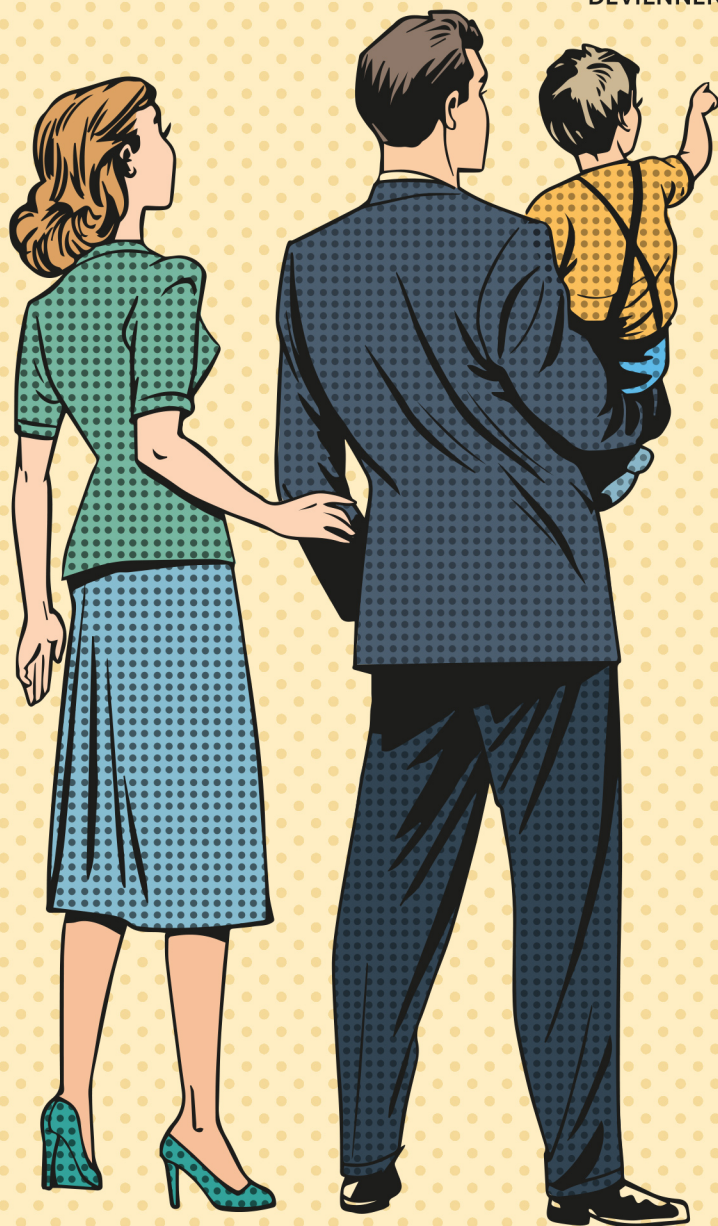


MARIE STERLIN ANTOINE TRUSSART

# Gentriville

COMMENT DES QUARTIERS  
DEVIENNENT INABORDABLES



v**l**b éditeur



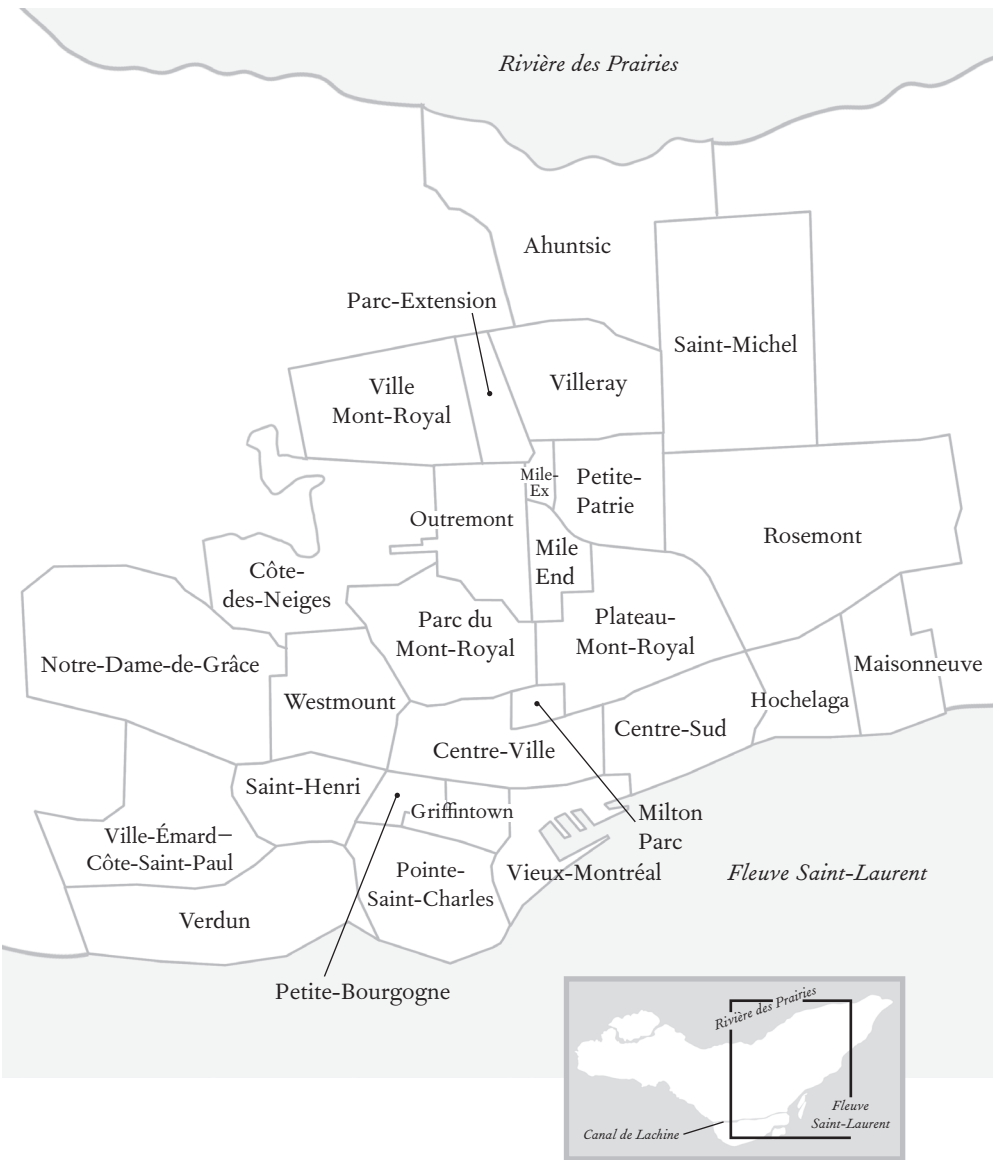
MARIE STERLIN ANTOINE TRUSSART

# *Gentriville*

COMMENT DES QUARTIERS  
DEVIENNENT INABORDABLES

v1b éditeur

## LES QUARTIERS CENTRAUX DE MONTRÉAL



## INTRODUCTION

Sur la rue Notre-Dame, on annonce un petit appartement de 600 pieds carrés avec une chambre à coucher. Et on peut lire sur le site de la location : « Vous méritez un appartement unique au cœur de Saint-Henri... Au centre de tous les commerces de la rue Notre-Dame, à quelques minutes à pied du métro et du marché Atwater. » Le loyer est de 1600 \$ par mois.

C'est le Saint-Henri qu'on connaît dans sa version actuelle, avec ses maisons relookées par des architectes, ses complexes de condos prestigieux avec vue sur le canal de Lachine et ses triplex retapés qui sont devenus depuis quelques années la destination d'une population urbaine en quête d'une qualité de vie à part, de branchitude et d'authenticité. Un palmarès international place Saint-Henri au second rang des quartiers à visiter pour profiter de toute cette effervescence. Il n'en a pas toujours été ainsi. Dans les années 1950, de larges secteurs de Saint-Henri étaient réservés aux pauvres. Souvent, aux très pauvres.

Le roman *Bonheur d'occasion* de Gabrielle Roy a fixé une image de Saint-Henri dans nos esprits, presque un cliché. Rose-Anna Lacasse, à la recherche d'un logement, visite une succession de logis misérables sur la rue Workman, « qui porte si bien son nom ». On découvre une enfilade de taudis de brique grise abritant des familles miséreuses qui déménagent chaque année.

Elle se força pourtant à entrer dans une maison de brique, rue Saint-Ferdinand. Elle en sortit, étourdie, vacillante. L'odeur des linges de bébés séchant au-dessus du poêle et la vue du cabinet de toilette sans fenêtre, ouvrant sur la cuisine, l'avaient dégoûtée au point qu'elle avait cru se sentir mal. « Et ils demandent seize piasses par mois pour ça ! »

---

1. Gabrielle Roy, *Bonheur d'occasion*, Boréal, 1993 [1945], p. 113.

On n'aurait pas voulu y vivre un hiver, pas plus qu'on n'aurait souhaité y passer un seul été, tant les maisons étaient mal aménagées pour protéger leurs résidents du froid ou de la chaleur. Les lieux d'hygiène y étaient souvent sommaires, l'éclairage naturel aussi. Rien de bien attrayant.

Les Lacasse n'habitent plus ici. La famille imaginée, ou plutôt recrée à partir d'une documentation solide par Gabrielle Roy, a depuis longtemps cédé sa place à d'autres personnes. Plus friquées. Des investisseurs ont cherché des opportunités d'affaires parmi les vieilles maisons du quartier. Ils ont trouvé ces maisons et ils les ont rénovées. Dans Saint-Henri, une pancarte d'agent immobilier attire notre attention sur une résidence en particulier. En allant consulter l'annonce, on peut lire :

Initialement un duplex, cette maison de Saint-Henri a été éviscérée en 2014 et transformée en une rare maison neuve de trois chambres. Tout a été refait, plomberie et électricité et nouvelle toiture en 2015. C'est moderne, original, de bon goût et construit pour durer. L'un des quartiers les plus recherchés de Montréal avec deux parkings ! À voir absolument !

Les Sotheby's, les Engel & Völkers et autres agences immobilières de luxe font des affaires en or dans le sud-ouest de Montréal, et Saint-Henri compte désormais parmi les endroits les plus recherchés par les acheteurs. Il attire des gens de partout, des jeunes couples, des célibataires en quête d'une expérience épicurienne de la ville, des professionnels adeptes du style de vie urbain « *live, work, play* ». Qui aurait cru, il n'y a pas si longtemps, qu'un cottage dans Pointe-Saint-Charles se vendrait à deux millions de dollars ? Où est passé le passé ?

Violaine a grandi dans ce quartier qui était le bastion des luttes communautaires. Elle a 47 ans aujourd'hui et s'émeut de voir dans un documentaire des images d'archives qui disent la réalité de l'époque, l'extrême pauvreté qui y régnait :

On y voit le Pointe-Saint-Charles dans lequel je suis née, son extrême pauvreté, inimaginable maintenant que les maisons placardées ont été remplacées par des condos de luxe. Ce monde-là aussi a disparu [...]. On réalise mal aussi à quel point le tissu social extrêmement riche qui faisait la trame de nos quartiers s'est effrité

depuis qu'on ne veille plus avec nos chaises devant la maison, mais dans nos cours, chacun de notre côté.

Il reste des bribes de tout cela dans la richesse du milieu communautaire qui anime toujours la Pointe, mais l'essentiel appartient désormais au monde des archives, et bien peu de ceux et celles qui vivent maintenant dans ces maisons à un million savent qu'il y a quarante ans, c'étaient encore des taudis dans lesquels on s'entassait à huit sans eau chaude. On ne peut pas se souhaiter le retour à la misère noire, mais il y a quand même un bout d'humanité qui s'est perdu en chemin... quelque part quand la survie a cessé de dépendre de cette solidarité, j'imagine<sup>2</sup>.

On convoite des quartiers qui ont longtemps été pauvres et délabrés, ou tout simplement laissés à l'abandon. On injecte tant d'investissements qu'il finit par y avoir une surchauffe de l'immobilier qui déferle sur le Sud-Ouest, entre autres secteurs. Et ça foisonne. Sur les abords du canal de Lachine, un autre complexe de 600 unités dans ce quartier « vivant et surprenant » verra le jour en 2025.

Ailleurs dans Saint-Henri, Diane est en train de quitter le cinq et demie qu'elle occupait sur la rue Saint-Ferdinand. Elle y a passé quarante-six ans de sa vie, y a élevé ses deux enfants qui ont fréquenté l'école du coin. Elle travaillait à proximité de chez elle : dix minutes à pied et elle était rendue. Longtemps, ses repères essentiels furent concentrés là. Et puis, Diane a commencé à voir les choses autour d'elle changer tranquillement. À ne plus reconnaître les résidents, ni les boutiques des environs. À voir ses amis déménager et les commerces qu'elle aimait fréquenter fermer. Un jour, c'est le fils du propriétaire qui est venu la voir chez elle : « Dorénavant c'est à moi que tu t'adresses. » Il lui a fait sentir qu'elle n'était plus si « chez elle » que ça.

Le jeune homme ne l'a pas harcelée pour qu'elle parte, non. Mais il l'a poussée tranquillement vers la porte, en appuyant souvent et lourdement sur le fait qu'elle ne payait pas cher pour ce qu'elle avait. Cela, en dépit du fait qu'il n'y avait eu aucune rénovation pendant des lustres, que partout, on voyait du vieux prélat, que les portes d'armoires fermaient mal.

---

2. Propos tirés d'une publication Facebook en lien avec la projection d'un documentaire sur le Pointe-Saint-Charles d'une autre époque à l'été 2021.

Elle a fini par partir. Il l’a eue à l’usure et ne lui a laissé qu’une petite indemnité en guise de dédommagement pour son départ. Le jour du déménagement, sa fille Josée vient lui donner un coup de main. Elle est en train de transporter des boîtes vers le camion quand elle aperçoit un jeune homme traînant une valise. Il cherche visiblement quelque chose, les yeux fixés sur son téléphone. Il se dirige ensuite vers une boîte où il y a une clé. Il la prend et entre dans l’immeuble voisin. C’est l’endroit qu’il a loué via Airbnb. Combien paie-t-il chaque nuit ? Sans doute qu’en une semaine, il rapporte à l’hôte l’équivalent du loyer mensuel de Diane. Cette dernière a pu se reloger ailleurs, mais il n’en va pas ainsi pour tout le monde.

Là je suis dans la rue. Là je me cherche un loyer. J’ai beaucoup de misère à en avoir parce que je suis sur l’aide sociale. Ça fait six ans que j’habitais là. Ils sont venus chez moi à Noël le 17 décembre pour me dire que le bloc est vendu et que j’avais six mois pour déménager. Mais là je ne sais plus parce qu’on est rendu dans dix, douze jours, faut que je déménage et j’ai toujours pas de logement. J’ai visité au moins trente logements en deux semaines, je suis terrifiée d’aller dans la rue<sup>3</sup>.

La situation est la même un peu plus à l’ouest dans Verdun. Dans le court documentaire de Jessica Bouchard intitulé *There goes the neighborhood*<sup>4</sup>, on peut voir Chantal, une résidente qui, au moment du tournage, attend la décision du Tribunal administratif du logement, alors que son propriétaire tente pour la seconde fois de reprendre son appartement, dont le loyer est en dessous du prix du marché. Elle est menacée de rénoviction.

Avant c’était : « *Ewww !* tu habites à Verdun ? Tu fermes les portes de ta voiture à clé ? » Maintenant, l’endroit est devenu « in ».

3. Témoignage publié sur le site d’*Escale à Saint-Henri - expo en ligne*.

4. *There goes the neighborhood* – reportage de Jessica Bouchard et Paula Sant’Anna pour The Link, le média indépendant de l’Université Concordia. Il s’agit d’une expression emblématique qui décrit ce qui se passe quand des signes évoquent les changements d’un quartier. L’équivalent français serait : « Le quartier fout le camp ».



La perception de Chantal est confirmée par *Time Out*, un média qui vise les jeunes dans la vingtaine et dans la trentaine. Celui-ci plaçait Verdun en 2020 au onzième rang de son palmarès des quartiers les plus *cool*, selon des critères tels que la qualité de ses lieux de restauration, sa plage urbaine et l'animation de la rue Wellington, son artère principale.

Chantal est aux prises avec un phénomène nouveau, généré par la différence entre la somme qu'un appartement rapporte actuellement à un propriétaire et le montant que ce propriétaire pourrait percevoir si le loyer était aligné sur les prix du marché. Des propriétaires prétextent alors souvent des rénovations majeures afin de pouvoir évincer des locataires et ensuite relouer leur appartement beaucoup plus cher.

Selon certains propriétaires qui choisissent cette voie, le déséquilibre se serait installé à cause des loyers trop bas et des lois trop restrictives qui auraient empêché l'augmentation naturelle de ces mêmes loyers. Depuis peu, des acteurs se spécialisent même dans la négociation avec les locataires récalcitrants pour les inviter à quitter leur appartement. C'est le cas de Mathieu.

Son terrain de jeu, c'est Verdun. Mathieu se décrit comme un agent de gentrification, un rôle très positif selon lui. Comme il n'est pas propriétaire, simplement négociateur, il se défend bien de faire des rénovictions. Il traite ceux qu'il déplace avec empathie, il leur verse une indemnité pour qu'ils acceptent de partir. Ce n'est qu'à ce moment-là qu'il peut véritablement s'attaquer à son travail de revitalisation.

Mes acheteurs et moi, on représente le nouveau Verdun. Je vais tout le temps retirer une fierté de prendre des édifices qui sont tout maganés et de les faire devenir les plus beaux édifices dans le quartier. Et en plus, je les remplis de gens, de petits couples qui sont à leur affaire, ils sont des bons voisins, ils encouragent les commerces locaux<sup>5</sup>.

Le phénomène des rénovictions à Verdun a même atteint un sommet macabre lorsqu'un homme a décidé de mettre fin à ses jours plutôt que de quitter son logement<sup>6</sup>. Ce nouveau Verdun doit-il remplacer l'ancien ? Chantal a gagné sa cause une fois encore mais elle se

---

5. Maxime Bergeron et Katia Gagnon, « Mourir plutôt que partir », *La Presse*, 17 mai 2021.

6. *Ibid.*

prépare déjà à la prochaine offensive du proprio. Sa conclusion ? « Je ne partirai pas sans me battre. »

Verdun est l'endroit où elle est née, où elle a grandi. Mais c'est aussi un quartier qui change sous ses yeux, au point où elle ne dispose plus du tout du même pouvoir d'achat. Depuis qu'une nouvelle population plus en moyens s'est installée dans le secteur, elle s'étonne régulièrement de la hausse des prix. « Quarante dollars pour un seau de poulet ? » dit-elle en riant. « Impossible ! Pas ici. Pas à Verdun. »

Or, c'est devenu possible...

#### VANDALISME SUR DES COMMERCES BRANCHÉS

Le 15 juin 2017, les propriétaires du 3734, un restaurant portugais qui avait pignon sur rue à Saint-Henri, publiaient ceci sur leur page Facebook :

Cette nuit notre restaurant le 3734 a été (encore) victime de vandalisme.

Vitrine défoncée et tout le local aspergé de peinture blanche.

Nous venons tout juste de souffler notre première bougie.

Nous sommes fiers d'avoir une équipe en or.

Nous sommes fiers de faire partie du quartier Saint-Henri.

Nous sommes fiers de faire partie de la solution.

Nous sommes pour le dialogue.

Et en plus !!

Nous sommes ouverts ce soir !!!

PS : et il faut bien avouer que d'un point de vue artistique : c'est assez joli !!!

Peace.

– Max, Franco, Manu et toute l'équipe

Le « encore », c'est parce qu'un an plus tôt, « Max, Franco Manu et toute l'équipe » ouvraient deux commerces situés côte à côte, le restaurant et une épicerie fine attenante. C'est l'épicerie qui avait alors été visée par des militants anti-gentrification. Juste avant la fermeture, une trentaine de personnes masquées avaient fait irruption dans le local, volé des saucisses de luxe, des poulets bios et puis collé quelques affiches et tagué la vitrine d'un « Fuck Empire ». L'événement représentait alors le deuxième attentat en 13 mois contre cette entreprise indépendante.

Avant que le 3734 (c'est le nom de l'établissement) s'installe à cette adresse, un magasin de meubles bon marché avait longtemps occupé le coin Notre-Dame et Turgeon. On y vendait à crédit du mobilier de fin de série : « Achetez maintenant, payez plus tard », lisait-on sur l'enseigne. Le local est resté désaffecté pendant plusieurs années avant qu'un bar chic, le Henri, Saint-Henri, ne tente brièvement sa chance à cette adresse. Sans succès.

Max, Franco et Manu ont repris le local avec la volonté d'en faire un endroit convivial et ouvert à tous. La carte proposait des plats entre 13 et 21 \$. « Ce coin de Montréal me rappelle vraiment le Brooklyn d'il y a quelques années. C'est un quartier que j'habite depuis longtemps et que j'aime beaucoup. Je trouve qu'il y a une *vibe* intéressante et très vivante », disait Maxime Tremblay, l'un des trois propriétaires de l'établissement lors de l'ouverture. À la suite de la deuxième attaque, les militants justifient leurs agissements de la manière suivante :

Nous sommes prêt.es à parier que des actes répétés de vandalisme et l'augmentation des primes d'assurance peuvent faire une différence pour les petits commerces branchés qui ont de la difficulté à garder la tête hors de l'eau, et pour dissuader des investissements futurs qui solidifient la gentrification.

Ce n'est pas la première fois que se joue cette guerre contre des commerçants qui s'installent sur des artères commerciales des quartiers centraux de Montréal. Des attaques de ce genre se sont multipliées, particulièrement entre 2012 et 2017 dans Hochelaga. À chaque fois, ce sont des petits commerces locaux qui sont visés : cafés, bars, magasins de vêtements ou de meubles, épicerie fines. À chaque fois, on constate la même incrédulité de la part des propriétaires qui ne comprennent pas pourquoi ce sont eux qui sont ciblés, alors qu'ils ne sont pas mal intentionnés, qu'ils disent participer à la vitalité locale et qu'ils emploient de surcroît des résidents du quartier.

Que pensent les résidents de ces affrontements entre militants et adeptes de ce nouveau Saint-Henri à saveur Brooklyn ? Romain Cavellier, mixologue qui habite alors dans le quartier, publie un long statut Facebook qui résume bien la teneur des propos émis face à ce genre d'événement. Il s'adresse ainsi aux « vandales » :

J'ai bien du mal à comprendre ton acharnement. Je comprends l'idée que tu ne veuilles pas que Saint-Henri devienne une réplique du coin Sainte-Catherine et Crescent. Je comprends aussi que des fois tu as sûrement l'impression que c'est la seule façon de te faire écouter. Ce que je ne comprends pas, c'est pourquoi tu pitches des affaires dans les vitres de ces commerces. Ceux-là. Tu vas sûrement me dire que la pratique de leurs prix fait que ton quartier s'embourgeoise. Mais dis-toi que si les prix sont plus chers que chez Tim Hortons, c'est parce qu'eux autres ils encouragent le commerce local en se fournissant chez des artisans et producteurs locaux, et qu'ils te servent pas une vieille galette de bœuf élevé en bataille par des industriels à l'autre bout de la planète. [...] En gros, ils sont là pour que ton/notre quartier ne ressemble pas à une succession de business qui exploitent le monde, que ça soit ici ou de l'autre bord de la planète, et qu'il fasse bon vivre pour tout le monde, avec un portefeuille bien garni ou non. Pourquoi t'as pas visé Tim Hortons, McDonald's ou Dollarama ?

C'est souvent le même son de cloche qui se fait entendre chez les résidents de longue date, qui vivaient à Saint-Henri avant que le paysage se transforme. De leur côté, on retrouve la même incompréhension devant les gestes de pillage. Ces populations-là tendent à voir d'un œil favorable les nouveaux commerces qui s'installent à proximité de chez elles. Les anciennes adresses laissées à l'abandon invitaient graffitis, déchets et vagabondage. Depuis que ces immeubles sont de nouveau occupés, la sécurité s'est accrue, la propreté est au rendez-vous, le coup d'œil est joli ; bref, ils n'ont rien à reprocher aux petits entrepreneurs qui sont venus revitaliser des artères moribondes. C'est dire que sur le terrain, les choses ne sont pas aussi tranchées que semblent le croire nos militants de l'action directe.

Le vandalisme qui cible les commerces branchés a longtemps été une recette gagnante pour attirer l'attention du grand public sur la gentrification, sujet dont on parle peu par ailleurs. Les manifestations périodiques et les conférences de presse qui s'intéressent à ce phénomène s'avèrent, hélas, bien moins efficaces pour susciter l'intérêt des médias que ces interventions brutales sur les petits commerces. Les militants anti-gentrification en sont conscients et c'est la raison pour laquelle ils emploient ce qu'ils appellent l'« action directe », expression

qu'ils préfèrent à « vandalisme » pour décrire leur stratégie de résistance. Ils veulent attirer l'attention de la population sur ce *clash* entre les anciens et les nouveaux résidents des quartiers en voie de gentrification. Ils veulent aussi dénoncer cette manière arrogante qu'ont les gentrificateurs, à leurs yeux, de s'installer dans les quartiers anciennement ouvriers. Selon eux, c'est le droit à la ville pour tous qui serait bafoué.

La mécanique médiatique qui rapporte ces gestes est extrêmement bien rodée. Les journalistes citent d'abord les propriétaires incrédules et vont parler à un organisme du quartier qui n'est pas d'accord avec les moyens utilisés, mais qui reconnaît l'importance du phénomène de la gentrification dont on ne parle pas assez. Les responsables de la Ville de Montréal et de l'arrondissement dénoncent les agissements des vandales et les chroniqueurs y vont de leur interprétation du phénomène.

En règle générale, le public n'aime pas qu'on s'attaque aux commerces indépendants. Tout le monde condamne les vandales et s'identifie au petit entrepreneur qui, misant sur le flair, l'audace et le travail, est venu chercher une place au soleil dans un quartier revitalisé. Pratiquement personne ne se prononce publiquement en accord complet avec les militants anti-gentrification.

Deux jours plus tard, les vitrines sont remplacées et la vie reprend son cours. Mais que s'est-il passé en fait? Pourquoi des militants radicaux ont-ils ressenti autant de colère et de rage, au point de vandaliser ou de piller des commerces? Pourquoi les commerçants sont-ils aussi convaincus de ne pas être la bonne cible? Pourquoi s'indigne-t-on de la sauvagerie de méthodes qu'emploient les militants pour sensibiliser le public à leur cause, mais pas de l'inabondabilité croissante des logements dans les quartiers centraux qui a poussé ces gens-là à agir de la sorte?

Si l'on dénonce souvent les effets néfastes que la gentrification a pu avoir – tout d'abord sur les pauvres, puis progressivement sur des populations mieux nanties –, il faut aussi souligner ses retombées positives. À l'origine, ce phénomène était salué comme un retour en ville qui marquait la fin de l'abandon des quartiers centraux. Il a donc effectivement permis à des gens de profiter de la vie urbaine et de ses commerces, de ses réseaux de soutien et de sa qualité de vie. Mais cette qualité de vie a un prix, dont on parle peut-être plus couramment aujourd'hui qu'il y a quelques années.

## UNE DÉFINITION DE LA GENTRIFICATION

Le terme « gentrification » a été inventé par la sociologue Ruth Glass pour décrire des changements sociaux qu'elle a observés à Londres en 1964. À l'époque, celle-ci constate que des individus issus de la *gentry* (terme désignant la petite noblesse ou la petite bourgeoisie britannique), à défaut de pouvoir accéder aux quartiers bourgeois, s'installent de plus en plus souvent dans des secteurs occupés par une classe sociale moins favorisée. Dans le monde francophone, certains préfèrent l'utilisation du terme « embourgeoisement » au néologisme « gentrification », qui est un calque de l'anglais. Le problème, c'est que le phénomène à la base n'est pas causé par l'arrivée de « bourgeois » dans un quartier ouvrier, mais plutôt de gens issus de la classe moyenne, nettement moins nantis que de véritables bourgeois.

Quand on parle de la gentrification, on dépeint couramment ce phénomène comme des vagues successives de nouveaux habitants qui viendraient s'installer dans les quartiers centraux. Chaque vague contribuerait à déplacer davantage les populations traditionnelles de ces quartiers, changeant radicalement le paysage et menant finalement à une flambée des prix. L'image des vagues a naturellement ses limites. Bien qu'elle n'explique pas tout — notamment ce qui s'est passé à Montréal dans les dernières décennies —, elle est néanmoins utile pour comprendre l'engrenage qui se met en place lorsqu'un quartier délaissé commence à attirer l'attention des investisseurs.

Dans un premier temps, les gentrificateurs pionniers débarquent dans un quartier urbain dévitalisé. Le plus souvent, il s'agit d'étudiants et d'artistes à la recherche d'espaces bon marché, où ils peuvent à la fois se loger et pratiquer leur art. Comme ils cherchent un loyer plus abordable, ils tolèrent plus facilement la prise de risque qui est associée au fait de s'installer dans un quartier malfamé. La réputation de l'endroit où ils s'établissent compte moins dans leurs calculs que le prix des loyers.

En s'installant dans ces lieux, ils contribuent à rendre les quartiers plus sûrs et plus attractifs. Leur présence a pour effet d'éloigner les groupes plus « indésirables », comme les junkies ou les itinérants, et fait en sorte qu'il y a moins de laisser-aller dans les espaces publics. Tranquillement, certains groupes plus fortunés commencent alors à voir des opportunités d'investissement dans des édifices abandonnés ou en mauvais état et se mettent à les retaper. C'est alors qu'on voit arriver

l'emblématique premier petit café indépendant, la première boulangerie artisanale, etc., qui commencent à diversifier l'offre commerciale. De nouvelles boutiques voient le jour, adaptées aux goûts et aux habitudes de consommation de populations plus « branchées » ou plus nanties.

La deuxième vague débute quand la Ville, prenant note de ce qui se passe, investit dans une artère commerciale : l'administration municipale retape la rue, améliore les installations publiques, comme les parcs par exemple. Pendant un moment, la qualité de vie s'améliore pour les anciens résidents. Les familles désireuses de s'établir dans un contexte urbain, mais qui ne peuvent pas se permettre de se loger dans les quartiers bourgeois, commencent à affluer. Les édifices sont de plus en plus rénovés. Des acteurs du secteur privé s'intéressent aux opportunités d'affaires qui émergent dans l'immobilier. Des commerçants et entrepreneurs cherchent des endroits pour y établir qui leur resto branché, qui leur boutique de produits bios et véganes, qui leur studio de yoga.

De son côté, la Ville investit plus massivement dans le quartier. On change peut-être le zonage pour permettre plus de constructions en hauteur et rentabiliser davantage de terrains. Les investisseurs de l'immobilier sont à l'affût des bonnes occasions ; on observe une pression sur le marché de l'habitation existant. Plusieurs buildings locatifs sont transformés en condos et on commence à voir apparaître des constructions neuves. Tout cela est monnayé. La pression se fait de plus en plus forte sur les résidents. La hausse des prix du locatif résidentiel et commercial provoque de plus en plus de départs forcés. L'abordabilité est menacée.

La troisième phase débute au moment où survient une généralisation de la gentrification. De nombreux appartements sont transformés en condos, des duplex sont convertis en maisons unifamiliales. Les commerces s'adressent maintenant pratiquement tous à la nouvelle population du quartier. La valeur des propriétés a explosé. On parle même aujourd'hui d'une quatrième phase qui serait celle de l'hypergentrification, qu'on voit surtout à Brooklyn et San Francisco. Des projets massifs de reconversion d'usines en condos sont implantés, les pratiques immobilières frauduleuses se multiplient et l'explosion des coûts atteint de telles proportions que même la classe moyenne peine à se loger dans les quartiers touchés.

Qu'est-ce qui rend la gentrification possible, voire inévitable ? Nous avons mené cette enquête en nous demandant où, quand et pourquoi

ce phénomène a fini par s'installer dans nos quartiers centraux. Naturellement, la réponse varie en fonction de l'histoire de chaque secteur. C'est pourquoi nous avons cherché à comprendre, quartier par quartier, ce qui a déclenché la mécanique gentrificatrice qui lui est spécifique.

La gentrification est un phénomène à la fois culturel, économique et politique. L'étude de ces trois aspects forme la majeure partie du livre. Nous commençons par identifier les acteurs de la gentrification, avant de déterminer quels changements ont opéré les gentrificateurs et ce qu'ils recherchent en s'installant en ville. Nous explorons ensuite comment les quartiers se transforment continuellement sous l'impulsion des gentrificateurs. Finalement, nous replaçons la gentrification dans le cadre de transformations économiques plus importantes et interrogeons le rôle que jouent les institutions politiques dans son déploiement actuel.

Il s'agit d'un phénomène complexe qui s'échelonne sur plusieurs décennies et qui met en jeu de multiples acteurs : des résidents fragilisés dans leurs logements, des gens inquiets et d'autres gens heureux de vivre dans des quartiers à la mode ; des courtiers immobiliers pressés de vendre des propriétés au prix fort ; des briseurs de vitrines et des propriétaires de restaurants branchés.

La gentrification est le produit d'actions volontaires et involontaires d'artistes, d'étudiants et de jeunes familles, de décideurs politiques et de promoteurs immobiliers. Elle est aussi le fait des auteurs de ces lignes. Pour comprendre en quoi elle consiste, et comment Montréal s'est transformée en Gentriville, il est nécessaire d'avoir une vision globale de ces changements démographiques et sociaux. Comment les quartiers centraux en sont-ils venus à exclure des résidents de longue date ? Et qu'est-ce qui a provoqué des mutations aussi profondes, au point d'enrager les militants anti-gentrification ? Notre quête pour comprendre pourquoi et comment ces dynamiques d'exclusion et d'exaltation des quartiers centraux se sont jouées à Montréal est certes basée sur des analyses de spécialistes de la question, mais elle fait aussi une large place à l'expérience personnelle des gens qui vivent dans les quartiers centraux. Comment vivent-ils ce phénomène social, cette tempête ?

#### MOI, GENTRIFIEUR ?

Les recherches sur la gentrification ont un angle mort majeur : la grande majorité des gens qui s'intéressent au phénomène sont eux-mêmes des gentrificateurs.



Depuis quelques années, une nouvelle tendance consiste à ajouter à ces recherches une sorte d'auto-ethnographie des auteurs. Les chercheurs détaillent désormais leur parcours résidentiel, dans un effort visant à reconnaître la part de subjectivité de leur regard et leur situation par rapport au phénomène de la gentrification<sup>7</sup>.

Nous nous inscrivons dans cette tendance et souhaitons exposer quelques-unes des raisons qui nous ont poussés à nous intéresser à cette question épineuse. Depuis notre arrivée à Montréal, nous avons favorisé nous aussi la gentrification des quartiers que nous avons habités.

#### PARCOURS RÉSIDENTIEL D'ANTOINE TRUSSART

Je suis né à Longueuil, de parents originaires de Montréal. Mon père est né à Villeray et y est resté presque toute son enfance. Ma mère est née sur le Plateau et a déménagé à Saint-Lambert, avant que sa famille ne s'installe à Longueuil lorsqu'elle était enfant. Mes parents se sont rencontrés sur la Rive-Sud de Montréal et ont emménagé ensemble sur le Plateau-Mont-Royal en 1981. Mon père a acheté et rénové un triplex du Plateau Est avec un ami. Il l'a revendu et est allé s'installer à Longueuil avec sa nouvelle famille en 1986, après un détour par les Bois-Francs.

Je suis né en 1987. Pendant toute mon enfance et mon adolescence, j'ai habité dans la même maison à demi-niveaux construite à la fin des années 1960. Avant même d'habiter en ville, je me suis intéressé à la piétonnisation de l'avenue du Mont-Royal, projet en vogue vers 2004-2005. Je fréquentais l'avenue commerciale en bon hippie-punk de la banlieue, en allant fumer des joints aux tam-tams du mont Royal les dimanches.

J'ai déménagé à Montréal en 2006 dans un sept et demie de Hochelaga-Maisonneuve qui coûtait 750 \$ par mois, au coin Chambly et Sainte-Catherine. Je disposais alors de très peu d'informations sur Hochelaga. Je savais qu'il s'agissait d'un quartier ouvrier, un peu *rough*, et que c'était un secteur qui était en train de changer. L'aspect « *rough* » rejoignait certainement ma sensibilité de jeune banlieusard qui voulait se rapprocher du « vrai monde » et de la vraie pauvreté. Je voulais m'éloigner de l'aspect un peu factice de la banlieue.

Quand j'ai emménagé dans le quartier, la place Simon-Valois était encore en construction, Arhoma et le bistro Le Valois n'étaient pas

---

7. Voir entre autres John Joe Schlichtman, Jason Patch et Marc Lamont Hill, *Gentrifier*, Toronto, University of Toronto Press, 2017.

encore ouverts. Les condos rue De Chambly, nouvelles constructions de ce mégaprojet d'embellissement de la promenade Ontario, faisaient déjà face à la Coop d'habitation Jolie Fontaine. Donc j'ai commencé à me sensibiliser très tôt aux enjeux de transformation des quartiers. J'ai compris que c'est entre autres à travers des grands projets qui semblaient pilotés par la Ville que la gentrification s'installait. Je suis resté trois ans dans Hochelaga. J'ai bien ri quand on a commencé à l'appeler HoMa.

J'ai ensuite déménagé dans le Mile End en 2009, sur Villeneuve, au coin de l'avenue du Parc. Je ne pensais pas qu'on pouvait y déménager parce que le Mile End me semblait déjà trop cher pour mes moyens étudiants. On a trouvé un immense huit et demie à 1500 \$ par mois chauffé. Nous nous sommes mis à quatre pour payer le loyer.

C'est en commençant à travailler à l'ancien café Coop Touski, dans le quartier Centre-Sud, que je me suis mis à m'intéresser plus sérieusement à la gentrification. La publication du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le quartier Sainte-Marie, piloté par la Ville de Montréal en 2010, m'a poussé dans cette direction. Le PPU a mené à une vague de mobilisation citoyenne, à laquelle j'ai participé en me joignant brièvement au mouvement populaire du Faubourg à m'lasse. J'ai transféré cet intérêt personnel vers mes études de maîtrise à l'Université de Montréal, qui portaient sur la « revitalisation » prévue du quartier Sainte-Marie entre 2012 et 2015. Parmi les quartiers centraux montréalais, Sainte-Marie est sans doute un des secteurs qui s'est le moins gentrifié durant cette période. Pendant que je complétais mes études, j'ai déménagé dans trois appartements différents dans le quartier Centre-Sud.

En 2016, je déménage dans Ahuntsic dans un condo construit en 2015 et acheté sur plan par ma copine. Je me retrouve dans un quartier résolument de classe moyenne et, pour la première fois depuis que j'habite Montréal, j'ai l'étrange impression de ne pas vraiment participer à la gentrification du quartier où j'habite. Finalement, en 2018 nous achetons un condo au rez-de-chaussée d'un vieux triplex du Plateau Est, tout près du quartier Centre-Sud. Nous sommes surpris de constater à quel point le marché de l'immobilier a explosé. Les propriétés dans ce coin du Plateau se vendent bizarrement à des prix plus bas que dans d'autres quartiers comme Villeray et la Petite-Patrie.

Durant tout mon parcours résidentiel, je ne me suis jamais fait mettre à la porte d'un appartement. J'ai eu des mauvais propriétaires,

un propriétaire correct mais peu enclin à la réparation et, pendant seulement six mois, un propriétaire très sympathique. Si je n'ai jamais touché de gros salaires, je n'ai jamais eu peur de ne pas pouvoir payer mon loyer. Dans tous les cas, mes parents auraient toujours pu m'aider. Je suis passé de la location à la propriété au moment où l'insécurité des locataires se généralisait à Montréal.

Dans mon nouveau quartier, où la gentrification est déjà bien avancée, je n'ai pas l'impression de participer directement à ce phénomène. Je suis entouré de jeunes familles, de professionnels, mais aussi de militants et de résidents de longue date. Néanmoins, je constate qu'autour de moi, des triplex se font rénover, et on convertit régulièrement des duplex en habitations unifamiliales. On entend toujours les bruits de construction des appartements en rénovation à proximité de chez nous. En tant que propriétaires, nous savons que nous ne pourrions pas être forcés de quitter ce quartier et nous nous sentons en sécurité.

#### PARCOURS RÉSIDENTIEL DE MARIE STERLIN

Je suis issue de l'immigration haïtienne, celle qui est arrivée dans les années 1960. Les repères de mes parents et de leurs compatriotes, c'était l'ouest de la ville, les quartiers Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce, j'y ai passé mon enfance. C'est donc tout naturellement que j'ai choisi d'habiter là quand j'ai emménagé dans mes premiers appartements au début de ma vie d'adulte, puisque ces lieux étaient mes seuls points de référence à Montréal.

Plus tard, vers la fin de la vingtaine et pressée par mes amis qui n'en pouvaient plus des détours que je leur imposais, je suis « passée à l'est », dans le quartier portugais à deux pas du « *cool* » boulevard Saint-Laurent. J'y ai découvert le Plateau-Mont-Royal dans une version multiethnique. Je n'ai plus quitté cet arrondissement, sauf quand j'ai effectué un séjour de deux ans dans Rosemont–La Petite-Patrie au début des années 2000 avec mon premier accès à la propriété sur la rue Saint-Dominique.

Dans Rosemont–La Petite-Patrie, j'étais une pigiste, en congé de maternité sans rémunération. Ce petit triplex acheté avec le père de ma fille convenait à mes modestes moyens et à mon envie de ne pas trop m'éloigner de ce que je connaissais. Je n'y suis pas restée assez longtemps pour m'y attacher. Avec le recul, je dois admettre que le secteur n'était pas assez gentrifié pour la personne que j'étais, inconsciente

du rôle sclérosant de la mécanique qui aurait amené le quartier à se conformer davantage à mes attentes. Je m'étonnais des pogos offerts à 16h 30 en guise de souper, du nombre de *pawnshops* sur la rue Beaubien tout près. Il y avait déjà des signes de transformation, mais ça n'arrivait pas assez vite à mon goût. En 2003, lorsque j'ai aperçu un duplex en vente sur la rue Waverly dans le Mile End, j'ai emprunté à mon père pour l'acquérir. Ai-je eu une chance inouïe ou le sens du timing? Avec un petit coup de pouce financier, la propriété se vendait alors à un prix abordable, chose inimaginable aujourd'hui dans nos quartiers centraux.

En bonne citadine, mon mode de vie est urbain : je parle à mes voisins, je n'ai pas de voiture, je me pique de consommer local. Toute ma vie se déroule dans le Mile End. Plusieurs éléments de cette culture m'échappent encore et j'échappe à l'image qu'on se fait de ces résidents, hipsters, artistes, bohèmes... Comme tout gentrifieur, c'est en partie la vie culturelle qui m'a attirée vers le Mile End. J'adorais les fêtes de la Saint-Jean sur la rue Saint-Viateur. J'en ressentais l'inclusivité mais aussi quelque chose de plus profond, et ce sont les mots d'Yves Desjardins – historien du quartier – qui m'aident aujourd'hui à mieux le saisir. Dans son *Histoire du Mile End*, il décrit les nouveaux arrivants et l'impact qu'ils ont eu sur la vie de quartier : « Leurs identités collectives sont plus fluides [...] et moins liées à l'appartenance au groupe ethnique du pays d'origine que leurs prédécesseurs<sup>8</sup>. » Je me reconnais dans cette conception fluide de l'identité. Je me suis sentie chez moi.

Par ma présence, je n'ai pas amené la gentrification dans mon quartier. Le processus était déjà bien entamé avant mon arrivée. Mais par mes pratiques – habitudes de consommation, mon implication à l'école pour y implanter des manières de faire que je trouvais « bonnes », mes demandes citoyennes –, je l'ai consolidée.

C'est *in extremis* que j'ai envoyé ma fille à l'école primaire au coin de ma rue. Afin que leurs enfants n'aient pas à fréquenter cet établissement longtemps mal coté, plusieurs voisins faisaient de l'évitement scolaire : ils se réclamaient d'un autre code postal et la plupart d'entre eux inscrivaient ainsi leurs enfants à Outremont. Ce sont d'autres voisins, au capital culturel similaire au mien et à celui du père de ma fille, qui m'ont convaincue de choisir la proximité, « d'investir notre école ». Je n'ai jamais regretté mon choix, mais les changements démographiques

---

8. Yves Desjardins, *Histoire du Mile End*, Québec, Septentrion, 2017, p. 333.


commençaient déjà à se faire ressentir. Les populations qui fréquentaient cette école étaient de moins en moins allophones, avec un capital économique de plus en plus important. Au cours de la scolarité de ma fille, les mesures alimentaires ont disparu et l'aide aux devoirs est devenue superflue.

Ma prise de conscience de l'impact de la gentrification, de son existence même, est arrivée subitement. Une artiste du quartier avait fait un appel à tous pour terminer un projet participatif et, un mardi matin, je me suis retrouvée dans son immense appartement de l'avenue du Parc qui est à la fois son atelier et le logement qu'elle partage avec son fils et une coloc. Un coup de poing ! Dans un même moment, j'ai compris à quel point les artistes sont fragiles dans leurs quartiers et ce qu'ils apportent d'essentiel à nos milieux. La conscience du phénomène ne m'a plus jamais quittée.

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	7
CHAPITRE PREMIER : LA CRÉATION DES QUARTIERS OUVRIERS .....	25
Naissance des quartiers centraux :	
Montréal, métropole industrielle .....	26
La révolution industrielle .....	27
Boom de la construction .....	29
Portrait des quartiers centraux avant la crise de 1929 .....	35
CHAPITRE 2 : LES ANNÉES CREUSES DES QUARTIERS OUVRIERS .....	45
Exode vers les banlieues et dévitalisation	
des quartiers centraux (1950-1975) .....	46
Grands projets .....	47
Désindustrialisation .....	50
CHAPITRE 3 : PRÉSERVATIONNISTES DE LA PREMIÈRE HEURE .....	53
Yves Desjardins, citoyen et historien du Mile End .....	53
Bernard Vallée, militant amoureux du Plateau .....	56
CHAPITRE 4 : LE RETOUR EN VILLE .....	61
La réappropriation (1975-1990) .....	62
Les années 1980-1990 : apparition du terme « gentrification » .....	68
La gentrification se généralise (1997-...) .....	69
CHAPITRE 5 : QUI SONT LES GENTRIFIEURS ? .....	81
Pionniers sans arrogance .....	81
Retracer l'émergence des « pionniers » .....	84
Questions terminologiques .....	98
Le rôle de l'immigration .....	101

CHAPITRE 6: QUE RECHERCHENT LES GENTRIFIEURS ?.....	105
Vie paroissiale et village urbain .....	105
L'authenticité .....	109
Murphy Cooper et le clash des classes à Verdun .....	118
Colonisation .....	122
CHAPITRE 7: LA TRANSFORMATION DES QUARTIERS CENTRAUX.....	125
Le vote des gentrificateurs .....	127
Le look de la gentrification.....	128
Manger la ville.....	141
Une possibilité de mixité sociale ? .....	146
CHAPITRE 8: LES CAUSES ÉCONOMIQUES DE LA GENTRIFICATION .....	155
L'histoire du condominium .....	155
L'évolution de la propriété.....	161
Le <i>rent gap</i> .....	167
S'enrichir grâce à l'immobilier: stratégies accessibles .....	172
Les rénovictions .....	181
La financiarisation de l'habitation.....	186
CHAPITRE 9: LE RÔLE DES INSTITUTIONS.....	195
L'opération 20 000 logements et Habiter Montréal .....	195
Le financement des logements sociaux.....	198
La lutte contre la pauvreté .....	201
Pourquoi les gouvernements s'en mêlent-ils ? .....	223
CONCLUSION .....	227
ÉPILOGUE: CEUX QUI PARTENT, CEUX QUI RESTENT .....	235
REMERCIEMENTS .....	241



Un quartier connaît plusieurs vies successives. Ainsi, à Montréal, après avoir longtemps hébergé des populations ouvrières, le Plateau Mont-Royal et, plus récemment, Saint-Henri, se sont mis à accueillir des ménages de plus en plus aisés. De même pour Maisonneuve, qui se voulait bourgeoise, mais a plutôt logé des familles aux moyens modestes, avant d'attirer à son tour des propriétaires en quête d'investissement, et des locataires capables de payer les nouveaux loyers.

Qu'advient-il des populations originelles? Elles sont évincées, de manière directe, notamment avec les « rénovictions », ou indirecte, parce qu'elles ne peuvent pas, par exemple, se permettre de fréquenter les nouveaux commerces alors que les anciens ferment les uns après les autres. Le privilège de siroter un latté à l'avoine sur une terrasse à deux pas de son plex ou de sa *shoebox* n'est pas donné à tout le monde...

C'est ce phénomène qu'on nomme gentrification, et il connaît une accélération fulgurante au Québec. La spéculation des promoteurs a certainement joué un rôle crucial. Mais un quartier se transforme aussi avec l'arrivée de personnes dont les motivations sont souvent innocentes, voire par les effets pervers de politiques qui visaient à revaloriser des secteurs négligés, mais qui entraînent finalement une surenchère immobilière.

Le logement ne devrait-il pas être vu comme un bien essentiel, plutôt que comme un domaine d'investissement quelconque? Chose certaine, si on veut renverser la tendance et éviter que les quartiers de Montréal, de Québec et de bien d'autres villes ne deviennent inabordables, il faut définir le phénomène de la gentrification, raconter son histoire, et donner la parole aux gens qui le subissent. *Gentriville* le fait brillamment.

Avant d'être élue conseillère d'arrondissement du district Mile-End en 2021, **Marie Sterlin** a travaillé comme recherchiste et documentariste. Anthropologue de l'urbain, **Antoine Trussart** s'est réorienté vers le journalisme et travaille aujourd'hui à Radio-Canada.

ISBN 978-2-89649-847-5



Le  
Groupe  
Livre  
QUÉBECOR