

# LEDEVOIR

## Les nouveaux espaces convoités de la métropole



Photo: iStock Montréal fait face à des problèmes criants concernant l'accès au logement abordable de ses habitants les plus vulnérables, selon les auteures.

### Chloé Reiser et Violaine Jolivet

Respectivement doctorante en géographie à l'Université de Montréal et professeure adjointe en géographie urbaine et sociale à l'Université de Montréal. Les deux auteures sont membres du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH).

24 septembre 2018 **Libre opinion**  
Libre opinion

Une semaine après la manifestation « Ni condos ni frontières. Un logement pour tous et pour toutes » organisée à l'occasion du passage de la Marche de villes en villages pour le droit au logement du FRAPRU, la question du droit au logement semble particulièrement d'actualité à Montréal, ainsi que

dans la plupart des autres villes québécoises, et devrait nécessairement constituer un enjeu majeur de la campagne électorale provinciale.

Montréal, métropole atypique au sein des villes nord-américaines pour sa très forte proportion de ménages locataires, fait face néanmoins à des problèmes criants concernant l'accès au logement abordable de ses habitants les plus vulnérables. En effet, la métropole n'échappe pas aux processus de gentrification et d'élitisation de ses quartiers centraux, et il semble que ce phénomène s'étende aujourd'hui aux arrondissements péricentraux de la municipalité.

Ces quartiers autrefois peu connectés, voire enclavés, deviennent, avec la métropolisation, des espaces convoités. Cette nouvelle situation au sein de la métropole pousse les pouvoirs publics et les promoteurs immobiliers à tirer parti de ces espaces longtemps négligés par les décideurs. Depuis une quinzaine d'années, ces quartiers péricentraux deviennent les lieux de développement de grands projets urbains, comme le technopôle Angus dans Rosemont, le campus MIL de l'Université de Montréal à Parc-Extension ou encore le parc Frédéric-Back et la Cité des arts du cirque à Saint-Michel.

Sous couvert d'initiatives pour développer la ville créative et intelligente, ces nouveaux aménagements modifient les dynamiques de ces quartiers. Ces derniers sont de plus en plus vantés par les agents immobiliers et de plus en plus recherchés par les étudiants et les jeunes professionnels. Ces derniers participent à repousser les limites de la gentrification dans des quartiers où les comités logement ne cessent de condamner l'augmentation des expulsions et la permanence des problèmes d'insalubrité. Plus spécifiquement, ces dynamiques modifient le caractère transitoire de ces quartiers, longtemps considérés comme des espaces d'accueil ou d'insertion par les nouveaux arrivants. Ainsi, alors que la ville de Montréal se targue de sa diversité ethnique et culturelle, force est de constater que, dans des quartiers comme Parc Extension, Côte-des-Neiges et Saint-Michel, il devient de plus en plus difficile pour les familles issues de l'immigration (<https://www.ledevoir.com/immigration+r%C3%A9fugi%C3%A9s>) de se loger à des prix abordables et de trouver des logements convenables. La transformation socio-économique de ces espaces s'accompagne d'un accroissement des inégalités et des discriminations en matière d'accès au logement.

## Changements urbains

Depuis deux ans, nos recherches menées à Parc-Extension ont démontré ces transformations en cours. Entre 2006 et 2016, le taux de personnes titulaires d'un diplôme de baccalauréat dans le quartier est passé de 15 % à 21 %, tandis que le taux de ménage ayant des revenus de 80 000 \$ et plus par année est passé de 4,6 % à 16,5 %. À proximité des principales artères et des stations de métro, de nouveaux projets d'immeubles résidentiels en copropriété voient le jour, à l'image du projet controversé de la Plaza Hutchison. Par ailleurs, la construction du Campus MIL accélère une « revitalisation » ciblée touchant seulement certaines parties du quartier. Tout d'abord, le désenclavement annoncé du quartier n'est que relatif, car le campus MIL semble plus tourné vers Outremont et le secteur Marconi-Alexandra (Mile-Ex) que vers Parc-Extension. De plus, on observe que le problème de dégradation des logements dans le quartier n'est pas réglé, mais se concentre dans certaines poches de pauvreté.

Ces changements urbains ont des conséquences sur les habitants du quartier, des familles nombreuses, travailleurs pauvres et, pour une grande majorité, immigrants au Canada. Si le quartier semblait abordable jusqu'alors, les prix s'envolent depuis quelques mois et il devient de plus en plus difficile de s'y projeter à long terme. En 2016, plus de 40 % des locataires dépensaient 30 % ou plus de leurs revenus dans leur loyer et en octobre 2017, près de 830 ménages étaient sur la liste d'attente des logements sociaux. Le comité logement du quartier, le Comité d'Action de Parc-Extension, accueille de plus en plus de personnes vivant des situations d'expulsion.

À partir de cet exemple de Parc-Extension, on s'inquiète du devenir des quartiers péricentraux qui, bien qu'enclavés, étaient encore les garants d'un certain droit à la ville et à la centralité pour les nouveaux arrivants et les ménages les plus modestes de la métropole. Devant la pénurie d'actions de la part des gouvernements municipaux et provinciaux, les organismes communautaires se sentent de plus en plus

démunis face à la gentrification. Ainsi, il semble urgent de défendre la création de logement social et abordable et de protéger le parc locatif dans ces quartiers péricentraux, qui participent à l'intégration des ménages immigrants et favorisent leur mobilité sociale.