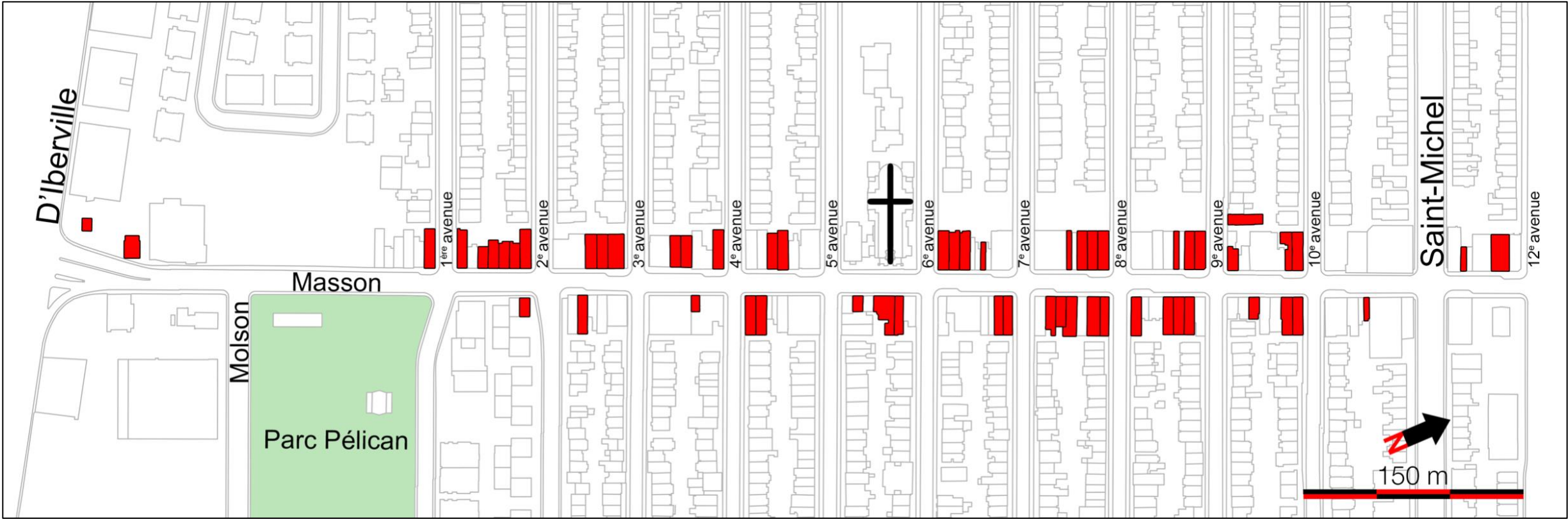
travaux scientifiques sur les transformations contemporaines au niveau de l'offre commerciale dans un contexte de gentrification, notamment, les travaux de Zukin (2008) qui parle de la quête d'authenticité. Selon l'auteure, l'authenticité, au lieu d'être une qualité attribuée aux gens, devient un concept attribué collectivement aux produits ainsi qu'aux expériences, qui peuvent être consommées. L'authenticité devient un levier culturel, associé à une certaine esthétique, utilisé par un certain groupe, soit la population gentrifieuse, pour réclamer l'espace urbain sans confrontation directe (Zukin, 2009). D'autres auteurs parlent plutôt de commerces de niche ou de « starbuckization » de la société (Ritzer, 2015). Dans notre cas, les commerces « à la mode » sont les commerces qui correspondent à ces définitions.

#### 4.1.2 Résultats

##### *Les nouveaux commerces*

En 2016, 57 commerces sur les 127 répertoriés étaient de nouveaux commerces par rapport à 2007, ce qui équivaut à 45 % des commerces de la rue (figure 21, page suivante). L'évolution des boutiques ayant pignon sur rue est un phénomène tout à fait naturel pour une artère commerciale et peut dépendre de plusieurs facteurs. Dans le cas de la Promenade, il peut s'agir du ralentissement économique à partir de 2008 ou de la création des nouvelles zones commerciales à proximité. Certains commerces peuvent aussi simplement changer de local en demeurant sur la même rue. Pour cette raison, nous allons tenter de comprendre la nature des changements des 9 dernières années sur la Promenade.

Figure 21  
Nouveaux commerces ayant ouverts depuis 2007 sur la Promenade Masson

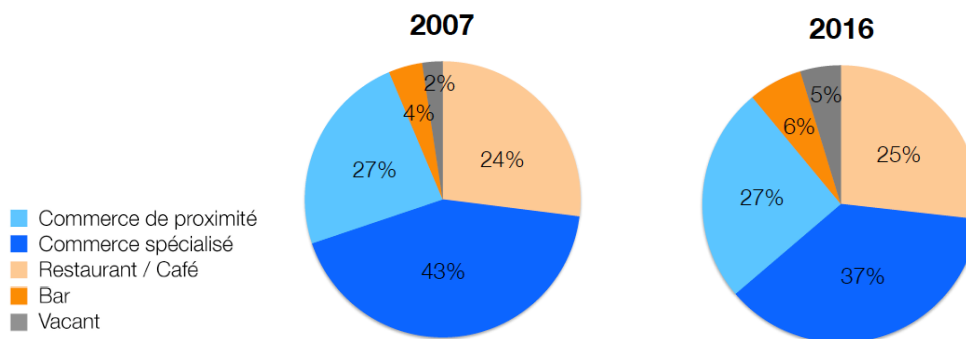


Source des données brutes : Google Street View  
Cartographie : Alex Fortin (mai 2016)

## Les cinq catégories de commerces

Les pourcentages de commerces dans chacune des cinq catégories de besoins sont sensiblement demeurés les mêmes entre 2007 et 2016 (figures 22 et 23). En effet, les commerces de proximité (dont plusieurs ont changé de nature) représentent 27 % des commerces en 2007 et en 2016. L'offre de services commerciaux essentiels n'a donc pas diminué, mais ne vise pas nécessairement la même clientèle. La même observation est à faire concernant les restaurants, dont la proportion a connu une augmentation d'un point de pourcentage, passant de 24 % à 25 %. On retrouve cependant une plus grande proportion de bars (4 % en 2007 et 6 % en 2016) et de locaux vacants (2 % en 2007 et 5 % en 2011), alors que le ratio de commerces spécialisés a diminué, passant de 43 % à 37 % (figures 22 et 23). Il faut noter que les locaux vacants identifiés le sont depuis peu de temps, ne laissant pas entrevoir une tendance. D'autres commerces ont par ailleurs fermé leurs portes depuis la visite sur le terrain au mois de mai 2016, notamment le café *Starbucks*. Ainsi, en observant ces résultats, on pourrait dire que l'offre commerciale, en ce qui a trait aux types de besoins visés, est restée pratiquement la même par rapport à 2007, même si à l'intérieur de ces catégories, les commerces ont changé. Pourtant, l'évolution commerciale telle qu'elle se produit dans Rosemont semble inquiéter une partie de la population locale et les groupes communautaires, qui y voient le signe de la gentrification du quartier et la perte de services essentiels répondant aux besoins d'une population plus démunie<sup>31</sup>.

**Figure 22**  
Répartition des différents types de commerces sur la Promenade Masson en 2007 et 2016

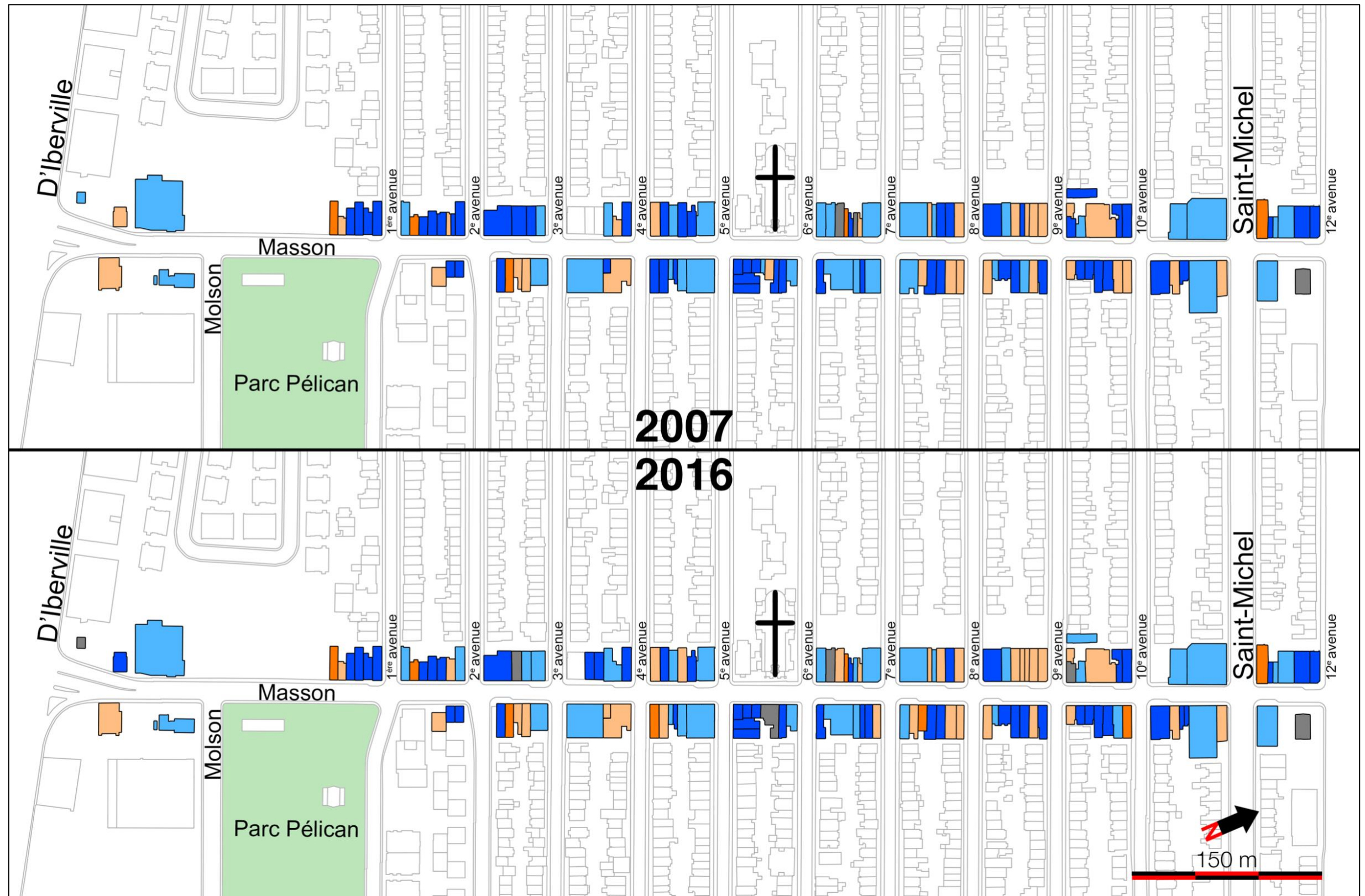


Source des données brutes : Google Street View  
Compilation : Alex Fortin (mai 2016)

<sup>31</sup> Source : La première édition de la revue papier RueMasson.com portait sur la question de l'embourgeoisement. <http://ruemasson.com/2014/09/30/lembourgeoisement-decrypte-dans-notre-premier-magazine/>



Figure 23  
 Les types de commerces présents sur la Promenade Masson en 2007 et 2016



Source des données brutes : Google Street View  
 Cartographie : Alex Fortin (mai 2016)



### Les commerces « à la mode »

La deuxième typologie permet d'identifier plus clairement les commerces « à la mode » qui offrent une gamme de produits et services différents de celle des commerces qui s'y trouvaient avant. Ce type de commerce a connu une augmentation de 23 points de pourcentage entre 2007 et 2016, passant de 7 % des commerces de la rue à 30 % des commerces. C'est 38 commerces en 2016 comparativement à 9 en 2007 (figure 24, page 70).

Afin de bien comprendre la typologie des commerces « à la mode », quelques exemples seront exposés. L'exercice vise essentiellement à illustrer l'évolution de l'offre commerciale sur la Promenade Masson. Le premier exemple est un commerce de proximité. Une nouvelle fruiterie *Citron que c'est bon* a ouvert ses portes en 2016 au coin de la 6<sup>e</sup> avenue, remplaçant une ancienne fruiterie *Premier Choix* qui a dû déménager (photos 1). On peut constater une esthétique de façade plus soignée ainsi que des prix pour des produits similaires nettement plus élevés.

#### Photos 1

#### Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (fruiterie)



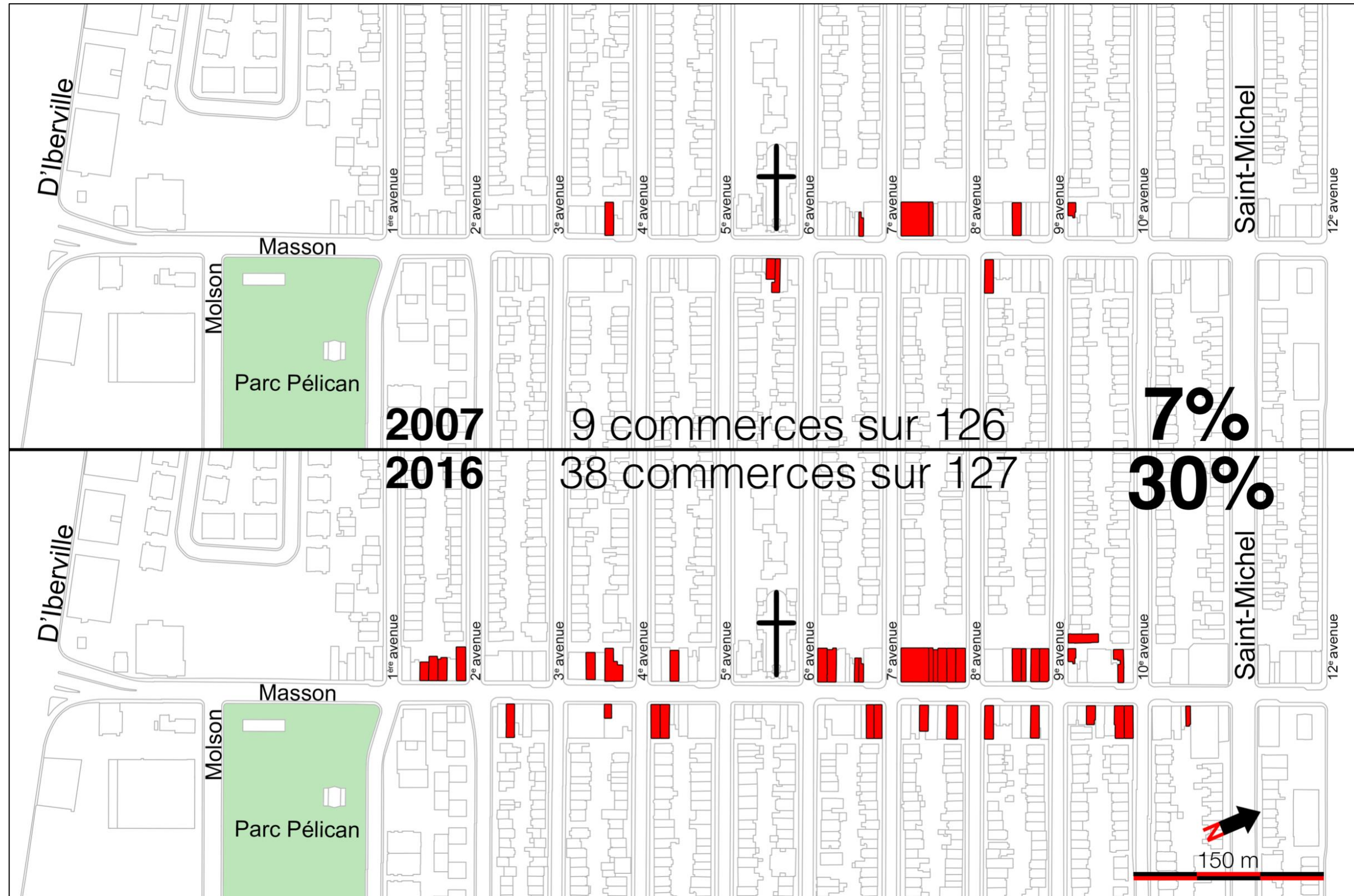
2007 : fruiterie Premier Choix



2016 : fruiterie Citron que c'est bon



Figure 24  
Commerces « à la mode » sur la Promenade Masson en 2007 et 2016



Source des données brutes : Google Street View  
Cartographie : Alex Fortin (mai 2016)

Au niveau des commerces spécialisés, plusieurs initiatives ont vu le jour dans le quartier, par exemple *les coureurs de jupons*, entre la 1<sup>re</sup> et la 2<sup>e</sup> avenue, qui vend des vêtements et accessoires faits par des designers québécois (photos 2). Les prix vont de pair avec la qualité des produits offerts, les rendant inaccessibles pour une partie de la population. Cet espace commercial remplace une agence de voyages, type de commerce qui ne fonctionne peut-être plus aussi bien qu'auparavant avec l'arrivée du commerce en ligne.

**Photos 2**  
Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (commerces spécialisés)



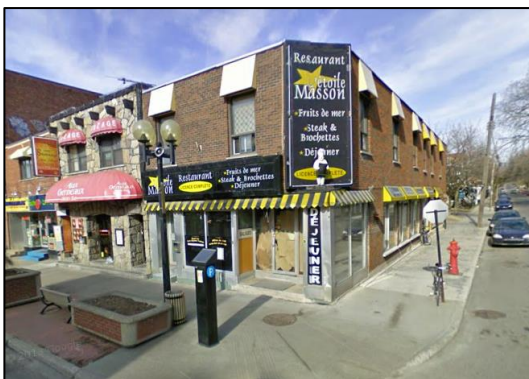
2007 : agence de voyages



2016 : Les coureurs de jupons

En ce qui concerne les restaurants, on peut remarquer la fermeture du restaurant *L'Étoile Masson* au coin de la 9<sup>e</sup> avenue pour faire place au *Pot Masson* (photos 3). Ce nouveau restaurant ne modifie donc pas l'usage des lieux, mais semble s'adresser à une population complètement différente de par son esthétique. On peut le remarquer avec la façade rénovée, les briques peintes en noir, l'installation d'une terrasse.

**Photos 3**  
Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (restaurants)



2007 : restaurant L'Étoile Masson



2016 : restaurant Pot Masson

Les cafés, souvent considérés comme les symboles de la gentrification, se sont diversifiés depuis quelques années avec la venue de la *Brûlerie Saint-Denis*, entreprise montréalaise, du *Starbucks*, chaîne multinationale qui a cependant fermé sa succursale sur Masson au courant de l'été 2016, le *Maesmi*, café de troisième vague<sup>32</sup> au coin de la 12<sup>e</sup> avenue. D'autre part, le café *Van Houtte* qui avait pignon sur rue en 2007 a aussi fermé ses portes. On retrouve également sur la Promenade Masson de nouveaux bars ou microbrasseries, tels que *Chez Baptiste*, *Quai no. 4*, *La Succursale* ou *La Distillerie*. Cependant, il faut noter que des bars existaient auparavant sur la Promenade Masson, mais qu'ils étaient peut-être en perte de vitalité. C'est le cas du pub *Kabaret* qui a fait place à la *La Distillerie* au coin de la 2<sup>e</sup> avenue (photos 4).

**Photos 4**  
Évolution de l'offre commerciale 2007 et 2016 (cafés et bars)



2007 : pub Kabaret

2016 : La Distillerie

En résumé, chacune des catégories de commerce a connu des transformations avec l'ouverture de commerces « à la mode », majoritairement des restaurants, cafés et bars (47 % et 50 %), alors que les commerces de proximité et les commerces spécialisés le sont dans une moindre mesure (29 % et 19 %) (tableau 5).

---

<sup>32</sup> On associe la troisième vague avec l'identification du café comme étant un art et le torréfacteur un artisan.

**Tableau 5**  
**Présence des commerces « à la mode » sur la Promenade Masson**

Catégorie	Nombre total de commerces	Commerces « à la mode »	% de commerces « à la mode »
Commerce de proximité	34	10	29 %
Commerce spécialisé	47	9	19 %
Restauration / Café	32	15	47 %
Bar	8	4	50 %
Vacant	6	0	0 %
Toutes catégories	127	38	30 %

Source des données brutes : Google Street View  
 Compilation : Alex Fortin (mai 2016)

Le recensement des activités commerciales en 2007 et 2016 montre qu'il y a eu une transformation des activités commerciales de la Promenade Masson. Comme l'a montré la section précédente, l'enquête auprès des résidentEs a révélé que cette transformation, malgré une certaine ambivalence quant aux impacts possibles sur la population plus pauvre, participe à l'amélioration du milieu de vie pour la très grande majorité.

Il faut par ailleurs s'interroger à savoir si l'arrivée de commerces « à la mode » n'est pas simplement une tendance normale de consommation dans nos sociétés, même si ces commerces ne sont pas accessibles à touTEs. Cette observation s'explique par le fait que tous les quartiers montréalais sont témoins de l'ouverture de commerces tels que des cafés, des restaurants « à la mode », des bars de quartier ou des microbrasseries. La tendance peut même s'observer en région dans certains centres-villes redynamisés.

### *Le propriétaire*

Dans le cadre de cette recherche, il est important de souligner que 31 % des locaux commerciaux appartiennent à un seul et même propriétaire (la famille Shiller)<sup>33</sup>. Ces locaux sont principalement concentrés entre la 5<sup>e</sup> avenue et le boulevard Saint-Michel (figure 25, page 76). Selon certains informateurs, le dynamisme commercial dépendrait grandement de ce propriétaire. Cependant, les relevés de terrain n'établissent pas de corrélation entre les commerces « à la mode » et le fait que les locaux appartiennent ou non à la famille Shiller.

---

<sup>33</sup> La perception des commerçantEs interviewéEs est que cette proportion serait de 70 voire 80%.



Figure 25  
Locaux appartenant à la famille Schiller en 2007 et 2016



Source des données brutes : Google Street View  
Cartographie : Alex Fortin (mai 2016)



## 4.2 Perception de l'évolution commerciale chez les commerçantEs

### 4.2.1 Méthodes

Une enquête sur les perceptions des transformations physiques et sociales a été menée auprès des commerçantEs de la Promenade Masson. Tous les commerces du territoire de la SDC Masson ont été visités par un membre de l'équipe qui leur a remis une lettre explicative du projet et les coordonnées des interviewer/intervieweuse afin de solliciter leur participation. CertainEs commerçantEs ont accepté d'être interviewéEs dès la visite des membres de l'équipe, d'autres ont préféré prendre rendez-vous, certainEs ont demandé à être rappeléEs et quelques-unEs ont tout simplement refusé. L'équipe a tenté, dans la mesure du possible, de diversifier l'échantillon de commerçantEs interviewéEs quant à leur profil (durée d'installation, type de commerce, clientèle visée).

Ainsi, à l'été et à l'automne 2016, 23 entretiens ont été réalisés auprès de commerçantEs de la Promenade. Les entretiens, qui ont duré entre 30 et 75 minutes ont été enregistrés sur support audio et transcrits. Avant de commencer l'entretien, il a été demandé au répondant/à la répondante de tracer la carte mentale de la Promenade Masson, sans leur spécifier ce qui était entendu précisément par promenade. Par la suite, l'entretien couvrait deux (2) grandes thématiques : 1) l'entrepreneur/entrepreneuse et son commerce; 2) l'évolution du paysage commercial.

L'analyse des résultats, basée sur une grille thématique, est présentée dans ce rapport. L'usage de crochet a deux fonctions : 1) ajouter une information permettant de clarifier le propos de l'interviewéE; 2) occulter une information qui révélerait l'identité de l'interviewéE. Afin de préserver l'anonymat des répondantEs, ils/elles sont identifiéEs par un chiffre puisque le nombre total de commerçantEs est restreint.

### 4.2.2 Profil des répondantEs

Vingt-trois commerçantEs ont participé aux entretiens. L'échantillon comprenait une diversité de profils commerciaux :

- 14 commerces ont ouvert boutique après 2007, soit l'année de référence historique du relevé de terrain
- 15 commerces considérés comme « à la mode », comprenant 13 commerces qui ont ouvert boutique après 2007
- 16 commerces indépendants, les autres étant des franchises
- 5 commerçantEs impliquéEs activement dans le Conseil d'administration de la SDC Masson
- Différents types de commerces : 5 restaurants; 1 café; 3 épicerie spécialisées; 2 pharmacies; 9 boutiques de vente de produits plus ou moins spécialisés; et 3 services aux particuliers

### 4.2.3 Transformations dans le quartier Rosemont

Pour les commerçantEs interviewéEs, la Promenade Masson est une rue centrale pour les activités commerciales du Vieux-Rosemont, avec au centre l'église Saint-Esprit-de-Rosemont comme point de repère. Selon plusieurs, la Promenade s'insère dans un quartier en plein développement, à la vie communautaire dynamique, et comprenant plusieurs beaux parcs. La population résidente, caractérisée aujourd'hui par une forte présence de jeunes familles, serait en train de se transformer rapidement avec l'arrivée graduelle d'une population plus fortunée.

Il faut savoir qu'à part cette artère-là [Masson], tout ce qui monte et tout ce qui descend, c'est des duplex, des triplex. C'est des rues extrêmement belles, boisées, avec de beaux édifices.  
(commerçantE de longue date, no 23)

C'est un quartier en développement. Il y a beaucoup de gens qui sont partis de d'autres quartiers qui devenaient plus chers, qui s'en venaient ici parce que c'était un peu moins cher. Ma perception, c'est qu'il y a beaucoup de jeunes familles, beaucoup de célibataires, tsé ça a bougé beaucoup.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 5)

J'trouve ça agréable, j'pense c'est bien. Tout le monde a l'air impliqué. Y'a beaucoup même les résidents, ils se font des événements dans les ruelles, puis il y a beaucoup de ruelles vertes... Ils s'installent, puis ils ouvrent les cours, puis y'a des jeux pour les enfants. Vu qu'y'a pas de circulation, c'est l'fun, faque y'a une belle complicité j'trouve dans le quartier.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 13)

Cet « ancien quartier populaire est en train de changer ». Effectivement, presque touTEs les commerçantEs ont remarqué au cours des dernières années des changements dans la population. La population plus fortunée serait composée principalement de jeunes entre 25 et 45 ans (célibataires, couples et familles), qui s'établissent dans les plex rénovés à proximité de la Promenade ou bien dans les nouveaux condominiums qui se construisent dans le secteur. Ce phénomène se ferait au détriment des personnes âgées, malgré la construction d'un complexe pour personnes âgées à l'emplacement de l'ancienne usine Norampac. D'autres comparent Rosemont au Plateau-Mont-Royal, symbole montréalais de la gentrification, notamment en raison de la présence d'une population plus fortunée, mais aussi de l'arrivée notable de françaisEs et d'étudiantEs qui profitent de loyers un peu moins dispendieux.

Bin avant, c'est ça il y a peut-être 5-10 ans, 15 ans, c'était pas nécessairement recommandable comme coin, c'était plus pauvre si on peut dire. Pas pauvre la grosse misère, mais c'était pas riche, riche, riche, puis les ruelles étaient pas nécessairement recommandables après la tombée du soleil.

<...>

Mais bon, c'est sûr que j'le vois qu'il y a un enrichissement qui se fait dans le quartier. C'est-à-dire qu'il y a des gens qui ont peut-être plus de moyens qui viennent justement acheter des triplex, des quadruplex, pis ça prend somme toute un fonds monétaire. J'veux dire, t'achètes pas ça quand tu fais 30 000\$ par année. Mais comme j'disais, c'est beaucoup des jeunes familles, il y a beaucoup d'étudiants étrangers aussi. Certains vont rester ici, certains resteront

pas, mais on voit une grosse migration aussi qui vient du Plateau. Une population française qui était dans le Plateau depuis plusieurs années, qui s'en vient vers le Vieux-Rosemont puis Rosemont, parce que c'est *freaking* plus abordable. Tsé le Plateau, pu besoin d'en parler, j'veux dire les prix sont prohibitifs, pis il y a eu un peu de magouille là-dedans aussi, les propriétaires qui ont *boosté* des loyers parce qu'ils voyaient quatre français arriver pis qu'ils avaient les moyens. Faque ici c'est plus abordable, mais c'est ça, t'es jeune, entre 25-35, pis après ça, passé un peu le 40 ans, j'te dirais qu'ils occupent de plus en plus la place, avec justement des jeunes enfants. Ça fait un bouillonnement, suffit d'aller dans les cafés [pour le voir] ou quelque chose. (nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 1)

De plus en plus de jeunes familles qui s'installent, de plus en plus de propriétaires occupants en fait aussi. Je trouve quand même une clientèle peut-être de plus en plus riche. Riche, mettons entre guillemets, peut-être un p'tit peu plus aisée, de par le fait de pouvoir juste se payer un de ces édifices-là ici qui sont rendus considérablement chers. Puis, le prix des logements aussi a augmenté, faque juste pour demeurer dans le quartier maintenant, ça prend un peu plus de moyens. Moi, y'a ça que j'ai remarqué depuis 2009, mais ça a dû commencer bin avant ça en fait, mais moi j'suis arrivé cette année-là [2009]. (commerçantE de longue date, no 4)

C'est pas si riche que ça. Tout le monde parle de l'embourgeoisement de Rosemont-Petite-Patrie. J'peux pas avoir dans mon magasin des [produits] au-dessus de [montant en \$], je les vends pas bien, parce qu'on reste dans des salaires relativement moyens. Quand on sort du quartier de Rosemont puis qu'on s'en va vers Angus, là les gens sont plus fortunés, mais quand on reste vraiment dans le secteur primaire ici, autour de Masson, les gens sont pas si fortunés que ça. (commerçantE de longue date, no 22)

Tout ce qui est un petit peu plus pauvre qui était là avant s'est déplacé vers Pie-IX, vers l'Est. (nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 11)

Selon les commerçantEs, la population traditionnelle ainsi que la nouvelle population demeurent principalement francophones et canadiennes-françaises, mais certainEs dénotent la présence d'une population anglophone qui n'est pas nécessairement touristique ainsi que l'arrivée récente d'immigrantEs, et ce surtout à l'est du boulevard Saint-Michel. D'ailleurs, si la population s'enrichit de façon générale, quelques commerçantEs ont rappelé la présence persistante de la pauvreté, également plus marquée à l'Est de Saint-Michel, qui constitue selon certainEs une barrière psychologique. C'est aussi vers l'Est que l'insécurité dans le quartier semble plus grande, avec quelques délits médiatisés en 2016 en lien avec des gangs de rue.

C'est ultra francophone, à 90%... La seule nationalité, j'pense qui s'installe à Rosemont en majorité, c'est le français. C'est encore très québécois de souche. (commerçantE de longue date, no 23)

Ben, [la population] elle a changé, c'est l'âge, c'est des nouvelles familles qui arrivent, c'est des jeunes familles, j'te dirais même françaises. Ce qu'on avait sur le Plateau, c'est que ça, mais ici y'en a beaucoup. De plus en plus de jeunes familles françaises sont dans le coin. Côté Saint-Michel, c'est Haïtiens, Africains... Beaucoup Haïtiens, Algériens, mais là j'ai des Européens. Ça, c'est plus nouveau pour Rosemont-Petite-Patrie... Après Saint-Michel c'est vraiment un autre genre de personne qui va venir magasiner, pis avant Saint-Michel j'ai à peu près tous les gens

qui ont des condos dans le coin, Loblaws et tout ça. Les nouveaux condos c'est vraiment complètement différent, deux clientèles vraiment différentes. Le quartier, c'est ça.  
(commerçantE de longue date, no 21)

J'ai coupé la carte avec Saint-Michel parce que je perçois que Saint-Michel est comme un peu une frontière invisible. À l'Est de Saint-Michel c'est souvent là qu'on observe un peu plus la pauvreté. Disons que sur Masson, on l'observe un peu, mais elle est comme camouflée, ou un peu cachée ou invisibilisée. Puis, à l'Est de Saint-Michel dans le fond c'est un peu plus abandonné, si on veut. Il y a comme pas de soutien. En même temps, je pense que la rue Masson est peut-être un peu gentrifiée aussi, faque, c'est comme un peu dilemme. Puis, sinon j'ai mis le parc Lafond vers le Sud, puis au Nord les HLM, lieu médiatique en ce moment, parce qu'il y a beaucoup de fusillades.

(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 2)

Beaucoup d'anglophones aussi maintenant. Il y a 4 ans, je parlais jamais en anglais en travaillant le midi, et là depuis deux ou trois ans, et beaucoup cette année, beaucoup de gens qui achètent, j' pense, des anglophones qui achètent... C'est pas des touristes en tout cas, et pourtant ils parlent pas du tout français, parce que j'dois vraiment parler anglais pour les servir.

(commerçantE « à la mode » de longue date, no 10)

Pour les commerçantEs, il ne fait aucun doute que le quartier est en processus de gentrification. CertainEs vont même jusqu'à reconnaître leur impact sur le processus. Même si cette gentrification est bénéfique, voire désirée par les commerçantEs pour leurs affaires, plusieurs craignent de voir le quartier perdre son identité et son caractère familial. En effet, la situation du Plateau-Mont-Royal semble préoccupante pour plusieurs qui y constatent la fermeture de commerces, selon eux/elles en raison des prix des loyers commerciaux trop élevés, du manque de stationnements et de la difficulté à circuler en voiture, éléments associés à la gentrification. Par ailleurs, certainEs craignent l'émergence de mouvements de résistance et des actions de vandalisme comme cela s'est produit dans les quartiers Saint-Henri et Hochelaga. Pour le moment, les quelques vagues de vols qui ont eu lieu sur l'artère commerciale par le passé n'avaient pas de motif politique, et n'inquiètent généralement pas trop les commerçantEs. Cela dit, ces mêmes commerçantEs s'entendent pour dire que le « clash » est moins grand entre les gentrifieurEs et les gentrifiéEs à Rosemont qu'il ne l'est dans d'autres quartiers, ce qui facilite la cohabitation harmonieuse des différentes populations.

Actuellement, on est en plein changement. Tu dis : Wow le changement est fini? Non, le changement est pas fini, on est en plein changement. La population était plus vieille. Cette population-là, tranquillement, s'en va. Et c'est des jeunes qui embarquent. J'dirais au moins dans 50% des cas, les vieux sont forcés de sortir d'ici, pour être remplacés par des jeunes, ou par des condos ou quoi que ce soit. Je suis pas sûr que ça va être bon pour le coin. J'espère que oui, mais je suis pas sûr que ça va être bon pour le coin.

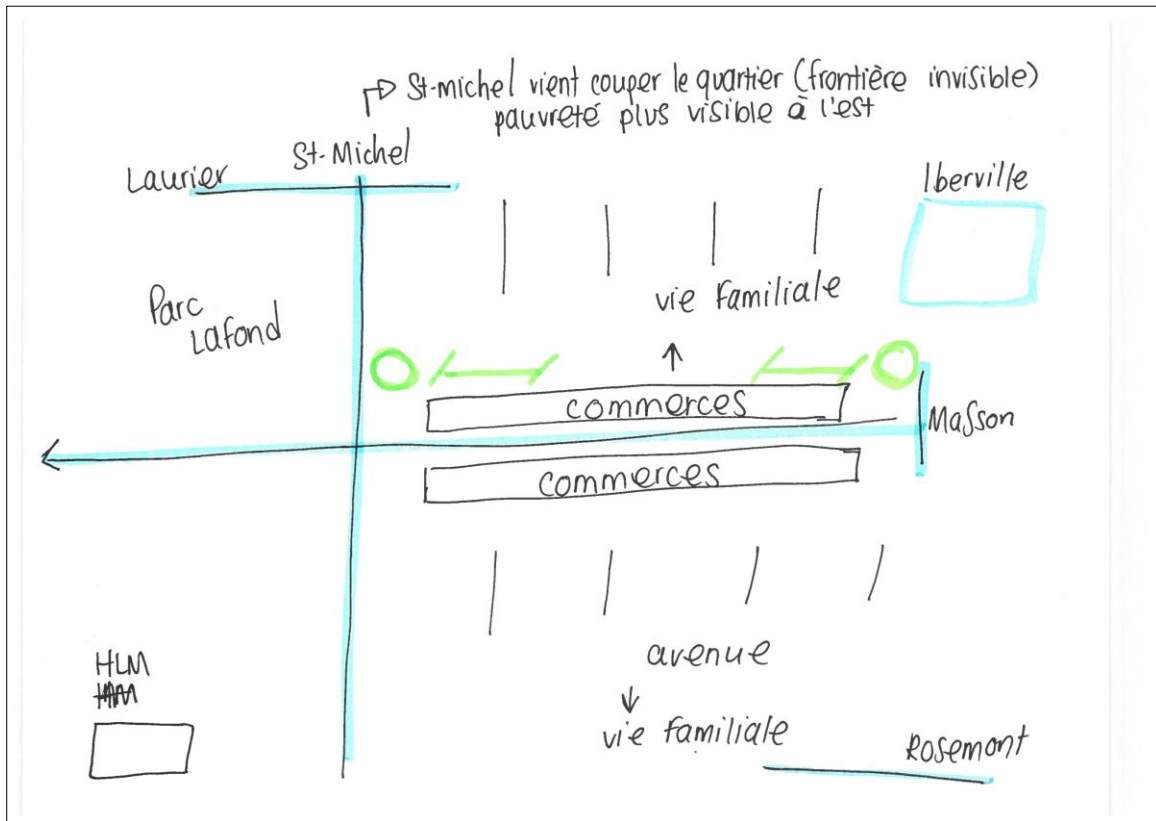
<...>

J'aime pas ça me comparer à eux autres, mais... si on regarde le Plateau-Mont-Royal, c'est « fiou », ça descend actuellement. Okay, les gens disent non, non, non, mais quand tu jases avec les commerçants là-bas, ils attendent juste que la fin du bail arrive. Parce qu'ils sont tous pris au bail, quand le bail arrive, ils déménagent, ou ils ferment boutique carrément, ou ils déménagent. Et on le voit de plus en plus.

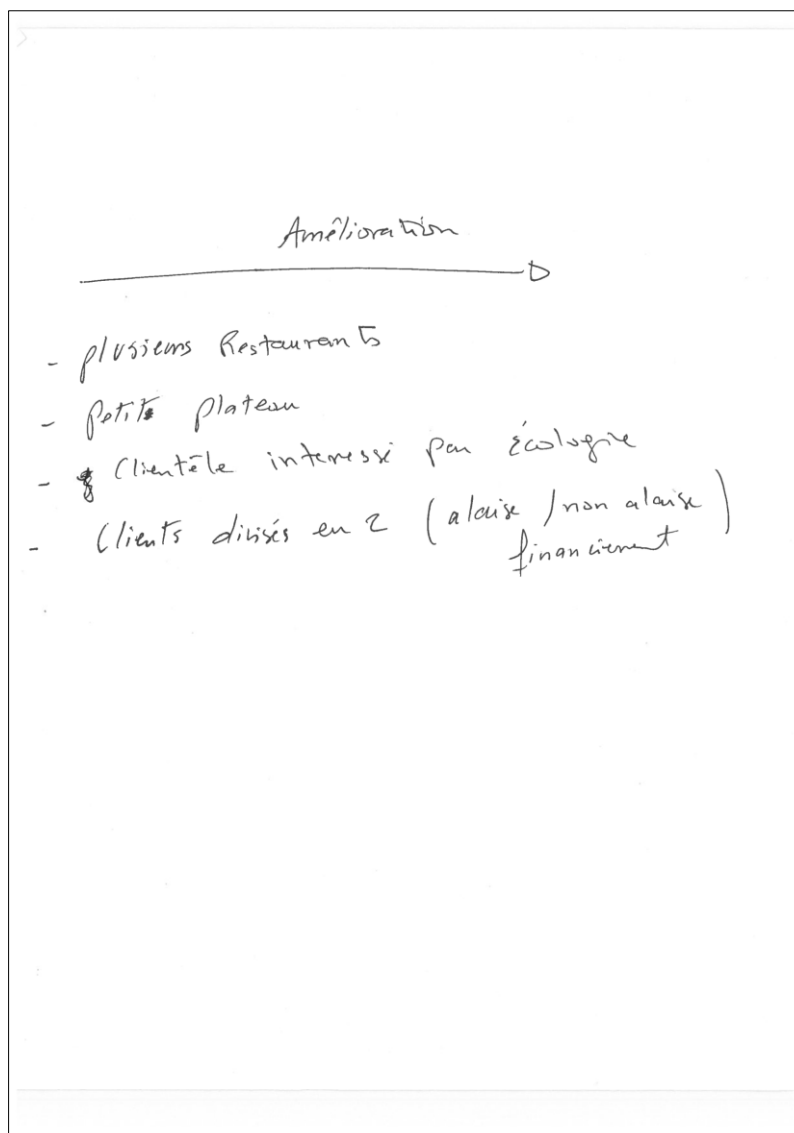
(commerçantE de longue date, no 20)

Bin ici j'te dirais que ça nous a pas vraiment affecté tsé. Oui, on a vu ça comme d'un œil un peu perplexe parce que bon, tu te dis est-ce qu'on va vivre un peu la même chose ici, mais j'pense que le *clash* est beaucoup moins grand, l'écart est beaucoup moins grand entre la population moins riche de Saint-Henri pis la population qui s'y établit en ce moment qui est peut-être plus jeune professionnelle et tout, qui dispose d'un certain montant d'argent à dépenser. J'veux dire, si j'pense à ce genre de commerces-là, ouin c'est pas donné quand même. J'te dis pas que ici c'est donné non plus, mais j'pense aussi que, c'est ça, il y a pas un aussi grand *clash*. (nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 1)

Figure 26  
La Promenade, commençantE no 2 « à la mode »



**Figure 27**  
**La Promenade, commerçantE no 7 « à la mode » (carte mentale)**



#### 4.2.4 Transformations de la Promenade Masson

Presque touTEs les commerçantEs, sans égard à leur durée d'installation, s'entendent pour dire que la Promenade Masson a été témoin de transformations importantes ces dernières années. Les commerçantEs interviewÉs considèrent que les actions entreprises par les différents acteurs locaux (SDC, administration municipale, éluEs, commerçantEs) ont permis d'améliorer l'environnement physique de la rue, notamment grâce à l'ajout de mobilier urbain (bancs en frêne, bicyclettes rouges,

pianos publics, etc.), la multiplication des terrasses commerciales ou les activités saisonnières. Selon les commerçantEs, ces ajouts sont appréciés des résidentEs de longue date. Quelques rares commerçantEs ont tout de même remis en question le surplus de mobilier sur l'artère.

Les personnes qui sont là depuis longtemps disent : « Ah, la rue Masson c'était pas beau, c'était laid! » Faque, ils parlent beaucoup de comment ça s'est embelli, puis comment les magasins ont l'air plus propre, mais j'pense pas que les gens se questionnent sur la venue des condos... J'pense que c'est esthétique. Les gens sont contents au niveau esthétique, faque tsé une fois que la rue a l'air plus propre puis que les commerces ont l'air mieux, bin ils ont l'impression que la vie de quartier est plus belle, puis sont plus fiers de leur quartier.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode » no 2)

Y'a beaucoup, beaucoup de, ce qu'on n'avait pas avant, les terrasses... Quand il fait beau, les gens viennent trainer sur Masson, ce que je voyais pas il y a quelques années. Parce qu'il y a beaucoup de terrasses, ça s'est développé, pis il y a aussi des bars tsé, ça attire les gens plus de soir aussi que de jour. Donc, c'est plus agréable, ils ont mis des fleurs, il y a plus d'arbres aussi, ils ont des peintures étalées un peu partout. Là, présentement, ils ont mis des bancs différents. C'est beau. Faque ça, ça attire un autre genre de monde. Ils apprécient, ils voient, ils sont plus de bonne humeur, j'sais pas c'est ça que ça fait dans le quartier, ça améliore beaucoup.  
(commerçantE de longue date, no 21)

On va mettre des vélos rouges, puis on va mettre des fleurs, qui peuvent être très jolies, mais il y a des choses plus importantes qu'il faudrait regarder d'arranger avant de mettre des vélos.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 17)

Par ailleurs, le Programme Réussir à Montréal (PR@M) – Commerces, initiative de la Ville de Montréal visant à stimuler, revitaliser ou consolider les rues commerçantes, a été mis en vigueur en 2012 et reconduit en 2016. Ce programme a permis la rénovation de plusieurs façades de bâtiments, ce qui est grandement apprécié par les commerçantEs, surtout celles et ceux qui ont pu en bénéficier.

Les vieilles pizzerias ils avaient la chance d'avoir une façade qui était quand même un petit peu plus adéquate, plus propre. Par défaut, ils refaisaient leur enseigne, tsé ces affaires-là. Ça fait en sorte que ton artère, ton quartier en fait change.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 11)

La rue prend un petit peu plus de prestige j'pense qu'elle avait avant. Elle est rendue, tsé justement avec les façades qu'ils ont refaites.  
(commerçantE de longue date, no 19)

L'arrivée de certains commerces pionniers, plus spécifiquement Première moisson, aurait permis de changer l'image de la Promenade et de favoriser l'arrivée de nouvelles activités commerciales. CertainEs commerçantEs attribuent plutôt cet effet pionnier à d'autres commerces, plus spécifiquement M sur Masson, qui a fermé au début de l'année 2016. Il reste que les répondantEs s'entendent sur l'évolution de la Promenade, devenue plus « trendy », et qui attire maintenant une population plus fortunée, voire devient une destination pour ses bars et restaurants. Le Pot Masson pour son concept de plats à 5\$ a souvent été mentionné comme commerce qui rayonne à travers la

ville. Selon les commerçantEs, cet afflux d'une clientèle plus fortunée ou touristique est bénéfique pour le commerce, mais pas nécessairement pour les résidentEs de longue date.

Pour un commerce, c'est bien. C'est sûr qu'après si on prend le côté des résidents, c'est pas le mieux parce que les loyers ont augmenté. Les appartements aussi. Tous les prix ont beaucoup augmenté aussi.

(commerçantE « à la mode » de longue date, no 3)

Petit à petit c'est devenu comme un espèce de second Plateau je pense. Toutes les franchises ont voulu avoir pignon sur rue ici. Première Moisson sont arrivés d'abord, puis après les Co'pains d'abord, puis comme j'te dis Chez Baptiste, La Succursale, la Brûlerie Saint-Denis. Le Café Léopard est là depuis longtemps. La clientèle a beaucoup changé, c'est devenu très familial, propre, gentil, familles propres. Je me demande où sont partis malheureusement tous les autres gens, parce qu'il y avait beaucoup de gens qui avaient de la misère à vivre dans ce quartier-ci, qui sont pu là quoi. Donc, gentrification.

<...>

Bin moi j'trouve qu'au niveau des commerces, c'est très positif parce que les chiffres d'affaire augmentent d'année en année, donc ça va bien. En tout cas, pour moi. Je sais pas pour les autres. Il y a des commerces qui sont arrivés comme Pot Masson à 5\$, qui amène une autre clientèle qui vient d'ailleurs, plus jeune, plus, comment est-ce qu'on dit ça, plus... pas hipster, mais, en tout cas, tu vois les blondes, bien habillées... c'est plutôt des gens qui viennent d'ailleurs, et certainement pas de Montréal, qui viennent du 450 qui sont à Montréal. Ouais, j'pense que c'est un peu banlieusard, ouais. Et jeune aussi, parce que c'est pas cher. J'sais pas comment il fait lui.

(commerçantE « à la mode » de longue date, no 10)

Ainsi, la majorité s'entend pour dire que la plupart des nouveaux commerces s'adressent à une diversité de clientèles, mais un peu plus en « moyen ». Souvent, ces nouveaux commerces remplacent d'anciens commerces du même type, c'est-à-dire que le type de commerce ne change pas mais que la nouvelle entreprise qui s'installe ne s'adresse plus à la même clientèle. Cette observation des commerçantEs est convergente avec le relevé des activités qui a été effectué. Il reste que pour la plupart des répondantEs, Masson demeure une artère commerciale de proximité.

Pour nous c'est comme une petite rue assez locale de commerces de proximité, un peu comme elle devrait l'être un peu dans tous les quartiers, dans le sens que peut-être ça répond vraiment aux besoins d'une population qui est très locale. J'ai pas l'impression que c'est une rue qui attire énormément de l'extérieur, sauf pour ce qui est des restos peut-être un peu plus... hum, c'est pas comme Mont-Royal où c'est vraiment une rue commerciale de destination.

<...>

Ce qui a ouvert récemment c'était [nom du commerce], Mais à chaque fois c'est un peu plus haut de gamme. Tsé, ça répond aux habitudes de consommation de plus comme classe moyenne professionnelle là... Puis c'est pas peu cher là. Donc j'ai pas vu s'ouvrir beaucoup de commerces qui répondent plus aux habitudes de consommation de gens qui ont moins d'argent. Puis ça a tendance à progresser, à se gentrifier quand même.

(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 14)

Concernant la diversité des commerces présents sur la rue, les avis sont partagés. CertainEs mentionnent la richesse de l'offre des commerces indépendants, qui font l'identité de la Promenade, alors que d'autres pensent que la rue est trop spécialisée en restaurants et bars, au détriment d'une



offre commerciale spécialisée en vente de vêtements, ce qui pourrait attirer davantage de monde sur la Promenade en plus de répondre aux besoins de la population locale.

La qualité de vie du quartier ici, tsé au niveau des services, c'est super bien desservi : épicerie, boucherie, fruiterie, fromagerie, place pour faire des pâtes, des pharmacies il y en a en masse, des dentistes, tous ces services-là quotidiens sont là. Boulangerie, y'en a 2-3. Tsé, place pour le café, des bars et tout ça. Moi j'pense que la vie de quartier c'est vraiment bon. Après au niveau extérieur commerce, j'pense que ça c'est quelque chose qu'on doit travailler. On a pas beaucoup de boutiques nous autres de vêtements, exemple comparé à Mont-Royal. Cette offre-là est pas active chez nous... Ça ferait en sorte que ça ferait découvrir autre chose, mais c'est sûr que notre grosse force c'est la vie de quartier.

(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode » 11)

Il y a beaucoup de restaurants, il y a beaucoup de terrasses de plus en plus, donc on se demande est-ce que ça va devenir une rue juste de restauration, et pis c'est ça, donc il y aura pas de place aux commerces de, tsé d'autres types de commerces, à part la restauration. On sait pas.

(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode » 7)

C'est quand même devenu une rue de restaurants. Il y a pas de linge, il y a peu de linge. Tu viens pas magasiner sur Masson, tu viens boire une bière ou manger... J'pense que c'est une bonne chose, ça amène les gens d'ailleurs.

(commerçantE « à la mode » de longue date 10)

CertainEs commerçantEs ont évoqué la présence de franchises ou de chaînes commerciales sur la Promenade. Celles-ci seraient en mesure de faire face plus facilement aux aléas économiques. Elles seraient aussi bénéfiques pour les plus petits commerces qui se font découvrir par la clientèle extérieure qui se déplace pour les commerces plus reconnus. Cependant, les chaînes et les franchises seraient signe d'un dynamisme commercial et pourraient avoir un impact à moyen terme sur le prix des loyers commerciaux.

Je l'sais pas si c'est une amélioration parce que tsé c'est des chaînes qui commencent à s'installer. À l'époque, j'pense que c'était plus des commerçants indépendants. Alors que maintenant c'est des noms, c'est des commerces qui sont réputés, j'pense au [nom du commerce], c'est des chaînes, c'est des franchises, pis tsé ça fait que justement ça tasse des gens qui offraient des [type de produits] à [montant en \$] pis que là, vu que c'est une franchise qui s'installe pis tout ça, il arrive pis là ils vont offrir des [type de produit plus chers], mais c'est ça leur prix. Faque, vu que c'est des grosses marques qui arrivent, des gros commerces, bin ils imposent un peu leur monopole, pis ils ont déjà une réputation, ça tasse aussi les indépendants. Faque je sais pas si c'est une amélioration.

<...>

Les grosses chaînes sont capables de prendre des problèmes économiques, tsé s'il y a un risque par exemple. Pour le petit commerçant, il y va y avoir un risque financier, si jamais y'a une instabilité, que la rue il y a quelque chose. J'pense par exemple à Saint-Denis qu'en ce moment ils ont les rénos et tout, bin tsé les coûts sont à leurs frais, alors que par exemple si j'compare [nom du commerce] sur Masson, bin même s'il faisait pas d'argent demain matin, bin c'est toute la compagnie réunie faque les autres [commerces] vont couvrir leurs pertes à eux et tout. J'pense que quand c'est des grosses chaînes, j'pense que ça permet justement une stabilité financière.

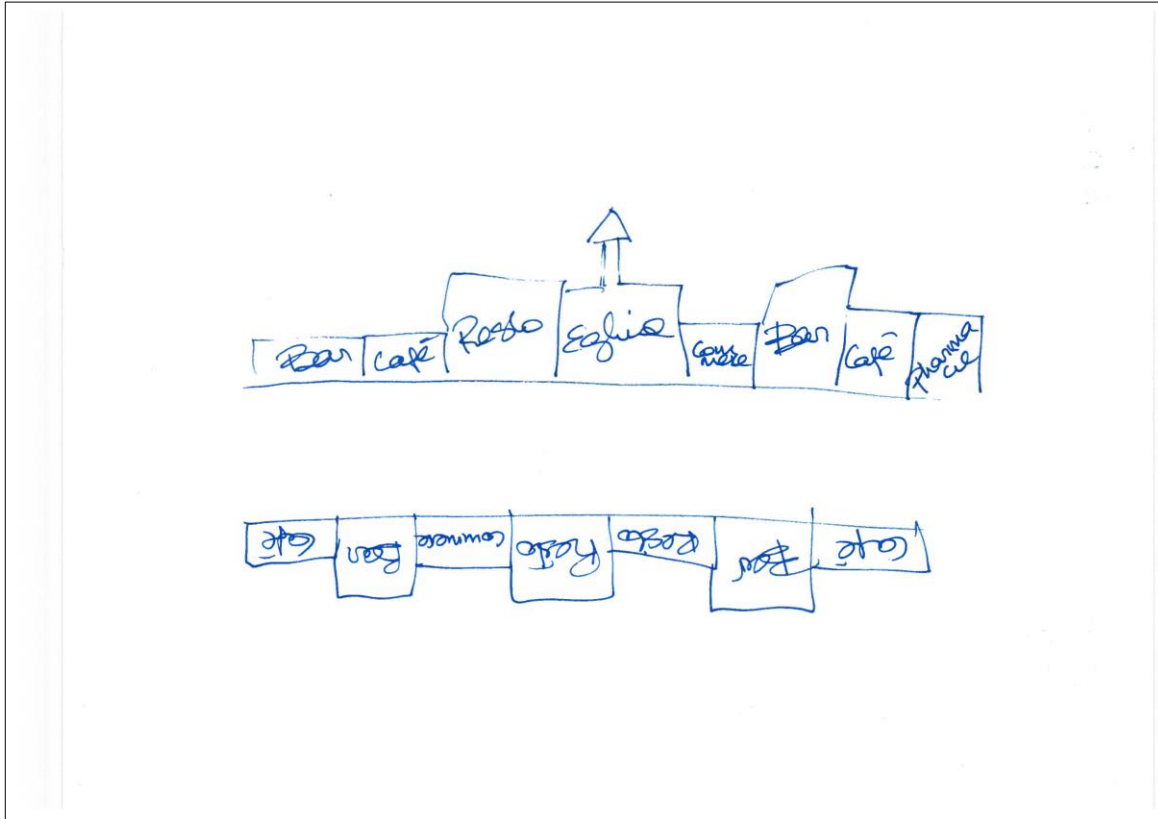
<...>

En tant que résidente, j'dirais non pas nécessairement, mais après ça en tant que commerce, j'dirais oui parce que comme j'disais ça attire plus de gens [le fait qu'il y ait des chaînes]. Quand tu sais qu'il y a tel magasin réputé sur la rue Masson, bin tu vas y aller, pis là finalement tu te rends compte qu'à côté il y a un petit café ou un petit restaurant qui a l'air intéressant, faque tu vas l'essayer ou tu te dis que tu vas revenir. Faque au niveau des commerces, j'pense que ça permet justement un enthousiasme.

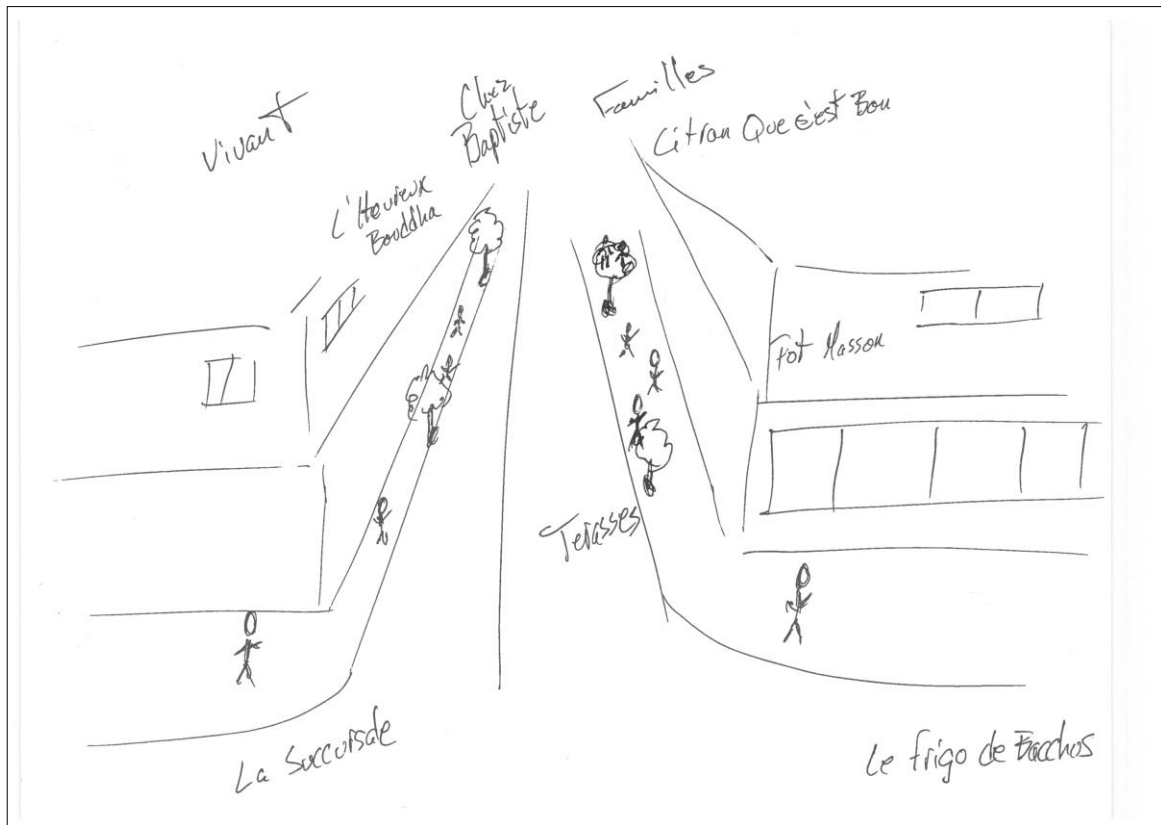
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode » 2)

Figure 28

La Promenade, commerçantE no 5 « à la mode » (carte mentale)



**Figure 29**  
**La Promenade, commerçant no 1 « à la mode » (carte mentale)**



#### 4.2.5 Effets des transformations sur les commerçantEs

Toutes ces transformations perceptibles sur la Promenade Masson, que ce soit au niveau de l'aménagement, de la clientèle ou de l'offre commerciale, ont des impacts différents sur les commerçantEs. D'abord, la popularité de l'artère commerciale a attiré au fil des ans des commerces de plus en plus « à la mode » ainsi que des chaînes et franchises. Cette gentrification commerciale fait aussi ses victimes parmi les commerçantEs avec l'augmentation substantielle des loyers commerciaux. Même si plusieurs commerçantEs affirment s'adapter à la clientèle qui lui est fidèle et que les chiffres d'affaires augmentent, certainEs commerçantEs auraient été poussés à partir. Une commerçante a rapporté se sentir stressée et étouffée par la situation financière de son commerce, déçue par rapport à ce qu'on lui avait fait miroiter sur la Promenade Masson.

*Citron que c'est bon* a pris possession de deux commerces, un qui était déjà une fruiterie et l'autre qui était un genre de petit truc à pains, justement à cause de ça, parce que le prix des loyers avait tellement augmenté qu'ils ont quitté, sont allés plus loin dans le quartier, parce qu'ils pouvaient pas parvenir à payer tout ça.  
 (nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 2)

On s'était fait dire que les taxes augmentaient, le loyer est cher là, parce qu'il y avait dont du monde puis dont du monde de plus en plus avec des moyens, avec du goût. Bien, ça s'améliore mais c'est très lent là, très lent... Je vends pas assez cher mes choses pour que ça soit rentable... Le gars qui a le [nom du commerce], il trouve ça très dur, la fille qui a le [nom du commerce], mais que c'est le beau magasin là, qui a quand même mis des sous, elle en arrache. Là, en ce moment, c'est des cafés. Un café pour jouer, un café pour manger. Tsé à un moment donné, même Starbucks est parti, alors que lui c'est une chaîne, mais c'était pas assez achalandé, surtout les mois d'hiver. Tsé pour le prix qu'on nous charge, il y a pas la clientèle tant que ça... En même temps, les prix augmentent, les prix augmentent, les taxes c'est rendu fou là, puis le revenu là, non, c'est pas vrai qu'il augmente là. Ceux qui augmentent, je sais pas c'est qui, parce qu'ils s'en ventent pas là.  
(nouveau/nouvelle commerçantE, no 15)

Les commerçantEs doivent également faire face à plusieurs formes de concurrence, notamment l'arrivée sur la Promenade de commerces avec une offre similaire, mais également la multiplication des grandes surfaces ou la montée en popularité des achats sur internet. Quoiqu'il en soit, la plupart des commerçantEs voient la compétition locale assez positivement. Signe du dynamisme de l'artère commerciale, les nouveaux commerces attirent les passantEs sur la Promenade, multipliant ainsi les occasions d'affaires. Dans le quartier, il y a aussi le secteur Angus qui se développe rapidement et où le stationnement est généralement plus facile.

Maintenant, moi tout c'que j'peux te dire, c'est que là où il y a beaucoup de succès, c'est les grandes surfaces. Puis, Montréal va en ouvrir un autre là au coin de la 15 et puis de la 40. Faque, c'est bin beau tout ça, mais ça c'est des commerçants qui vont aller s'installer là, dans un environnement qui est beaucoup plus dynamique que le nôtre. Alors, le succès, c'est la dynamique économique que t'en ressors.  
<...>

Moi j'ai des gens qui vivent dans les Shop Angus qui viennent jamais sur la rue Masson, je les connais : « Nennon, j'va pas là »... C'est bin plus simple, ils marchent pis ils s'en vont direct dans les restaurants qui sont dans le coin.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 8)

J'pense que les petits commerces sont appelés à disparaître à cause des achats Internet et des grosses chaînes. J'pense que dans quelques années il y aura pu beaucoup de petits commerces même si ça va bien et tout ça.  
(commerçantE de longue date, no 21)

On brasse quand même pas mal de monde donc ça permet aux gens de se promener sur la rue Masson, puis de faire d'autres achats ailleurs. En soi, on a amené plus de positif que de négatif. [...] Moi, je suis pas contre la concurrence ou des trucs comme ça, ça emmène des clients justement.  
(commerçantE « à la mode » de longue date, no 3)

C'est un avantage parce que ça attire beaucoup de monde, puis moi c'que je dis tout le temps, c'est sûr que j'ai de la concurrence, indirecte dans le sens que y'a d'autres places où les gens peuvent acheter [produit], mais c'est pas le même style que moi, faque moi j'me dis les gens qui sont dans Angus ou qui sont plus loin, bin tsé si y'ont besoin de quelque chose ils vont se déplacer vers ici, parce qu'ils se disent : « Si c'est pas chez nous, c'est chez un autre qu'ils vont trouver ». Parce que sinon après, bon c'est sûr que j'souhaite qu'ils viennent ici, mais plus il y a de monde qui viennent, plus il y a de monde qui se disent que c'est trippant la rue, j'vais arrêter

prendre un café, j'avais aller souper, en même temps j'ai besoin de [produit], bin plus j'ai des clients.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 5)

Pour survivre, les commerçantEs développent toutes sortes de stratégies pour faire prospérer leur entreprise. La plupart ont mentionné le bouche-à-oreille comme étant la meilleure façon de se faire connaître et apprécier, les autres formes de publicité étant peu utiles. Ainsi, les commerçantEs interviewéEs misent surtout sur la qualité de leur service, et plusieurs n'hésitent pas à référer les clientEs aux autres commerces si le leur ne répond pas aux attentes.

Oh, je trouve que l'autre chose aujourd'hui, le meilleur jeu de publicité c'est le bouche-à-oreille. Parce qu'au début on a essayé de faire de la publicité dans les journaux, dans les journaux de ce quartier, puis on a essayé Google, mais ça marche pas très bien. D'habitude les clients qui viennent ici, c'est : « Oh, c'est à cause que mon collègue, ou bien ma belle-mère vient ». Hier, c'était un client à cause que sa belle-mère est venue ici. Donc, la meilleure publicité c'est le bouche-à-oreille.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 6)

Nous on est en croissance parce qu'on a toujours misé sur la qualité. J viens de recruter encore deux autres personnes puis comme je leur explique, du moment qu'on répond au téléphone, du moment qu'on fait un suivi avec quelqu'un, qu'on classe un dossier, faut pas qu'il soit classé rapidement, faut qu'il soit bien classé. Tout ce qu'on fait doit être bien fait. Le jour que tu focus sur être bien fait, les gens vont revenir te voir.  
(commerçantE de longue date, no 12)

Tsé quelqu'un qui vient, moi j'vends pas de [produit], mais là j'dis : « il y en a là, pis il y en a là ». Il y a quelqu'un qui va dire : « Avez-vous des [produit]? », bin j'le sais que il y en a chez [nom du commerce], puis que il y en a chez [nom du commerce]. Tsé faque, parce que j'peux pas tout avoir, puis eux autres non plus, faque on s'envoie des clients, ça c'est l'fun aussi.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 5)

La capacité d'adaptation à la clientèle semble être la clé du succès pour plusieurs commerçantEs. Ils/elles tentent de s'adapter aux tendances commerciales perceptibles dans le quartier ou la société en général, en modifiant leur menu ou en se procurant des marchandises spécifiques, afin de répondre aux besoins de la clientèle. Par exemple, un commerçant a spécifié s'être adapté à l'arrivée d'une population française en ajoutant à son inventaire des produits français. Ces adaptations dénotent l'évolution de la population du quartier évoquée plus tôt.

Bin il y a peut-être un désir d'un peu plus de raffinement ou de variété en fait. On a une clientèle qui est aussi granola, j'sais pas comment le dire autrement que comme ça, mais c'est vrai... Faque tsé cette clientèle-là a des besoins particuliers. Ça, c'est quand même relativement récent, le fait qu'il y a un potentiel de volume de vente par rapport à ce segment de la population-là dans le quartier ici. Mais ouais, ça pour nous c'est juste des avantages. C'est à nous à nous adapter, puis on peut leur offrir... On s'adapte, c'est sûr. De toute façon, c'est un changement qui a lieu en même temps dans la société en général. J'veux dire, c'est pas juste

propre à ici faque, pour nous, les produits que ce type de clientèle-là peut demander, ils sont disponibles pour nous, faque c'est à nous à aller les chercher.  
(commerçantE de longue date, no 4)

On prend qu'est-ce que les clients nous demandent qu'ils voudraient, ou rien que, tsé quand j'ai des représentants qui ont des produits français, j'sais que en les achetant, ils vont se vendre tout seul, parce que les français, bin tsé c'est les produits qu'ils achetaient dans leur pays, faque sont super contents de les avoir ici.  
(commerçantE de longue date, no 19)

Si l'adaptation semble se faire surtout pour plaire à la nouvelle clientèle, certainEs commerçantEs ont tout de même tenu à mentionner la diversité des profils de leur clientèle et la cohabitation généralement observée au sein de leur commerce. Si on pourrait croire à priori que certains commerces sont associés à la gentrification du quartier, les entretiens ont permis de nuancer cette idée, ce qui rejoint un propos qui a été tenu lors du groupe de discussion avec des résidentEs. Ce résident de longue date confiait qu'il appréciait le café du Starbucks, alors que cette entreprise est associée généralement à un niveau avancé de gentrification d'un quartier. La ligne entre les gentrifieurEs et les gentrifiéEs peut parfois être floue.

Ouais, [ça attire toute sorte de gens], parce que tsé un [produit] ou un [produit], ça va te coûter [montant en \$], mais tsé si jamais tu te prends justement un [produit], bin ça va te coûter [plus cher], faque tsé au final il y a ces deux mondes-là qui se rejoignent dans un [endroit] comme ça, ce qui selon moi est peut-être pas observable dans un [commerce d'un autre type] parce que justement les [produits] vont pas être disponibles ou ça va être des [produits] importés, faque ça revient plus cher, etc.

<...>

Il y a une cohabitation. Ouin, j'essaie de voir... En fait, c'est vraiment une cohabitation un peu forcée là. Tsé si tu viens dans un commerce tu sais déjà qu'il y a cette cohabitation-là. Pis tsé j'pense que c'est bien aussi parce que ça va pas faire des ghettos, comme mettre les pauvres d'un côté, puis les riches de l'autre, mais ça reste quand même que, s'il y a certains compétiteurs qui s'installent bin ça augmente les prix et tout, faque au final ça finit par tasser un peu certaines personnes qui ont pu les moyens. Mais si on parle du [commerce] en soit, j'pense que y'a une cohabitation.

(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 2)

Bon, en tous cas, moi, pour ce qui est de la question : est-ce que moi je gentrifie? Du tout, parce que j'suis vraiment, j'sais pas comment te dire ça là, j'suis vraiment pauvre là... J'ai bin de la misère à me trouver de l'ouvrage, faque c'que moi, c'que je peux me payer c'est mon café. J'aime le café tsé. Dans ma vie, j'ai gagné mon combat contre [la maladie], mais j'pourrai jamais combattre la faim, mon seul plaisir d'hédoniste, c'est vraiment le café que j'me paye. Quand c'était Starbucks, aille ça m'a fait un... J'aimais pas la mentalité de Starbucks, mais leur café était bon. Pour te dire, tsé, j'veux dire, comment j'dois arranger mes flûtes, moi, avec ce que j'ai, bin j'allais chez Starbucks : « Tu me donnerais-tu un petit café velouté, mais dans un cup medium », pour ajouter du lait, pour faire faire un plus gros café, au prix minimum tsé.

(Groupe de discussion, Michel, soixantaine, locataire, habite le quartier depuis 30 ans)

#### 4.2.6 Rôle des acteurs dans le développement commercial

Les transformations de la Promenade sont aussi le résultat d'actions entreprises par la SDC-Masson, l'administration municipale et les éluEs, ainsi que Shiller, le propriétaire commercial le plus important de l'artère. Les commerçantEs ont des opinions partagées par rapport au rôle de chacun de ces acteurs. Tout d'abord, plusieurs remettent en question l'efficacité et la pertinence de la SDC, même si la plupart semblent satisfaitEs par l'arrivée en 2015 d'un nouveau directeur avec une vision plus dynamique de l'artère. Les commerçantEs impliqués sont généralement les plus positifs et positives à ce sujet, désirant faire en sorte que la Promenade devienne plus connue au niveau montréalais, afin d'améliorer les chiffres d'affaires. Les commerçantEs moins impliqués mentionnent pour leur part que la SDC facilite les revendications des commerçantEs auprès de la Ville. Une commerçante, également résidente, note le fait que la SDC travaille au service des commerçantEs, mais que ce n'est pas nécessairement avantageux pour les résidentEs du quartier.

J'pense que la SDC a un rôle à jouer, mais encore là ça reste qu'elle va peut-être être réactive, parce que dans le fond ses moyens viennent de d'autres enveloppes budgétaires. Ça va être la Ville qui va lui donner une enveloppe pour faire le projet qu'elle a décidé qu'elle va faire. Et dans le fond la SDC, elle décide pas vraiment. Oui, c'est bien la SDC parce qu'elle va animer la rue. Son rôle ce serait de développer l'économie du secteur. Elle a un bon rôle à jouer. J'pense qu'aujourd'hui elle permet de tisser des liens entre différents acteurs, puis ça c'est bien fait, mais j'pense qu'à moment donné il faut aller au-delà de ça. Les SDC sont pas encore bien connues pour ce qu'elles devraient faire, mais j'pense que les rôles de la SDC dans tout Montréal devraient changer. Faut retrouver autre chose, puis c'pas juste pour organiser des ventes trottoir.

<...>

J'pense qu'il y a déjà un bon pas qui a été fait de l'avant avec le nouveau directeur général qui est là. J'pense qu'il fait un excellent travail. Quand on regarde au fil des ans ce qui a été fait, depuis qu'il est en poste, j'pense qu'il fait un gros plus.

<...>

C'est sûr qu'on est écouté, mais pour être franc, la SDC a va organiser des événements, a va travailler sur des beaux projets, ça va faire des beaux rapports, mais quand on s'promène dans la rue, puis ce matin j'ai demandé clairement à deux, trois commerçants « Qu'est-ce que vous pensez dans la dernière année? », ils m'ont dit « c'est beau tout ça, c'est des beaux grands projets, c'est des beaux grands rapports que tout le monde s'envoie de partout, mais quand tu marches dans la rue, il y a rien qui change ». La réalité fait qu'il y a rien qui change, puis c'est de la grosse argent qui est brassée, puis ça c'est de l'argent de la Ville. Oui, ils nous envoient de l'argent pour faire une belle étude de marché, faire un beau ci, faire des beaux rapports, puis on va étudier le cas, mais quand qu'on marche dans la rue puis qu'on écoute les vrais résidents, y'a rien qui change.

(commerçantE de longue date, no 12)

J'ai comme un amour-haine pour Masson. J'trouve que la Promenade Masson tsé au final ils aident pas vraiment pis que tsé ils essaient d'embellir, mais c'est comme, disons que t'sais c'est une collaboration avec les commerces faque tsé en tant que résidente j'trouve pas que les trucs qu'ils vont faire vont nécessairement aider ou améliorer le quartier, parce que justement j'vois ça plus large que juste les commerces. Tsé par exemple d'essayer de contrôler un peu la venue

des condos, d'essayer de faire une cohabitation plus réelle et non de laisser aller justement des phénomènes de gentrification, etc.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 2)

La plupart des opinions sur la SDC ont porté sur la tenue des ventes trottoir qu'elle organise depuis plusieurs années. Plusieurs commerçantEs ont confié ne pas participer à celles-ci, puisqu'elles ne leur sont pas rentables. La plupart semblaient déçuEs par différents éléments de la vente trottoir et certainEs ont proposé des idées pour améliorer l'évènement et profiter de l'occasion pour amener des gens de l'extérieur du quartier sur la Promenade.

Les ventes de trottoirs, c'est difficile. Les ventes de trottoirs, les gens s'attendent à des prix spéciaux. Ventes de trottoirs = débarras. Moi au début, j'ai essayé de sortir. Ça a pas du tout décollé, donc j'ai arrêté. Ça me coûtait plus cher, entre les matières premières et les employés en plus à payer, ça nous coûtait plus cher, donc j'ai arrêté.  
(commerçantE « à la mode » de longue date, no 3)

Il y a rien de plus mauvais pour mon commerce qu'une vente trottoir. Ça fait fuir ma clientèle. Je n'ai pas du tout ce type de clientèle-là. J'ai mon idée là-dessus aussi, j' considère que c'était la mode il y a 25-30 ans une vente trottoir, puis que c'est pu du tout la mode, mais en tout cas ça c'est mon idée. Mes clients y font : « Ah, pas encore la vente de cochonneries ». Ça attire une certaine sorte de clientèle.  
(commerçantE de longue date, no 23)

Comme sur Mont-Royal, des musiciens à chaque coin de rue, une scène. Il y a ça un peu, mais ça ne lève pas, et c'est peut-être aussi parce qu'il y a pas de commerces, il y a pas de choses à acheter, vu qu'on est que des restaurants presque. Donc, ça prend vraiment, à mon avis, des artistes de rue, de l'animation, des concerts, et ça prend d'organiser ça le soir, et jusque tard.  
(commerçantE « à la mode » de longue date, no 10)

Concernant le rôle de l'administration municipale et des éluEs, la plupart des commerçantEs semblaient satisfaitEs. La principale inquiétude portait sur la diminution des espaces de stationnement et le partage de l'espace public dédié aux voitures. Encore une fois, Le Plateau-Mont-Royal demeure le point de comparaison à ce sujet. La piétonnisation de la rue Masson avait déjà été un projet du maire actuel, François-William Croteau, qui l'a abandonné suite au vote des commerçantEs. Ceux/celles-ci se sentent donc généralement écoutéEs dans leurs besoins. Ces préoccupations sont évidemment liées avec le désir de maintenir un achalandage important provenant de l'extérieur du quartier, quelques commerçantEs ayant aussi évoqué les lacunes en transports en commun.

Le parking c'est beaucoup moins cher que d'autres quartiers, Mont-Royal. On a deux quartiers très proches, mais pour le parking, grosse différence. Ici, c'est 1\$, une heure, là-bas c'est 3\$, une heure.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 6)

Bah c'est sûr que pour un commerçant, il y en a jamais assez [de stationnements]. [Rires] Parce que malgré tout ce qu'on dit, moi je le vois premièrement à la vente trottoir, j'ai des clients qui ne viennent pas quand les rues sont barrées, ou ils disent « Ah, on a vu que c'était barré, on s'est pas arrêtés ». Malgré que la tendance est à vélo, à pieds ou en transports en commun,



moi la plupart de la clientèle, c'est en voiture malgré tout. Donc, c'est sûr et certain que plus de stationnements, ce serait mieux.

<...>

Il faut un mélange des deux. Que ce soit vélos, piétons, voitures, il faut un mélange des deux. Il faut pas taper plus sur l'un ou l'autre parce que, malgré tout, la voiture est là et elle va pas disparaître dans cinq ans. Donc, on peut pas. À un moment donné, ils avaient parlé de mettre la rue un peu piétonnière. On n'est pas un quartier touristique. On peut pas se permettre de fermer la rue, et en disant que ça va se promener, les touristes. Le quartier est beau, mais, au niveau visites, monuments historiques, y'a pas grand-chose à voir. <...> On n'a pas un maire qui est aussi fofou que celui de Mont-Royal. Tant qu'il va pas nous planter des sens interdits partout, ça va aller. Parce que c'est important pour les commerces, la circulation. (commerçantE « à la mode » de longue date, no 3)

Il y a des petites lacunes encore, on a un problème avec le transport en commun, on trouve qu'on a pas assez d'autobus. On s'fait répondre que c'est parce qu'il y a pas assez de monde qui le prenne, mais on rétorque que c'est pas juste, que c'est un cercle vicieux : il y a moins de monde qui prend l'autobus parce que il y en a pas. Moi j'ai des gens, ici on est un commerce de destination, eh bien il y a des gens qui se privent de venir parce que ils vont attendre l'autobus une demi-heure. Si ils viennent en métro, y'en ont pour une demi-heure à attendre. Et ça, c'est fort désagréable.

(commerçantE de longue date, no 9)

Un autre acteur important du développement de la Promenade est la famille Shiller, propriétaire à travers ses compagnies immobilières de plusieurs locaux commerciaux. Plusieurs commerçantEs surestiment la quantité de locaux leur appartenant, alors que notre relevé nous indique un pourcentage de 31% des locaux possédés par les Shiller. Toutefois, les commerçantEs évoquent une bonne collaboration des Shiller quant à la sélection des commerçantEs qui occuperont les locaux de la Promenade, et ce dans l'optique d'une viabilité commerciale à long terme.

Le directeur de la Promenade Masson il travaille vraiment fort avec le propriétaire, parce qu'on a presque un seul propriétaire sur la rue. J'sais pas si tu sais, le propriétaire à tous? Shiller. En grosse partie, il a tout. Donc, c'est important que la Promenade Masson travaille avec son représentant pour qu'il y ait pas que des restaurants, qu'il y ait pas que des pizzas, donc il fait attention à louer à qui. Ça, c'est quand même cool.

(commerçantE « à la mode » de longue date, no 10)

Il sait que si la rue est en vie, il va être capable de tout louer ses locaux. On a un des taux de location, de vacance, le plus bas à Montréal, si j'me trompe pas. La rue Masson, c'est ultra bas le taux de locaux vides. Faque, c'est bon.

(commerçantE de longue date, no 12)

Alors que les commerçantEs se sont prononcéEs sur le développement de la Promenade, plusieurs ont abordé ce que la Promenade Masson devrait être ou devenir, selon eux/elles. La responsabilité de la mise en application des idées repose généralement sur les différentEs actrices/acteurs mentionnéEs plus tôt.

Ça manque d'imagination. Ici, c'qu'on a pas, c'est de l'imagination. À quelque part, il faut que cette rue-là soit totalement transformée, puis ça commence par en faire un endroit pour tout le monde, c'est-à-dire, faut tu penses tout de suite à qui va vivre ici : les enfants, les parents

des enfants, les grands-parents, les adolescents, les adultes qui veulent juste venir prendre un verre pi avoir du plaisir. Faut que cette rue-là soit capable de répondre à tout le monde.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 8)

Ce que j'aime sur cette rue-là puis qu'il faut faire attention puis qu'il faut garder, c'est la diversité. Tsé Prince-Arthur, des restaurants y'en a eu beaucoup trop, trop vite, puis ça a tué une certaine partie de ce qui était plus commercial. Il faut savoir aussi se diversifier. On a un aspect culturel qui est fort, puis j'pense que c'est sur ça qu'il faut miser. Hum, si j'prends Sainte-Catherine par exemple, elle est très touristique, elle attire une certaine cible de clients. Nous, diversifions-nous, allons vers autre chose. Tsé laissons chaque promenade avoir quelque chose qui lui est spécifique, puis essayer de se démarquer par rapport à ça.  
(commerçantE de longue date, no 22)

Si on prend le quartier gai, tsé les trucs roses au milieu de la rue, j'trouve ça vraiment beau, c'est magnifique. Les gens qui habitent pas ici, qui viennent de loin, qui se promènent avec leur voiture, ils réalisent pas qu'ils sont sur une promenade. Ils pensent qu'ils sont juste sur une rue, parce qu'il y a rien qui indique que c'est une promenade.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 7)

Bin de se faire connaître, tsé, au travers la ville de Montréal, et non à travers seulement le quartier. On veut devenir une des artères commerciales les plus en santé, agréable autant au niveau de l'offre que pour le résident actuel tsé.  
(nouveau/nouvelle commerçantE « à la mode », no 11)

### 4.3 Faits saillants

L'analyse de la desserte commerciale indique que l'offre en commerces de proximité est restée sensiblement la même entre 2007 et 2016, mais que les nouveaux commerces visent une clientèle plus fortunée ou du moins ayant un mode de consommation différent. La proportion de commerces « à la mode » a connu un bond de 23 points de pourcentage, principalement au niveau des cafés et des bars, ce qui pourrait indiquer que la Promenade est aussi (ou pourrait devenir) une artère de destination.

Pour les commerçantEs interviewéEs, la Promenade Masson est une rue commerçante située en plein cœur d'un quartier en transformation. Les répondantEs n'hésitent pas à parler de gentrification du quartier avec la présence de nombreuses familles et l'arrivée d'une population plus fortunée. Les répondantEs n'hésitent pas non plus à parler de gentrification commerciale, certainEs reconnaissant même leur impact dans le processus. Malgré cela, la pauvreté persisterait dans le quartier. La Promenade demeure une artère de proximité selon les répondantEs, où l'écart entre les plus riches et les plus pauvres n'est pas aussi marqué que dans d'autres quartiers.

Cette dynamique amène certainEs commerçantEs à s'adapter à l'ensemble de leur clientèle, reconnaissant que la gentrification est bénéfique pour les affaires. Même si la gentrification est bénéfique pour la rentabilité commerciale, les commerçantEs craignent qu'elle contribue à une perte

d'identité pour la Promenade, l'augmentation des loyers commerciaux fragilise la rentabilité de certains commerces. Les commerçantEs craignent également les mouvements de résistance, comme dans le cas des quartiers Hochelaga et Saint-Henri, sans avoir été témoins de telles activités.

## CONCLUSION

Dans un premier temps, cette recherche visait à définir et à décrire le ou les processus de gentrification résidentielle et commerciale du quartier. C'est à partir des données des recensements, utilisant deux techniques d'analyse de la concentration spatiale des caractéristiques associées aux gentrifieurEs que l'équipe a tenté d'évaluer la gentrification du quartier. Malgré leurs limites, les deux techniques ont permis de souligner la concentration de caractéristiques associées aux gentrifieurEs dans Rosemont. En effet, l'analyse des données des recensements de 2001 et 2011, indique que le quartier Rosemont suit la tendance montréalaise quant à la concentration des caractéristiques des gentrifieurEs. On retrouve ces niveaux de concentration, notamment à proximité de quartiers dont la gentrification n'est plus à démontrer, tels que sur Le Plateau-Mont-Royal. Une partie du quartier Rosemont n'échappe pas à l'expansion de la gentrification de l'axe nord-sud. En somme, les données semblent indiquer la présence d'un processus de gentrification, ce que la majorité des résidentEs et commerçantEs interviewéEs ont constaté.

Quant à la desserte commerciale, un relevé historique des commerces a été fait et a permis de mettre en lumière le remplacement de commerces par des commerces de même type, mais plus « branchés » (une augmentation de 23 points de pourcentage), ce qui pourrait indiquer que le bassin de clientEs potentiellEs, associés à la gentrification du quartier, est suffisant pour assurer la rentabilité de ce type de commerces. C'est ce que confirment les commerçantEs interviewéEs, ils/elles se sont adaptéEs à la clientèle locale.

Cette recherche visait à répondre à trois questions sur lesquelles nous désirons revenir pour conclure.

### *1. Comment les résidentEs de longue date et les gentrifieurEs perçoivent les transformations physiques et sociales de leur milieu de vie?*

Les données des entretiens et du groupe de discussion auprès des résidentEs montrent que tant les résidentEs de longue date que les gentrifieurEs sont satisfaitEs des transformations physiques de leur milieu de vie. On apprécie la rénovation de la Promenade Masson et de l'attention portée aux espaces verts. Les répondantEs ont été assez avares de commentaires sur les nouveaux développements, se plaignant surtout du manque d'intégration architecturale.

En ce qui a trait aux transformations sociales, les résidentEs sont conscientEs du processus de gentrification en cours, tout en soulignant la coexistence pacifique dans le quartier. Aucune tension n'a été notée lors des discussions. Les gentrifieurEs dans l'ensemble, apprécient ce côté « *rough* », ces « personnalités fortes » du quartier, pour reprendre les mots de certainEs répondantEs, c'est ce qu'ils/elles disent rechercher. Du côté des résidentEs de longue date, on note la présence de gentrifieurEs, sans trop la critiquer. Les quelques critiques sur l'environnement social ont davantage touché le comportement de certainEs jeunes, et de quelques tensions de voisinage dû à des chocs de modes de vie avec certaines communautés immigrantes. Cette question mériterait d'être explorée

d'avantage, à savoir si cette tension, quoique très minoritaire, ne cacherait pas un malaise plus grand touchant les transformations de l'environnement social.

*2. Quels sont les impacts du processus de gentrification sur les activités commerciales du quartier?*

Tant les résidentEs que les commerçantEs s'entendent sur la transformation commerciale de la Promenade Masson. Les gentrifieurEs sont conscientEs, pour la plupart, qu'ils/elles contribuent au processus, notamment à travers leur mode de consommation et les lieux fréquentés. De leur côté, les commerçantEs tirent profit de cette clientèle, visée dès l'installation ou encore, en adaptant leur inventaire afin de répondre à leurs besoins. Plusieurs commerçantEs « à la mode » affirment par ailleurs contribuer au processus de gentrification commerciale. Les commerces pionniers auraient été pour certainEs Première Moisson, pour d'autres M sur Masson. En somme, du point de vue tant des résidentEs que des commerçantEs enquêtéEs, il n'est pas clair quels ont été les impacts de la gentrification résidentielle sur les activités commerciales, et quels sont les impacts de la gentrification commerciale sur la gentrification résidentielle. Les deux processus semblent s'alimenter l'un, l'autre.

*3. Dans quelle mesure les transformations physiques et sociales nourrissent la crainte, voire entraînent des déplacements résidentiels forcés ou induits chez les populations moins fortunées?*

Même si les résidentEs interviewéEs sont conscientEs des transformations du quartier et de l'augmentation des coûts de loyer, le quartier auquel ils/elles se disent attachéEs répond à leur besoin et demeure malgré tout abordable (en comparaison avec d'autres quartiers). Les résidentEs moins fortunéEs habitent actuellement dans un logement décent, répondant à leurs besoins et à un coût raisonnable. Cependant, certainEs sentent que si ils/elles voulaient déménager, il leur serait difficile, voire impossible, de demeurer dans le quartier puisque l'augmentation des coûts des logements disponibles les rendent inaccessibles. Malgré ce constat, les entretiens n'ont pas permis de dénoter chez les répondantEs une crainte de déplacement forcé ou induit. Un seul cas de déplacement forcé a été noté lors des entretiens, celui d'une répondante âgée née dans le quartier, suite à un incendie. On note par ailleurs le cas d'Isabelle, seule répondante à avoir fait face à un avis d'éviction. Dans ce cas, il n'est pas possible de déterminer le poids des transformations du quartier dans la décision de l'une des propriétaires de reprendre le logement (que la deuxième propriétaire a refusé).

En somme, nos travaux indiquent que, à ce stade des transformations de leur milieu de vie, les répondantEs sentent une certaine menace pour certainEs résidentEs plus démunies, mais ne se sentent pas eux-mêmes/elles-mêmes menacéEs.

## BIBLIOGRAPHIE

- Atkinson, R. et M. Wulff (2009) Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. Positioning paper, Australian Housing and Urban Research Institute. Southern and Monash Research Centres: 29 p.
- Avenel, C. (2005) La mixité dans la ville et dans les grands ensembles. Entre mythe social et instrument politique. *Informations sociales*, 2005/5(125) : 62-71.
- Bacqué, M.-H. et S. Fol (2005) Ségrégation et politiques de mixité sociale aux États-Unis au regard de quelques programmes de déségrégation, *Informations sociales*, 5(125): 82-93.
- Bélanger, H. (2006). La dynamique sociorésidentielle d'une ville latino-américaine : Puebla au Mexique. *Cahiers de géographie du Québec*, 50(139), 45-63.
- Bélanger, H. (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 (printemps 2010), Le logement et l'habitat : enjeux politiques et sociaux : 143-154.
- Bélanger, H. (2014). Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social? *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164), 277-292.
- Bidou, C. (2003) *Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des Centres*, Paris: Descartes.
- Brown, L. A. et E. G. Moore (1970) The Intra-Urban Migration Process: A Perspective, *Geografiska Anner. Series B. Human Geography*, 52:1-13.
- Butler, T. et G. Robson (2003) Plotting the Middle Classes: Gentrification and Circuits of Education in London, *Housing Studies*, 18(1): 5-28.
- Camina, M. M. et M. J. Wood (2009) Parallel Lives: Towards a Greater Understanding of What Mixed Communities Can Offer, *Urban Studies*, 46(2): 459-480.
- Chabrol, M., Collet, A., Giroud, M, Launay, L., Rousseau, M. et H. Ter Minassian (2016) *Gentrifications*. Paris, Éditions Amsterdam.
- Dansereau, F., Germain, A. et C. Évaillard (1996) « Le quartier Angus, un exemple de mixité sociale programmée? », *Plan Canada*, 36(1) : 33-38.
- Dieleman, F. M. (2001) Modelling Residential Mobility; a Review of Recent Trends in Research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16:249-65.
- Ferreira, J. (2016) *Café Nation? Exploring the Growth of the UK Café Industry*. Area, 2016.
- Freeman, L. (2005) Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhood, *Urban Affairs Review*, 40(4): 463-491.
- Glass, R. (1989) *Clichés of urban doom and other essays*. Oxford [England]; New York, NY, USA : B. Blackwell.
- Graham, E., Manley, D., Hiscock, R., Boyle, P. et Doherty, J. (2009) Mixing Housing Tenures: Is it Good for Social Well-being? *Urban Studies*, 46(1), 139-165.
- Jones, G.A. et Varley, A. (1999) The Reconquest of the Historic Centre: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico, *Environment and Planning A*, 31(9), 1547-1566.
- Lachance, M.-H. (2009) *De l'espace rural à la banlieue industrielle : le quartier Rosemont, 1892-1911*. Mémoire de maîtrise, UQÀM.

- Lees, L. (2008) Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12): 2449-2470.
- Lefebvre, H. (1968) *Le droit à la ville*. Paris : Anthropos Paris.
- Ley, D. (1996) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. New York: Oxford University Press.
- Lupton, R. et Tunstall, R. (2008) Neighbourhood Regeneration through Mixed Communities: A “Social Justice Dilemma”? *Journal of Education Policy*, 23(2), 105-117.
- Newman, K. et Wyly, E.K. (2006) The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23-57. doi: 10.1080/00420980500388710
- Pinsonneault, A.R. (1907) *Atlas of the Island and City of Montreal and Ile Bizard, 1907*
- Purcell, M. (2009) Le Droit à la ville et les mouvements urbains contemporains, *Rue Descartes*, (63): 40-50.
- Ritzer, G. (2015) *The McDonaldization of society*. Sage, London.
- Rose D. (1984) Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory, *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1) 47-74
- Rose, D. (2010) Local state policy and ‘new-build gentrification’ in Montréal: the role of the ‘population factor’ in a fragmented governance context, *Population, Space and Place*, 16(5), 413-428.
- Rossi, P.H. (1980) *Why families move*. (2nd ed. éd.). Beverly Hills, Calif : Beverly Hills, Calif. Sage.
- Rutland, T. (dir), Comité logement de la Petite-Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia. (2014) La conversion en codos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite-Patrie. Rapport de recherche.
- Slater, T. (2004) Municipally managed gentrification in South Parkdale, Toronto, *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*. 48(3): 303-325.
- Smith, N. (1996) *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London; New York, Routledge.
- Ville de Montréal (2008) Politique familiale « Pour grandir à Montréal » [En ligne]. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/prt\\_vdm\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Politique\\_familiale\\_9juin\\_fr\\_final.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/prt_vdm_FR/MEDIA/DOCUMENTS/Politique_familiale_9juin_fr_final.pdf)
- Zukin, S. (2008) Consuming Authenticity: From Outposts of Difference to Means of Exclusion, *Cultural Studies*, 22(5): 724–48.
- Zukin, S. (2009) Changing Landscapes of Power: Opulence and the Urge for Authenticity, *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2): 543–53.