SYNTHÈSE DU SÉMINAIRE DE RECHERCHE HOCHELAGA-MAISONNEUVE, EtHoma

Sous la direction de Sylvie Paré, professeure titulaire

Par Naziha Benguergoura, Kévin Dupont, Leila Farshadfar, Sandrine Mounier, Roxanne Munger et Sylvie Paré

3 DÉCEMBRE 2021

https://www.infopresse.com/article/2016/5/19/hochelaga-se-refait-une-beaute

INTRODUCTION

Ce séminaire, le troisième de la série, représente l'aboutissement de regards croisés sur l'évolution du quartier Hochelaga-Maisonneuve, de points de vue divers ; socioethnique, socioéconomique et immobilier. Depuis les trois dernières années, plusieurs types de données ont donc été collectées et analysées par notre équipe de recherche. Ce séminaire est l'occasion d'un partage de résultats, partiels ou complets, aux fins de discussions avec des experts du monde académique et des professionnels.

Localisation du quartier Hochelaga-Maisonneuve sur l'Île de Montréal.

Nous tenons à remercier le Conseil de recherche en sciences humaines du Canada pour son appui financier à cette recherche, ainsi que Villes, Régions, Monde pour sa subvention à la tenue de ce séminaire.

Sans plus tarder, commençons par la présentation sur la perception des commerçants et chefs d'entreprises de services de la rue Ontario.

Transformations socioéconomiques et socioethniques des commerces et des entreprises du quartier Hochelaga-Maisonneuve : perceptions des répondant.e.s

Présenté par Kevin Dupont, professionnel de recherche, et Roxanne Munger, étudiante à la maîtrise en Études urbaines.

Dans le cadre de la méthodologie de cette recherche, les données récoltées en deux phases (questionnaire papier pour la première phase et entrevue téléphonique pour la seconde), comprennent 37 entreprises de la rue Ontario Est.

Le profil sociodémographique des répondant.e.s montre que 41 % des répondant.e.s étaient des femmes, 59 % des hommes. 59 % de propriétaires ou co-propriétaires, 24 % des gestionnaires. 32 % sont dans le groupe d'âge de 30 à 39 ans. Presque les deux tiers sont nés au Québec. 45 % de ceux qui sont nés ailleurs viennent d'Europe de l'Ouest. L'appartenance ethnique est très variée.

Le commerce de détail compose 30 % des entreprises étudiées, alors que l'hébergement, la restauration et autres services constituent les autres catégories fortement représentées. 62 % des répondant.e.s ont créé leur entreprise, et 50 % d'entre eux l'ont fait entre 2010 et 2019.

Les opportunités commerciales et les commodités du quartier sont les raisons les plus importantes (40 % des entrepreneurs l'ont cité) pour expliquer le choix du quartier par ces entreprises. Les commerçants peuvent aussi avoir un lien particulier avec le quartier, ou des affinités personnelles. Certains ont aussi suivi le conseil d'amis, pour choisir le quartier.

La plupart des entreprises sont de petites et moyennes dimensions avec 5 à 10 employés. Dans 60 % des commerces, de la moitié à la totalité des employés sont des femmes. Dans 75 % des

commerces, moins du quart, voire même aucun employé dans certains cas, ne fait partie des minorités visibles. Seule une entreprise, de grande taille, a une politique de gestion de la diversité.

Les transformations sociales et physiques du quartier occupent la plus grande part des perceptions de changement. Dans une plus faible mesure, les transformations dans le commerce et la criminalité sont mentionnés comme autres facteurs de changement. Les transformations socioethniques sont perçues en général d'un bon œil, mais certaines tensions sont néanmoins observées. Pour le quart des commerçants, les minorités visibles constituent une part importante de leur clientèle.

Discours des acteurs clés de Hochelaga-Maisonneuve.

Présenté par Naziha Benguergoura, étudiante au doctorat en études urbaines.

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve a subi plusieurs bouleversements à travers son histoire. L'un des chocs fut la désindustrialisation, où ce quartier ouvrier s'est vidé de ses manufactures, suivant des fermetures d'usines et provoquant une augmentation du chômage et de la pauvreté. Cette période a été suivie d'une ère de revitalisation, qui a eu des effets non seulement sur le plan économique, mais aussi socioethnique.

Dans cette partie de la recherche trois thématiques ont été explorées : les transformations, la diversité ethnique et les possibles conflits et tensions que ces transformations auraient entrainés.

En terme méthodologique, le recrutement pour les entrevues en profondeur s'est effectué par courriel et par téléphone. Les entrevues ont été menées pour la plupart en face à face. Dix-neuf entrevues semi-dirigées ont été réalisées sur une période de seize mois, soit entre les mois de mars 2019 et de juin 2020. Trois entrevues seulement ont été réalisées via Zoom, en raison de la crise sanitaire (COVID 19).

L'échantillon est composé d'élu.e.s (4), de fonctionnaires (3) et de représentant.e.s d'organismes communautaires (12), dont un seul n'est pas une OBNL. 13 répondant.e.s sont des hommes, 6 sont des femmes. Seulement deux immigrants sont de la première génération. Les natifs du quartier ne composent que 10 % des répondant.e.s, mais presque la moitié des répondant.e.s habitent le quartier, par choix personnel ou pour leur fonction.

La désindustrialisation à Montréal ainsi que la globalisation de l'économie ont eu des effets sur plusieurs des quartiers centraux de la ville. Hochelaga-Maisonneuve n'a pas échappé à ce phénomène. Le quartier s'est vidé peu à peu de ses habitants incapables de payer les loyers ou les hypothèques, laissant des espaces urbains dévitalisés. Des écoles ont fermé leurs portes et des groupes criminalisés se sont établis peu à peu dans le quartier.

L'immobilier du quartier s'est détérioré et a subi une grande dépréciation. Au tournant des années 2000, grâce aux projets de revitalisation urbaine, à la création de la SHAPEM (Société d'Habitation Populaire de l'Est de Montréal) et aux mesures d'aide financière aux entrepreneurs, plusieurs familles ont choisi d'intégrer le quartier, la propriété y étant abordable. Cette population qui s'installe dans Hochelaga-Maisonneuve n'a pas grandi dans le quartier. Elle est plus jeune, plus éduquée et mieux nantie. Alors que le quartier était historiquement à majorité canadienne-française, il se diversifie, accueillant dorénavant des immigrants.

De grands projets urbains apparaissent autour de la place Simon-Valois ainsi que de nombreuses conversions d'anciennes usines désaffectées en condominiums. L'accessibilité au logement est devenue un problème important. Les immeubles locatifs se transforment en copropriétés divises ou indivises. Le parc locatif abordable, historiquement caractéristique du quartier, diminue, ce qui engendre une pression sur l'immobilier dans le quartier.

Les organismes communautaires sont fortement sollicités et la diversité de la population de plus en plus marquée engendre une réflexion quant à de nouvelles approches, des ajustements et une adaptation des structures communautaires.

La perception de la diversité est moins importante pour les élu.e.s et les fonctionnaires, alors que cette perception est bien différente pour les organismes communautaires qui composent avec cette nouvelle réalité au quotidien. Ceci génère de nombreux défis pour les intervenant.e.s.

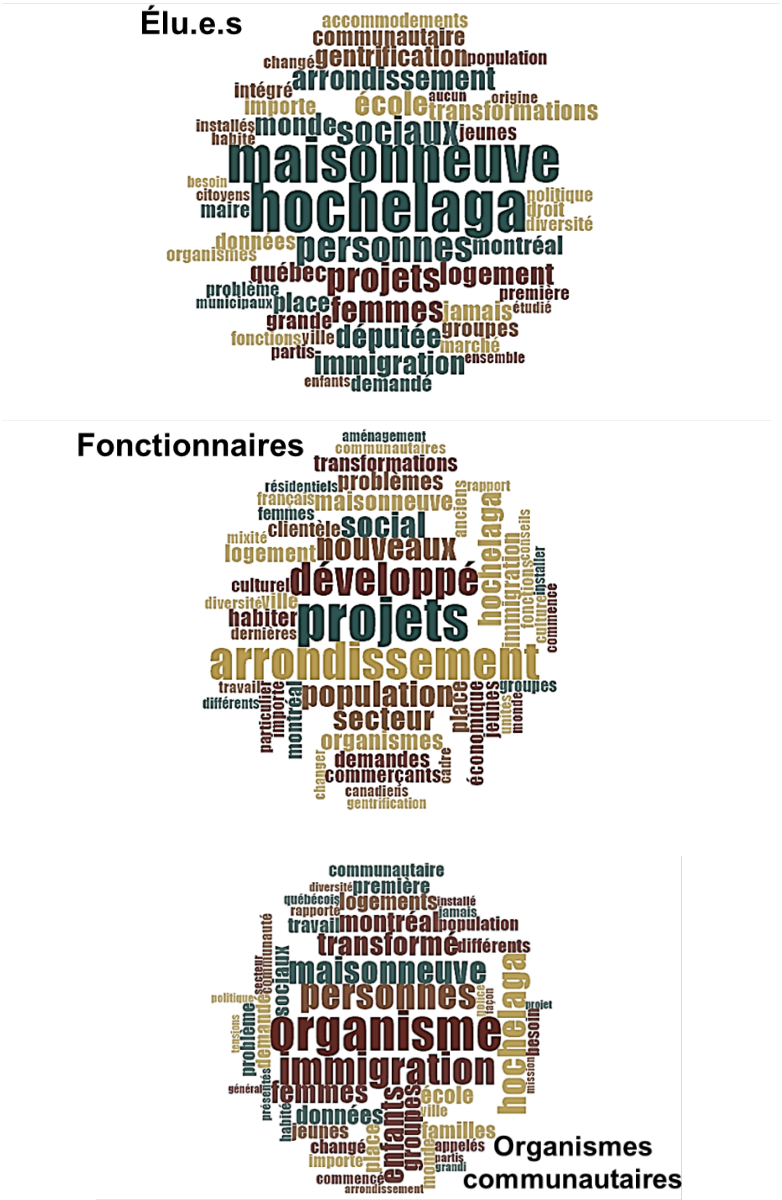


Illustration des différences de perception des élu.e.s, des fonctionnaires et des organismes communautaires, nuages de mots issus de l'analyse textuelle

La question des accommodements raisonnables n'apparait pas très pertinente pour les répondant.e.s, qui reçoivent peu de demandes de la part des citoyen.ne.s. Malgré des conflits potentiellement issus des transformations socioethniques, les répondant.e.s notent une cohabitation harmonieuse en milieu de travail, à quelques exceptions près.

Pour les élu.e.s et les fonctionnaires, il n'y a pas de tensions interethniques dans le quartier mais plutôt des conflits socioéconomiques, causés notamment par la gentrification et menant parfois à des gestes d'incivilité. De leur côté, les organismes communautaires observent certaines tensions intergroupes.

Nous notons aussi des différences au niveau des discours tenus par les différentes catégories de répondant.e.s. Ainsi, les élu.e.s et les fonctionnaires d'arrondissement voient les changements en termes de projets urbains, tandis que les représentant.e.s des organismes communautaires les décrivent en termes de changements sociaux. Tous les répondant.e.s évoquent la question du logement même si les points-de-vue sont différenciés. Les élu.e.s et les fonctionnaires d'arrondissement parlent plus souvent de gentrification, alors que les représentant.e.s des organismes communautaires expriment une expérience découlant des transformations récentes dans le quartier.

Ces transformations posent des défis qui sont classés en deux grandes catégories. Pour les élu.e.s et les fonctionnaires d'arrondissement, il s'agit d'adapter les projets de développement, en y incluant les établissements anciens, ainsi que de clarifier les règles en matière de développement urbain. Pour les organismes communautaires, les défis consistent plutôt à adapter les programmes aux nouvelles réalités sociodémographiques et d'encourager les interactions entre les divers groupes de la population (intergénérationnel, interethnique, etc.).

Pour conclure, il existe certaines difficultés de cohabitation, surtout liées aux différentes réalités socioéconomiques du quartier. Parallèlement, la cohabitation socioethnique de la population demeure paisible, selon les répondant.e.s. Sur ces dimensions, les acteurs clés souhaitent continuer de suivre l'évolution du quartier, afin de saisir ses dynamiques sociales dans le but d'élaborer de bonnes pratiques adaptées aux changements.

Comparaison des espaces publics des places Simon-Valois et Gennevilliers-Laliberté.

Présenté par Sylvie Paré, professeure titulaire et directrice de la recherche EtHoma.

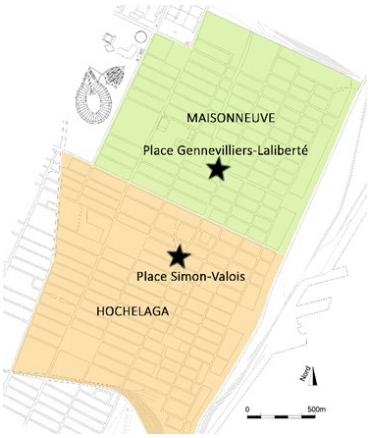
Cette partie de la recherche vise à découvrir les pratiques sociospatiales de deux places publiques à Hochelaga-Maisonneuve et à déterminer si elles sont accessibles à toutes et tous. Il s'agit aussi

d'identifier qui sont les usager.ère.s de ces lieux publics, quelles sont les interactions observées entre eux·elles et comment celles-ci peuvent être interprétées.

Le cadre théorique est basé sur la théorie du contact de Gordon Allport (1954)[1], qui favorise les liens sociaux et réduit les préjugés, la théorie de l'inattention civile d'Erving Goffman (1963)[2], qui permet la cohabitation entre divers groupes dans l'espace public, ainsi que la recherche d'Amanda Wise et Selvaraj Velayutham (2009)[3] sur la construction d'une nouvelle identité plus inclusive.

Pour la recherche, deux approches méthodologiques ont été utilisées : quantitative d'une part et qualitative d'autre part. Des observations directes ont été effectuées pendant les étés 2018 et 2019, à différents moments de la journée afin d'observer une diversité d'usager.e.s. Pour chacune des places, deux étudiantes chercheures ont repéré sur un fond de carte les usages passifs ou actifs de l'espace, c'est-à-dire selon que les personnes restaient immobiles un certain temps ou si elles ne faisaient que passer.

Puis, les données qualitatives ont été collectées à partir d'un petit entretien *in situ* d'une durée d'environ 10 minutes administré par une seule étudiante auprès des usager·ère·s passif·ve·s (stationnaires) des deux places publiques.



Places publiques à l'étude
Source : Sandrine Mounier (2021), d'après un fond de carte de la Ville de Montréal[4].

[1] Allport, G. W. (1954). *The Nature of Prejudice.* New York (US-NY) : Addison.
[2] Goffman, E. (1963). *Behavior in Public Places: Notes on the Social Organization of Gatherings*. New York (US-NY): Free Press.
[3] Wise, A., & Velayutham, S. (Eds.). (2009). *Everyday multiculturalism*. Berlin (DE): Springer.
4 https://donnees.montreal.ca/

Les deux espaces publics qui ont été étudiés sont la place Simon-Valois et la place Gennevilliers-Laliberté (place du Marché Maisonneuve). Celles-ci ont été sujettes à des opérations d'aménagement majeures, l'une en 2006 et l'autre en 2002. Les deux places sont aménagées différemment et sont aussi utilisées à des fins distinctes. Il s'agit de places publiques avec des passés historiques singuliers et importants dans l'imaginaire collectif d'Hochelaga-Maisonneuve, c'est-à-dire des lieux avec un certain ancrage social et identitaire.

Dans le cas de la place Simon-Valois, jusqu'en 1990, il s'agissait d'un passage d'une voie ferrée transformé en place publique située au cœur de Hochelaga et donnant sur la rue commerciale Ontario. Actuellement, elle forme un lieu privilégié pour l'établissement de nouveaux commerces (de produits fins), de petits cafés et de restaurants haut de gamme. La place Simon-Valois est largement minéralisée, avec peu de végétation. L'aménagement fait référence à son passé industriel avec un passage pour piétons en son centre, rappelant l'ancienne voie ferrée.

La place Gennevilliers-Laliberté est contiguë à l'ancien Marché Maisonneuve. Réaménagée en 2002, un grand espace est offert dorénavant aux piétons et aux résidents du quartier, alors qu'auparavant la voiture était à l'honneur. Il y a maintenant des allées d'arbres et des bancs publics, avec une perspective visuelle sur l'ancien Marché Maisonneuve, à partir du parc Morgan. Au centre de la place se trouve une fontaine, La Fermière, œuvre du sculpteur canadien-français Alfred Laliberté, érigée en même temps que l'ancien marché.

Nos observations sur ces deux places publiques ont porté sur les différents usages passifs et actifs, ainsi que sur les relevés notamment des divers groupes ethniques. Une analyse différenciée entre les hommes et les femmes a également été effectuée. À la suite de l'analyse des observations et des données recueillies, quelques conclusions ont été tirées.

Les personnes provenant des minorités visibles étaient plus présentes à la place Simon-Valois qu'à la place Gennevilliers-Laliberté. Il y a donc un contexte plus diversifié à Hochelaga (place Simon-Valois). Une autre observation importante est que les femmes ont davantage tendance à gérer leurs déplacements en fonction du *care*. Plus précisément, elles sont plus souvent que les hommes à sortir ou à entrer dans les commerces à proximité des deux places. De plus, les femmes étaient plus souvent accompagnées d'enfant(s). Finalement, alors que selon Raibaud

(2015)[5], la pratique des sports et la flânerie dans l'espace public sont plutôt le fait des hommes, les résultats obtenus suite à nos observations semblent corroborer ces auteurs.

À la place Simon-Valois, les gens étaient nombreux à se regrouper aux mêmes endroits, tandis qu'à la place Gennevilliers-Laliberté, les gens étaient installés à plusieurs endroits, de manière plus diffuse. Pour la place Simon-Valois, nous avons observé plus souvent des hommes en fauteuils motorisés, et des résidents vivant aux alentours depuis plus de 50 ans (des habitués). Ceux-ci s'approprient surtout le centre de la place. Il s'agit donc d'une appropriation exclusive d'une partie de la place par un groupe de la population (Ripoll et Veschambre, 2005)[6]. Or, lors des observations, aucun comportement hostile n'a été répertorié et aucun groupe social ne semble exclu des deux places publiques. Les usagers et usagères semblent cohabiter pacifiquement, et ce, même s'ils n'interagissent pas particulièrement entre eux.

Place Simon-Valois.
Source : Chloé Zérini-Le Reste (2018).

[5] Raibaud, Y. (2015). *La ville, faite par et pour les hommes : dans l'espace urbain, une mixité en trompe-l'œil*. Paris (FR) : Belin.
[6] Ripoll, F. et Veschambre, V. (2005). Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique. Norois. *Environnement, aménagement, société*(195), 7-15.

Point de vue des citoyens d'Hochelaga-Maisonneuve à propos des transformations socioethniques de leur quartier.

Présenté par Kevin Dupont, professionnel de recherche.

Pour cette partie de la recherche, des répondant.e.s ont été sollicité.e.s sur les médias sociaux pour répondre à un questionnaire en ligne, en particulier dans le groupe Facebook *Hochelaga mon quartier*. De plus, des ilots à majorité résidentielle près de la place Simon-Valois et du Marché Maisonneuve ont été choisis pour distribuer des appels à participation dans les boites aux lettres.

L'analyse des caractéristiques sociodémographiques des répondant.e.s montre que les répondant.e.s sont à 58 % des femmes, et 42 % des hommes. Ces personnes appartiennent à des groupes d'âge jeunes (36 % ont entre 25 et 34 ans), ce qui s'explique possiblement par leur facilité d'accès à internet pour répondre au questionnaire en ligne. 78 % sont d'origine canadienne-française, suivi de 6 % d'Europe de l'Ouest. Le français est la langue majoritaire dans 85 % des réponses. 40 % ont récemment emménagé dans le quartier, entre 2015 et 2021. 62 % des répondant.e.s sont des locataires, 15 % sont dans la catégorie « autre », qui comprend entre autres les propriétaires, 13 % habitent dans une copropriété divise, 8 % indivise et finalement les maisons unifamiliales comptent pour 2 % de l'échantillon.

L'analyse de leur point de vue montre que le premier motif d'attractivité du quartier est le fait que les logements sont abordables (24 %), la proximité du transport en commun (19 %), la proximité des services (18 %), le dynamisme et la vie de quartier (12 %) et la proximité du lieu de travail ou d'étude (12 %). Une grande majorité des répondant.e.s estiment que la population a beaucoup changé dans les dernières années, en matière démographique, dont l'aspect ethnoculturel. Une grande part des répondant.e.s estime la diversité ethnique à 3 sur une échelle de 5.

En conclusion, les données recueillies auprès des résident.e.s permettent d'établir que le quartier a connu des changements importants aux niveaux socioethnique, économique et culturel.

PÉRIODE DE QUESTIONS :

Richard MORIN : Le questionnaire auprès des résidents comporte une question sur les motifs du choix du quartier Hochelaga-Maisonneuve comme lieu d'établissement. Est-ce que ces choix sont préétablis ?

Kévin DUPONT : Il y a effectivement une série de motifs préétablis, avec la possibilité d'en rajouter si le répondant ou la répondante le souhaite (catégorie autre).

Sylvie PARÉ : C'est habituellement l'usage dans un questionnaire en ligne, ce qui a tendance parfois à diriger le type de réponse. Mais, grâce à la possibilité d'ajouter d'autres motifs, ce danger est atténué.

Winnie FROHN : Dans les pratiques spatiales des deux places (Simon Valois et Gennevilliers-Laliberté), Sylvie a mentionné lors de sa présentation que des hommes se regroupaient. Est-ce qu'il y'avait aussi des jeunes qui se regroupaient, ce qui pourrait constituer un facteur d'insécurité ?

Sandrine MOUNIER : Lors de nos observations, nous n'avons vu que très peu d'adolescents et, dans la majorité des cas, ils étaient de passage (sur patins à roulettes ou à vélo) sur les places étudiées, sans y rester. Ce qui est cependant à noter, c'est la faible présence des filles parmi ces adolescents, qui pourrait être imputable aux pratiques genrées de l'espace public. Les regroupements observés sur les places étaient spécifiques aux personnes âgées.

Winnie FROHN : Y'avait-il eu des aménagements dans les places, spécifiquement liés au virus COVID 19 ? On sait que dans certains endroits, il y'a eu élargissement des trottoirs, par exemple.

Sandrine MOUNIER : La collecte des données sur les pratiques des espaces publics ayant été effectuée à l'été 2018 et 2019, avant la COVID, nous n'avons pas réitéré l'expérience pendant la crise sanitaire. Mais, selon mes observations personnelles, pendant la COVID, l'année dernière et cette année, la rue Ontario a été entièrement piétonnisée pendant l'été et il y'a eu des aménagements de la place Simon-Valois.

Sylvie PARÉ : J'ajouterais qu'il y a toute une réflexion qui a été amorcée dans le monde urbanistique sur l'aménagement des espaces publics en temps de pandémie. Comment repenser l'espace public pour favoriser cette résilience face à une situation dont on ne connait pas la durée ? Que doit-on faire pour rendre une place publique sécuritaire ? Repenser l'espace public en termes de distanciation par exemple. Ce qui est sûr, c'est que l'espace public a pris une

importance vraiment marquée dans des situations comme celle que nous avons vécue en raison de l'utilisation notamment des espaces verts par des gens qui habitent seuls et qui sont confinés dans des petits logements, ce qui est le cas pour Hochelaga-Maisonneuve entre autres et pour bien d'autres contextes. Il y a donc une importance accrue de penser ces espaces suffisants en nombre et en superficie et accessibles en termes de proximité […] repenser tout ça pour produire des quartiers qu'on appelle complets, dans le langage urbanistique. La question des quartiers et de leurs aménagements représente d'ailleurs la principale préoccupation du nouveau plan d'urbanisme et de mobilité.

Guillaume LONGCHAMP : Effectivement, pour le projet de ville qu'on a adopté en juin dernier à la ville de Montréal qui propose des éléments de vision pour la ville d'ici 2050, une des échelles sur laquelle on a travaillé le plus est le milieu de vie. On préfère l'appellation milieu de vie à celle de quartier, car quand on parle de quartier, on a tendance à mettre des limites, tandis que le milieu de vie est modulable pratiquement à chaque citoyen. Nous mettons beaucoup l'emphase sur les composantes d'un milieu de vie complet, cibler les enjeux notamment en fonction de l'équité territoriale qui est l'un des principes de base de notre réflexion.

Winnie FROHN : Dans beaucoup d'espaces publics, ce sont les hommes qui occupent l'espace. Est-ce le cas pour votre étude des deux places ? Ma deuxième question concerne la présence d'arbres sur les places : est-elle différente dans les deux places ? Et sont-elles utilisées différemment ? Je pense encore au virus et à l'été.

Sandrine MOUNIER : Les deux places sont très différentes. La place Gennevilliers-Laliberté réaménagée en 2002-2003, en face de l'ancien marché Maisonneuve, est pourvue de beaucoup d'arbres matures, avec en son centre une fontaine majestueuse (La fermière d'Alfred Laliberté) ainsi que de nombreux bancs. En comparaison, la place Simon-Valois est environ quatre fois plus petite, elle a été aménagée en 2006 et ses arbres sont encore jeunes, son aménagement est très minéralisé. Si on pense à l'été et à la chaleur, la place Gennevilliers-Laliberté offre beaucoup plus de fraicheur que la place Simon-Valois avec ses bancs de pierre. Les pratiques sociales et spatiales dans les deux places recueillies lors des questionnaires des usagers des deux places, sont aussi différentes, car si les gens fréquentent la première pour se détendre, se promener et profiter de l'espace, les personnes qui pratiquent la seconde le font pour tisser des relations sociales ou rencontrer des voisins, ainsi c'est sur cette place que l'on retrouve le plus de rassemblements. Il est à noter que les groupes d'âge fréquentant les deux places sont aussi

différents, la place Gennevilliers-Laliberté qui se trouve à proximité d'un centre de loisirs et d'un parc est propice à la présence d'enfants et de familles. Cette place attire aussi plus de touristes que la place Simon-Valois. Les questionnaires avec les usagers des deux places (un échantillon de convenance de 15 personnes par place) ont mis en évidence une absence de manifestations de conflits, de tensions socioethniques ou de propos discriminatoires, hormis un ou deux incidents impliquant des usagers et des personnes intoxiquées. Il est à noter que certaines gênes ont été exprimées lors des questionnaires quant aux pratiques spatiales des deux places. Par exemple, des personnes interrogées à la place Simon-Valois préfèrent s'installer à la périphérie plutôt qu'au centre, notamment en raison de l'appropriation par des groupes des personnes âgées.

Sylvie PARÉ : Je me souviens d'une question qui nous a été posée lors d'un colloque en mars dernier et se rapportant à la provenance des personnes qui sont en quadriporteurs sur la place Simon-Valois. Nous émettons l'hypothèse que le rôle que joue la promenade Luc Larrivée en connectant la place Simon-Valois avec le secteur de la RUI (revitalisation urbaine intégrée) dans le sud-ouest laisse supposer que les personnes en fauteuils roulants résident dans ce secteur et que l'accessibilité à la place se trouve facilitée et sécuritaire, grâce à ce lien.

***

Action publique et évolution de la typologie architecturale résidentielle.

Présenté par Leila Farshadfar, étudiante au doctorat en Études urbaines.

L'objectif de cette recherche est de mieux comprendre l'incidence de l'intervention publique et de la morphologie architecturale sur l'évolution du marché immobilier dans Hochelaga-Maisonneuve. Les interventions publiques dans les quartiers populaires désindustrialisés prennent la forme de projets d'amélioration du cadre bâti dégradé.

Afin d'atteindre nos objectifs, la méthodologie utilisée pour cette étude repose sur deux outils de collecte de données. Dans un premier temps, nous avons recueilli de la documentation sur les projets d'aménagement urbain récents à Hochelaga-Maisonneuve (depuis 2008). Dans un second temps, nous avons créé une base de données inédite sur la typologie architecturale résidentielle et l'évolution du foncier à Hochelaga-Maisonneuve entre 2008 et 2020. Nous avons également collecté une base de données sur les valeurs foncières issue du compte de taxes municipales (entre 2008 et 2020).

Le projet de Lien vert.
Source :

https://www.ltqhm.org/images/rui_hochelaga/lien_vert/161001_Presentation_Lienvert_ArrMHM.pdf

Dans la première partie de la recherche, nous avons donc identifié des projets d'aménagement urbain récents dans le quartier pour étudier et comparer les évolutions du marché immobilier autour de ceux-ci. Les projets étudiés sont la place Simon-Valois, la promenade Luc-Larivée, la nouvelle place des Tisserandes, le sentier multifonctionnel du parc linéaire Antenne-Longue-Pointe et le réaménagement du parc Morgan, ainsi que les projets qui ont été réalisés dans le secteur de la RUI Hochelaga.

La démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) est une démarche qui vise à lutter contre la pauvreté territorialisée dans certaines zones, ainsi qu'au développement urbain, économique et social. Le secteur de la RUI Hochelaga est situé dans le sud-ouest du quartier. Quelques excellents exemples de projets de revitalisation que nous avons étudiés sont : le Lien vert, le parc Sarah-Maxwell, le projet de brigade verte, le réaménagement du parc Edmond-Hamelin, et la rue Sainte-Catherine-Est.

Les résultats de la première partie (aménagement en lien avec le projet de développement urbain) montrent qu'entre 2008 et 2020, les valeurs ont doublé dans tout le quartier (+ 98 %), à Hochelaga plus qu'à Maisonneuve (+ 107 % et + 89 % respectivement). Les valeurs foncières ont évolué de manière contrastée, selon les secteurs de recensement. Notamment, ce sont les secteurs sud-ouest d'Hochelaga, longeant la rue Sainte-Catherine-Est, qui ont connu les plus fortes croissances surtout les valeurs foncières dans la zone de la RUI sont en moyenne 116 % plus élevées en 2020 qu'en 2008. Plus spécifiquement, des unités à l'ouest du parc Edmond-Hamelin, ainsi qu'aux

alentours de la place des Tisserandes et du Lien vert ont connu des augmentations particulièrement fortes. De même, des valeurs foncières entre la station de métro Joliette et la rue Ontario ont augmenté significativement durant cette période. Dans une moindre mesure à Maisonneuve, c'est le secteur le long de la rue Morgan qui a connu la plus forte croissance en 12 ans. À l'inverse, ce sont ceux dans le secteur Viauville, ainsi qu'au nord du parc Antenne-Longue-Pointe, qui ont enregistré les plus faibles augmentations dans l'ensemble du quartier sur la période étudiée.

Dans la deuxième partie de cette étude, nous avons tout d'abord identifié sept typologies architecturales résidentielles dans Hochelaga-Maisonneuve :

1- La maison unifamiliale
2- L'immeuble de type plex
3- L'immeuble d'appartements ancien (avant 2000)
4- L'immeuble d'appartements récent (après 2000)
5- L'immeuble à vocation mixte ancien (avant 2000)
6- L'immeuble à vocation mixte récent (après 2000)
7- L'immeuble industriel réhabilité en logements

Ensuite, nous avons analysé l'impact de la morphologie architecturale sur le développement du marché immobilier. Cette analyse a montré que le type plex est la typologie dont la valeur a le plus fortement augmenté après la maison unifamiliale. Les plex ont plus de possibilités de réaménagement architectural et ils sont aussi devenus une figure emblématique de Montréal. On sait que cette typologie, occupée à l'origine par des propriétaires au rez-de-chaussée et des locataires aux étages supérieurs, offre des avantages pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers populaires de Montréal (Hanna et Olson, 1983)[7].

Comme discuté dans la première partie, les données suggèrent un lien entre les projets d'aménagement urbain et l'évolution du marché immobilier. Les valeurs foncières ont davantage augmenté dans le secteur de la RUI où plusieurs projets d'aménagement urbain récents (dont la réfection du lien vert, les parcs Sarah-Maxwell et Edmond-Hamelin, ainsi que la création de la place des Tisserandes) ont grandement contribué à changer le visage d'Hochelaga. Les valeurs

[7] Hanna, D. et Olson, S. (1983). Métiers, loyers et bout de rue : l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901. *Cahiers de géographie du Québec*, 27(71) : 255-275.

foncières ont aussi augmenté autour d'éléments d'intérêt patrimonial, comme la rue Morgan, l'ancien marché Maisonneuve et l'église de la Nativité-de-la-Sainte-Vierge. À mesure que les lieux deviennent plus esthétiques, que la sécurité urbaine se renforce, et que l'offre commerciale se diversifie, il semble que ce secteur devienne plus attractif pour des acheteurs recherchant également la proximité du centre-ville ainsi qu'une relative accessibilité sur le marché immobilier. Cependant, les données ne montrent pas que les valeurs foncières augmentent nécessairement plus autour de tous les projets de développement urbain.

En guise de conclusion, on peut dire, d'une part, que les abords de certaines opérations de revitalisation urbaine deviennent plus attractifs pour les acheteurs à la recherche de lieux publics accueillants et de services de proximité. D'autre part, les valeurs foncières augmentent davantage pour les résidences les plus anciennes d'intérêt architectural et patrimonial. Nous pensons que le développement du goût pour le patrimoine joue un rôle dans les transformations du marché immobilier d'Hochelaga-Maisonneuve. Ce goût émane non seulement des acheteurs privés, mais est aussi soutenu par l'intervention publique qui s'appuie sur le patrimoine lors des projets d'aménagement urbain. Enfin, nous concluons que l'évolution du marché immobilier dans Hochelaga-Maisonneuve est multifactorielle, en lien avec les projets d'aménagement urbain, la morphologie architecturale locale, ainsi que le marché de l'immobilier plus global dans l'ensemble de l'agglomération montréalaise.

Évolution du foncier entre 2010 et 2020 à Hochelaga-Maisonneuve : Perspectives genrée et ethnoculturelle.

Présenté par Sandrine Mounier, docteure en Études urbaines.

Cette présentation est en continuité avec celle de Leila Farshadfar. Il s'agit d'un examen du marché foncier avec une perspective genrée et ethnoculturelle, pour mieux saisir comment les immigrants, les minorités visibles et les femmes s'insèrent dans le marché immobilier de Hochelaga-Maisonneuve. Les données présentées (partielles et préliminaires) proviennent d'une base de données du portail de la Ville de Montréal[8]. Il s'agit d'un échantillon de 1034 unités

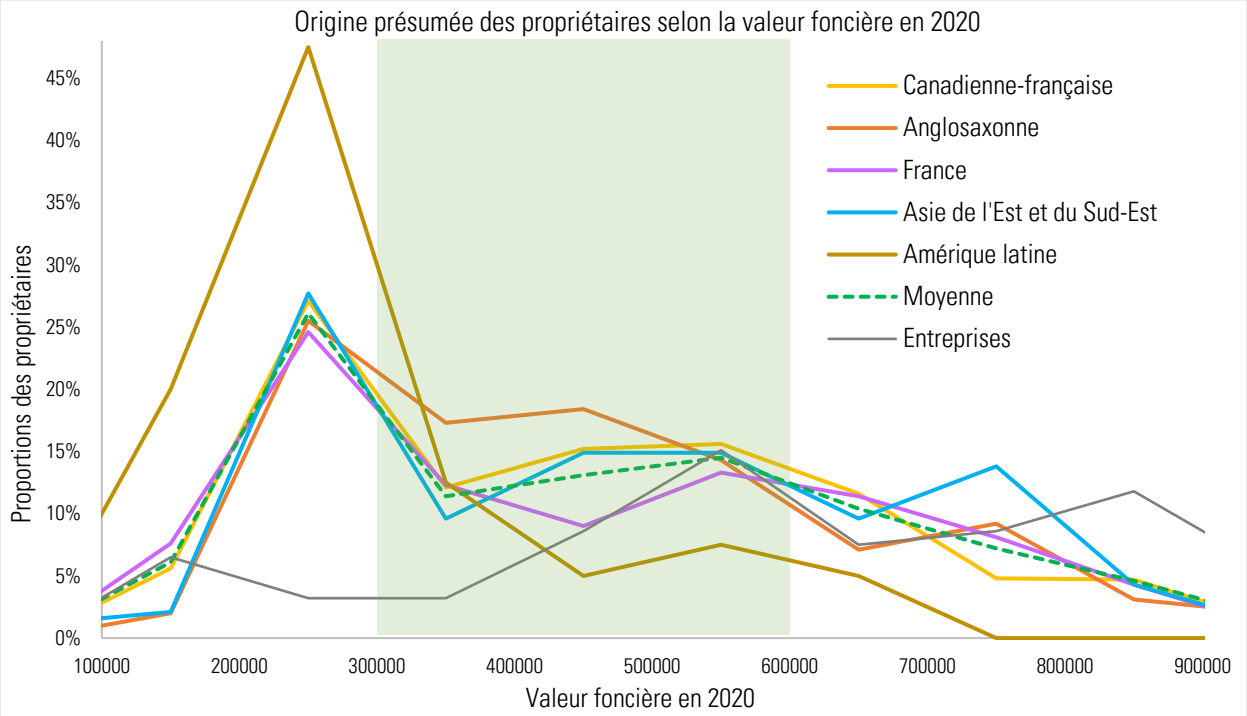
[8] Montréal. (2020). Unités d'évaluation foncière. Ville de Montréal. https://donnees.montreal.ca/ville-de-montreal/unites-evaluation-fonciere, consulté le 25 mai 2020.

d'évaluation foncière, sur un total de 9817, donc environ 10 % du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De ces 1034 unités d'évaluation foncière, 1470 propriétaires ont été identifiés (une unité peut avoir plus d'un propriétaire), dont 93 unités appartenant à des entreprises et 1377 à des particuliers. L'origine des 1377 propriétaires particuliers a été déterminée à l'aide d'un site qui recense dans quel pays les noms de famille sont davantage présents.

Le premier objectif est d'identifier où les propriétaires d'origine autre que canadienne-française sont situés dans le quartier en 2020. Les données montrent qu'ils sont plus présents au nord de la rue Ontario, mais moins dans la zone de la RUI Hochelaga. Dans Maisonneuve, ils sont davantage présents le long de la rue Morgan, tandis qu'ils le sont moins dans le secteur au nord de Viauville. On observe des variations plus ou moins importantes de concentration des propriétaires d'origines autres que canadienne-française dans les différents secteurs de recensement, nous y reviendrons.

Le second objectif est d'identifier où les propriétaires d'origine autre que canadienne-française ont acheté depuis 2010. Les données montrent que c'est dans la zone au nord de la rue Ontario qu'ils ont davantage acheté, tandis qu'ils ont vendu autour de la place Simon-Valois, de la rue Morgan et du parc Edmond-Hamelin. Plus spécifiquement, parmi les quatre origines autres que canadienne-française les plus fréquentes dans le quartier, les propriétaires avec des noms de famille d'origine française ont acheté à Hochelaga le long de la rue Sainte-Catherine et entre la rue Ontario et les stations de métro Préfontaine et Joliette, ainsi qu'à Maisonneuve au sud de Viauville. Ils ont en revanche vendu autour des places des Tisserandes et Simon-Valois, ainsi qu'autour de la rue Morgan. Les propriétaires avec des noms d'origine anglo-saxonne ont au contraire acheté autour des rues Morgan, Hochelaga et Rouen, mais vendu près de la place Simon-Valois, du parc Edmond-Hamelin et au sud de Viauville. Les propriétaires originaires d'Asie de l'Est et du Sud-Est ont également acheté le long de la rue Morgan et au nord d'Hochelaga entre les rues Sherbrooke et Rouen, mais sont notamment de moins en moins présents dans la zone de RUI. Enfin, de manière plus disséminée, les propriétaires originaires d'Amérique latine ont acheté à l'extrémité nord-ouest d'Hochelaga, au sud de la place Simon-Valois et au sud-est du boulevard Pie-IX. Ils ont en revanche vendu autour de la place des Tisserandes, au nord de la place Simon-Valois et le long de la rue Morgan.

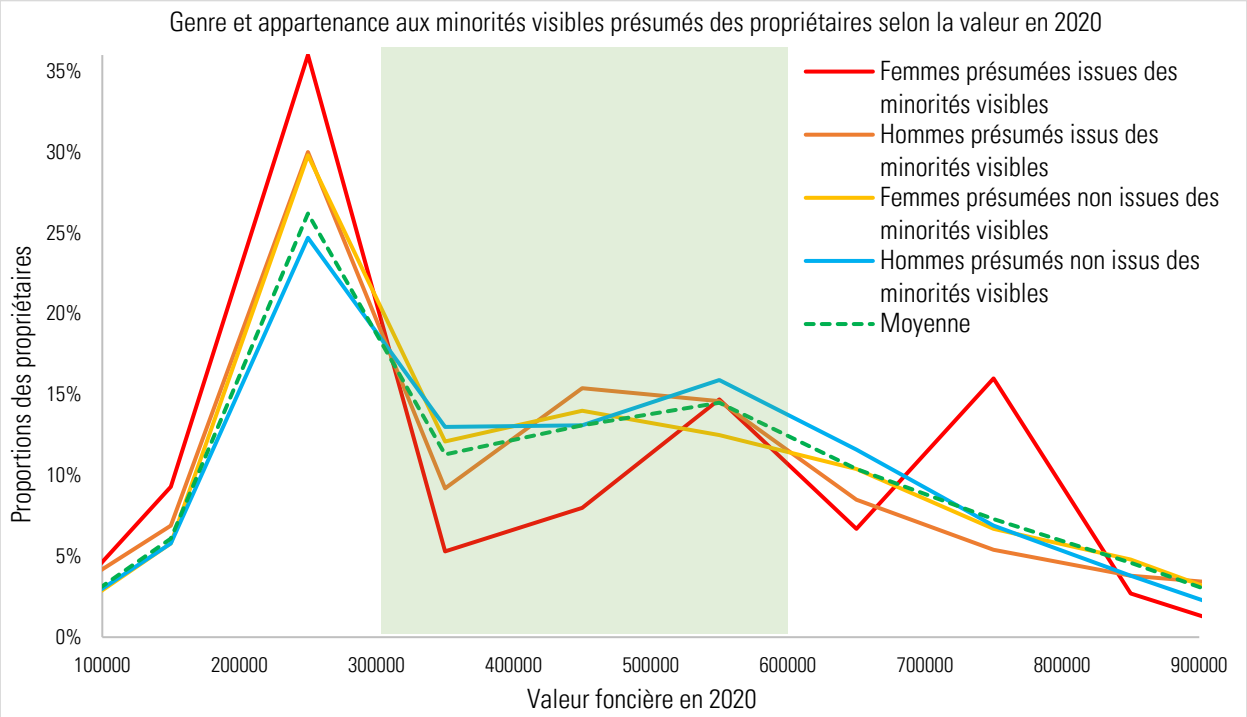
Pour continuer, nous analysons les proportions de propriétaires selon leur origine dans les tranches de valeurs des unités foncières. De base, nous observons que la courbe pour les propriétaires d'origine canadienne-française suit de près la moyenne du quartier : ils sont proportionnellement un peu plus nombreux à détenir des unités peu onéreuses (moins de 300 000 $) et de prix moyens (entre 300 000 et 600 000 $), mais un peu moins nombreux parmi les unités les plus dispendieuses (plus de 600 000 $). Ensuite, les propriétaires d'origine anglo-saxonne possèdent moins d'unités peu onéreuses, mais plus de prix moyens et de manière variable dans les tranches d'unités les plus dispendieuses. Les propriétaires d'origine française sont proportionnellement tout aussi nombreux que la moyenne du quartier à détenir des unités à la fois peu onéreuses et plus dispendieuses, mais moins nombreux dans les tranches de prix moyens. Les propriétaires originaires d'Asie de l'Est et du Sud-Est sont quant à eux un peu moins nombreux à posséder des unités peu onéreuses, mais un peu plus concernant les plus dispendieuses. C'est l'inverse pour les propriétaires originaires d'Amérique latine qui sont plus nombreux que la moyenne à détenir des unités peu onéreuses et bien moins nombreux dans les tranches de prix moyens et plus dispendieux. Enfin, alors qu'il n'est pas possible de déterminer l'origine des propriétaires d'unités enregistrées au nom d'une entreprise, les données montrent qu'elles ont tendance à être de plus fortes valeurs foncières.



Proportion des propriétaires selon l'origine du nom de famille dans les tranches de valeurs foncières en 2020.
Source : Sandrine Mounier (2021).

Concernant la variable du genre, nous observons de manière générale que les propriétaires avec un prénom féminin sont moins nombreuses que ceux ayant un prénom masculin. Néanmoins, depuis 2010, elles ont acheté au nord du parc Antenne-Longue-Pointe, aux centres d'Hochelaga et de Maisonneuve, ainsi qu'autour du parc Edmond-Hamelin. C'est notamment le cas d'un certain nombre d'entre elles issues des minorités visibles. De plus, les données montrent que celles-ci sont, certes proportionnellement plus nombreuses que la moyenne à détenir des unités peu onéreuses et moins parmi les tranches de prix moyens, mais aussi plus nombreuses à posséder des unités plus dispendieuses. En comparaison, les femmes non issues des minorités visibles sont également plus nombreuses que la moyenne à détenir des unités peu onéreuses, mais leurs proportions parmi les tranches de prix moyens et plus dispendieux sont proches de la moyenne du quartier. En revanche, leurs homologues hommes sont un peu plus nombreux à posséder des unités dans ces tranches, tandis qu'ils le sont moins dans les unités peu onéreuses. Enfin, les hommes issus des minorités visibles ont, comme leur homologues femmes, davantage tendance

à être propriétaires d'unités peu onéreuses, mais dans une moindre mesure. Toutefois, notons qu'ils sont moins nombreux à posséder des unités plus dispendieuses.



Proportion des propriétaires selon le genre et l'appartenance aux minorités visibles dans les tranches de valeurs foncières en 2020.
Source : Sandrine Mounier (2021).

En conclusion, nous constatons que de plus en plus de personnes d'origine autre que canadienne-française, ainsi que des femmes, deviennent propriétaires à Hochelaga-Maisonneuve. Certains secteurs sont davantage touchés par ces changements, comme le long des rues Sherbrooke et Sainte-Catherine à Hochelaga, ainsi qu'entre le stade olympique et le parc Antenne-Longue-Pointe à Maisonneuve. Alors que ces secteurs connaissent certes des augmentations de valeurs foncières, mais notamment de façon moins importante que d'autres, tel que près de la place des Tisserandes et de la rue Morgan, les données montrent que l'impact des transformations sociodémographiques à Hochelaga-Maisonneuve sur les valeurs foncières est à nuancer. Un certain nombre de nouveaux propriétaires d'origine autre que canadienne-française, immigrants, issus des minorités visibles et des femmes ont acheté des unités relativement peu onéreuses, pendant que d'autres sont arrivés avec un capital financier plus important.

PANEL DE DISCUSSION :

Richard MORIN : Prenant comme référence un article de Bélanger et Maltais sur la gentrification au Québec paru en 2021 dans la revue Recherches sociographiques, mes commentaires vont s'articuler autour de trois axes : les gens, les lieux et les pratiques qui sont abordés dans la recherche présentée dans ce séminaire.

Les gens : À l'instar de beaucoup de quartiers de Montréal comme Villeray ou Parc-Extension, les deux quartiers à l'étude ; Hochelaga et Maisonneuve connaissent eux aussi, même si c'est dans une moindre mesure, des transformations socioethniques. Si les chiffres rapportés par les statistiques paraissent relativement faibles (17 % des résidents issus des minorités visibles selon le recensement de Statistique Canada de 2016), il ressort cependant des questionnaires avec les commerçants et avec les résidents que ces mutations sont perçues dans la vie quotidienne. Il est à noter que la catégorisation des répondant.e.s dans les entrevues avec les acteurs clés pose un problème relativement à ce qui peut être inclus dans la catégorie : organismes communautaires qui devrait inclure uniquement les organismes à but non lucratif et non les services communautaires comme la police et la bibliothèque. La catégorisation telle que présentée pourrait induire des biais quant à la perception de la diversité dans le quartier. La présentation de Kevin Dupont et de Roxane Munger s'intitule : impact des transformations socioéconomiques et socioethniques sur les commerçants alors que le contenu porte plutôt sur les perceptions des changements par les commerçants et les gens d'affaires. Il aurait été intéressant de voir comment ces derniers s'adaptent à ces changements (publicités ciblées, adaptation à la nouvelle clientèle). Un autre élément important qui ressort des questionnaires en ligne auprès des résidents est la proportion des personnes qui perçoivent le changement socioethnique dans le quartier (72 %) alors que les minorités visibles sont dans une proportion de 17 %.

Les lieux : Il apparait, à travers les différentes présentations, que les propriétaires d'origines ethniques autres que canadienne-française sont répartis différemment selon les deux quartiers Hochelaga et Maisonneuve, il aurait été intéressant de voir comment sont réparties les personnes (locataires et propriétaires). L'étude des variations de valeurs foncières démontre une augmentation marquée dans la catégorie des plex. Est-ce que cette augmentation est imputable à l'ancienneté de ces types de bâtiments et au fait qu'ils pouvaient constituer un sous-marché du

logement destiné à une clientèle à faible revenu qui a évolué pour viser une clientèle plus riche ? Connait-on le nombre de transactions qui sont un des facteurs d'augmentation des valeurs foncières ? Au croisement des gens et des lieux, des liens intéressants auraient pu être effectués entre les origines ethniques des propriétaires et la typologie des propriétés ainsi que sa géographie.

Les pratiques scrutées dans la présentation de Sylvie Paré à travers une méthodologie bien structurée basée sur deux types de collecte de données (l'observation des places publiques et le questionnaire auprès de leurs usagers) démontrent une cohabitation sans tensions notables entre les différentes catégories des utilisateurs (genre, ethnicité, classe sociale). Les pratiques des commerçants eu égard à la nouvelle population n'ont cependant pas été révélées dans les différentes présentations. La mise en évidence des incidences de l'action publique et des opérations de revitalisation et de réaménagement des parcs sur les valeurs des unités d'évaluation révèle le paradoxe des quartiers qui s'appauvrissent démographiquement et économiquement. En effet, l'action publique visant la revitalisation et l'embellissement de ces quartiers attirent en fait des populations qui lui sont externes. Quel est le rôle des promoteurs immobiliers dans l'augmentation des valeurs foncières, ainsi que celui des mutations démographiques ?

Une petite remarque concernant la dénomination de valeurs foncières, en réalité, le rôle d'évaluation foncière de la ville concerne plutôt la valeur d'unité d'évaluation qui regroupe à la fois la valeur du terrain et celle du bâtiment.

Winnie FROHN : La discussion sur les valeurs foncières ou les valeurs d'unités d'évaluation amène celle sur le problème de la spéculation foncière et de ses retombées. Exclure les gens les plus vulnérables vers des endroits où il y'a moins de services au profit de quelques spéculateurs immobiliers pose de nombreux problèmes majeurs.

La présentation sur le discours des acteurs clés met en évidence des répondant.e.s majoritairement d'origine canadienne-française, il aurait été intéressant de voir de quelles origines sont issus les employés des institutions et organismes approchés. Est-ce que les organismes communautaires se sont adaptés à la diversité de plus en plus croissante ?

L'étude des espaces publics est très intéressante, les deux places étant très différentes dans leurs aménagements, leurs dynamiques et leurs pratiques. La place Simon-Valois semble cependant

attirer plus d'usagers que la place Gennevilliers-Laliberté et laisse craindre que les fonctionnaires partent de ce constat pour aménager plus de places dans le style de Simon-Valois.

Des réflexions sont à faire sur des aménagements qui peuvent répondre à la demande croissante d'espaces publics mise en évidence par la crise de la COVID. La place Simon-Valois reste très attractive malgré la chaleur. Il devient intéressant de réfléchir à des aménagements similaires, mais qui réduisent la chaleur tout en conservant l'attractivité.

Quelle est l'ampleur de la diversité dans le quartier pour justifier toute la recherche ?

Comment a évolué la trame résidentielle dans le quartier réputé majoritairement locataire ?

Où sont situés les propriétaires par rapport aux immeubles HLM (habitats à loyer modique) et communautaires ? Est-ce qu'il y'a un lien entre la géographie de ces deux types d'habitats ? Influence-t-elle celle des propriétés et en conséquence celles des valeurs foncières ?

Existe-t-il un lien entre les propriétaires femmes et l'accessibilité aux services ?

La présence marquée des femmes propriétaires cache-t-elle des manipulations pour échapper au fisc ?

L'étude des valeurs foncières démontre une augmentation minime dans les secteurs d'Antenne-Longue-Pointe et de Viauville, pourquoi ?

Il aurait été intéressant aussi de remonter plus loin que 2010 dans l'étude des évaluations foncières.

Quel est le rôle du fleuve dans le quartier et est-ce qu'il en a un ?

Sylvain DUCAS : Le quartier Hochelaga-Maisonneuve s'inscrit dans une dynamique qui ne se limite pas au quartier lui-même, mais concerne de nombreux quartiers centraux de Montréal et s'étend même à certains secteurs de Laval et de Longueuil. Il y'a une hausse des valeurs foncières généralisée. La présentation de Leila mettait en amont l'action publique comme facteur dans cette hausse alors qu'il serait plus judicieux de placer en premier comme moteur l'action du marché immobilier. Il aurait été intéressant de comparer les hausses des valeurs foncières des typologies prédominantes (plex, bâtiment industriel, condo) avec des unités de mêmes typologies dans d'autres quartiers (Verdun, Petite-Patrie, Villeray) et ainsi pouvoir déterminer l'ampleur de l'influence de l'action publique sur les valeurs foncières.

Une précision nécessaire : les valeurs foncières diffèrent des valeurs des bâtiments et à Montréal un phénomène est cependant remarquable, celui des hausses marquées des valeurs foncières

versus celles des bâtiments. Il serait intéressant de déterminer ce qui a réellement augmenté à Hochelaga-Maisonneuve : le terrain ou le bâtiment ?

L'action publique ne peut expliquer à elle seule le processus de gentrification qui sévit dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, il y'a aussi la surcharge des secteurs centraux qui se déplace depuis le Plateau, Centre Sud vers le quartier étudié ici et a engendré la surenchère du logement. Ceci soulève la question de la nécessité d'encadrer toute intervention, en matière de revitalisation par des mesures assurant l'accessibilité au logement abordable ou social.

Dans les années 1990, Montréal a connu beaucoup de difficultés pour obtenir une aide financière de soutien à la rénovation du gouvernement du Québec qui favorisait plutôt la construction neuve en banlieue. La ville de Montréal s'est démarquée par son soutien au logement social lorsque le gouvernement fédéral a coupé les subventions et elle continue à le soutenir aujourd'hui avec la règle du 15 % de logements sociaux, 15 % de logements abordables qui n'est en réalité qu'un outil de négociation avec les promoteurs immobiliers et non un règlement.

Le phénomène de la gentrification débute dans les années 1980 en raison de la volonté de certaines classes moyennes qui cherchent à s'établir dans les milieux urbains proches des services. L'intérêt pour les quartiers anciens a attiré cette classe urbaine (Florida) pour ce qu'ils offraient comme qualité de vie. Ces mêmes secteurs en voie de gentrification étaient souvent d'anciens quartiers industriels issus de l'urbanisation de la fin du 19e siècle et qui subissaient le ressac de la désindustrialisation, avec toute la gamme de problématiques sociales et économiques. L'attrait grandissant qu'ils exerçaient encourageait la spéculation immobilière et participait à délocaliser des populations plus démunies qui ne bénéficiaient d'aucune mesure sociale pour les aider à se maintenir sur place. La crise du logement social prend aujourd'hui des proportions invraisemblables et nécessite des programmes à l'échelle du Canada et des mesures pour contrer les spéculations foncières.

La présentation sur les incidences de l'action publique sur les valeurs foncières suscite la réflexion sur les retombées réelles des projets effectués durant les années 1990 dans le PPU du quartier Maisonneuve comme la piscine, l'aménagement du parc Morgan qui ont eu à l'origine pour objectif de doter les gens du quartier d'équipements et ont été l'objet de débats avec les citoyens. Il faut souligner ici que la ville ne possède aucune compétence en matière de logement social.

Quelle est la proportion des propriétaires occupants des plex versus la proportion des propriétaires occupants un rez-de-chaussée dans une propriété divise ? Il y'a aujourd'hui une catégorie de propriétaires de copropriétés qui n'existait pas dans les années 1990. Faisons-nous face aujourd'hui à un autre type de propriétaires, ceux possédant de nombreux plex et qui louent les logements comme c'est le cas à Côte des neiges notamment ?

Si on revient à la question de l'aménagement du domaine public, il serait intéressant d'en établir l'historique. La place Simon-Valois a été créée dans une perspective de sécurité publique et a fait l'objet de consultations avec des groupes locaux pour son design. Le marché Maisonneuve a été pensé pour redonner l'accès à des aliments de qualité pour les citoyens du quartier. La perspective historique de l'action du domaine public devient pertinente et enrichissante. Et une des perspectives de la recherche serait de savoir si ces actions ont répondu aux besoins de la population locale pour laquelle elles ont été pensées.

Sylvie PARÉ : Au sujet de la question de Richard MORIN sur le titre de la présentation sur les commerçants, il faut souligner que l'enquête touchait aussi l'impact des changements socioethniques sur les commerces. De plus, cette enquête a été grandement entravée par le COVID et les dépouillements, encore partiels des résultats, n'ont eu lieu que très récemment. L'enquête auprès des résidents a elle aussi subi les entraves du confinement dans le processus de recrutement.

En ce qui concerne les catégories des répondant.e.s dans le discours des acteurs clés du développement, il aurait été intéressant de procéder à un découpage plus précis, mais la taille de l'échantillon a rendu ce processus difficile.

Beaucoup de données ont été récoltées dans l'étude de l'évolution des valeurs foncières et beaucoup de pistes sont à envisager pour les exploiter.

Sandrine MOUNIER : L'analyse de l'évolution des valeurs foncières s'est effectuée sans la création d'un outil de collecte de données particulier. Les trois facteurs participants à l'augmentation des valeurs foncières présentés ne sont pas les seuls, cette évolution étant multifactorielle, nous avons choisi d'en étudier un des aspects.

Pour revenir à l'impact des aménagements publics sur les citoyens, il apparait que ces derniers se disent très satisfaits des aménagements des places, même les anciens qui ont assisté aux changements déclarent beaucoup apprécier la tournure que le quartier a pris.

Richard MORIN : Le croisement fait entre la localisation des propriétaires en fonction de leurs origines ethniques, il aurait été intéressant de croiser ces données avec les typologies du bâti.

Sylvie PARÉ : Il serait intéressant en effet d'effectuer ce type de croisement si l'on sait qu'il y'a des groupes ethniques qui recherchent une certaine typologie de propriété qui favoriserait la cohabitation intergénérationnelle.

Sandrine MOUNIER : C'est une piste intéressante et tout à fait faisable avec les données récoltées. Pour ce qui concerne les motifs des choix des secteurs d'habitat, nous ne pouvons qu'émettre des hypothèses étant donné que notre approche ne visait pas d'interroger ces propriétaires, mais était basée uniquement sur la morphologie-typologie du bâtiment et les valeurs foncières telles qu'elles sont exprimées dans le rôle d'évaluation foncière de la ville.

Les secteurs d'Antenne Longue-Pointe et de Viauville connaissent les plus petites augmentations pour plusieurs raisons hypothétiques : l'existence de beaucoup de nouveaux condos, alors que c'est cette typologie qui a connu les moins importantes augmentations des valeurs foncières ; et ce sont aussi des secteurs où il y'a très peu de services, sachant que cela ne reste que des hypothèses.

Sylvie PARÉ : La question des compétences de l'état dans les interventions publiques est très complexe. La création de réserves foncières pourrait être une avenue à explorer.

Sylvain DUCAS : Le droit de préemption est un pouvoir foncier qu'on retrouve entre autres dans la législation française dont on s'est inspirée. Seule la ville de Montréal détient à ce jour ce pouvoir dans sa charte. Dans la logique où il y'a des opérations de planification, les promoteurs immobiliers se précipitent pour acheter les bons terrains et ainsi favoriser l'augmentation de la spéculation foncière, alors le droit de préemption permet dans des cas pareils : au moment où la transaction s'opère, la ville a 30 jours pour signifier son intérêt d'acquérir le terrain au prix qui vient d'être négocié. La ville a obtenu le même pouvoir en 2020 pour acquérir des terrains à des fins de parcs ou de logement social ce qui constitue une première canadienne. La ville acquiert des terrains et les vend à un prix minimal à des organismes communautaires comme « Bâtir son quartier » pour construire du logement social. Actuellement, le problème se situe dans la rareté des terrains vacants qui ne constituent plus que 2 % de toute la superficie de la ville et se situent vers Rivière-des-Prairies ou Pierrefonds. Notons aussi que le Québec accuse un retard dans les pouvoirs locaux par rapport au reste de l'Amérique du Nord. Si on revient à la présentation de Sandrine Mounier, elle soulève une interrogation et une nuance, en effet l'analyse multifactorielle

des augmentations des valeurs foncières semble mettre en premier facteur à prendre en considération : les projets d'aménagement urbain, suivi de la valeur architecturale des bâtiments et le marché immobilier qui lui se retrouve en dernier. Tout comme dans la présentation, les conclusions ne permettent pas d'établir d'une façon définitive un lien entre les opérations de revitalisation urbaine et l'évolution du marché immobilier.

Naziha BENGUERGOURA : Une précision en rapport à la règlementation sur l'inclusion d'un pourcentage de 15 % de logement abordable dans les projets de logement, car nos interlocuteurs déplorent le flou dans cette règlementation qui laisse des possibilités de contournement aux promoteurs immobiliers.

Sylvain DUCAS : La ville n'a pas de règlement, c'est juste un outil de négociation.

Naziha BENGUERGOURA : Pour revenir à la question de Mme Frohn, les organismes communautaires avec lesquels nous avons eu nos entrevues déplorent le manque de diversité ethnique parmi leurs employés. Certains organismes ont du mal à approcher les familles issues de l'immigration pour plusieurs raisons relativement à ce problème comme des barrières de langues… les familles ne se reconnaissent pas parmi les intervenants.

Sylvie PARÉ : Relativement à la présentation sur les commerçants, il est à préciser que beaucoup de données n'ont pas encore été exploitées et des croisements sont à faire entre différentes variables.

Les points saillants et pistes de recherche :

- Croiser les données sur la typologie des propriétés et leur géographie avec les origines ethniques des propriétaires.
- Évaluer l'évolution de la trame locative dans le quartier.
- Situer les propriétaires par rapport aux HLM.
- Situer les propriétaires par rapport à l'accessibilité aux services dans une perspective genrée.
- Étudier les typologies de propriétaires qu'on peut retrouver actuellement à Hochelaga-Maisonneuve.
- D'autres pistes de recherches sont à envisager avec la richesse des données recueillies (enquête auprès des commerçants et sondage en ligne auprès des résidents du quartier).

CONCLUSION

Pour conclure, on peut avancer que la cohabitation interethnique est plutôt harmonieuse dans Hochelaga-Maisonneuve, un quartier qui se diversifie sur le plan socioethnique. Des nuances sont toutefois à apporter quant aux perceptions des commerçants, différentes de celles des citoyen.ne.s habitant en périphérie des deux places publiques étudiées, la Place Simon-Valois et la Place Génévilliers-Laliberté.

Les résident.e.s semblent éprouver des malaises face aux changements démographiques, ceci en lien avec la diversification ethnique, mais surtout en rapport avec les transformations socio-économiques. De plus, les changements de l'offre commerciale sont parmi les plus perceptibles dans le quartier. Les données montrent en effet un changement de garde au niveau des commerces de la rue Ontario, ce qui engendre ces points-de-vue différenciés. Les nouveaux commerces visent une clientèle qui s'apparente désormais aux gentrifieurs, générant de nouvelles dynamiques sociales et économiques dans le quartier. D'ailleurs les projets de revitalisation dans le quartier ne sont pas étrangers à ces dynamiques économiques.

Par ailleurs, selon les acteurs clés et les habitant.e.s, il y aurait certaines manifestations discriminatoires envers des personnes issues de groupes ethniques *visibles*. Cette réalité est toutefois peu commune, l'espace public ayant présenté des situations systématiquement pacifiques, selon nos données d'observation et d'enquêtes *in situ*. La notion du *vivre-ensemble*, quoiqu'on en dise, serait ainsi seyante dans nos deux études de cas. D'autres analyses sont prévues quant aux données issues de l'enquête auprès des commerçants et de l'enquête en ligne avec les riverain.e.s des places publiques étudiées dans ce projet.

Enfin, Sylvie Paré remercie les participant.e.s au séminaire et mentionne que la synthèse de l'événement sera disponible sur le site de VRM au cours des prochaines semaines.