

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC
INSTITUT NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
CENTRE – URBANISATION CULTURE SOCIÉTÉ

LE LOGEMENT LOCATIF DANS VILLERAY

La transformation du parc de logements locatifs et ses coûts sociaux.

Par

Antoine GUILBAULT-HOUDE

B.Sc. en urbanisme

Mémoire par articles pour obtenir le grade de

Maître en sciences, M.Sc.

Maîtrise en études urbaines

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Juin 2016

Ce mémoire par articles intitulé

LE LOGEMENT LOCATIF DANS VILLERAY

La transformation du parc de logements locatifs et ses coûts sociaux.

et présenté par

Antoine GUILBAULT-HOUDE

a été évalué par un jury composé de

M. Gilles SÉNÉCAL, directeur de recherche, INRS-UCS

Mme. Damaris ROSE, examinatrice interne, INRS-UCS

M. Daniel GILL, examinateur externe, Université de Montréal

RÉSUMÉ

Ce projet de recherche porte sur le marché du logement locatif et traite spécifiquement des effets ressentis par les ménages locataires dans un contexte de gentrification. Le terrain d'étude est le quartier montréalais de Villeray. Nous posons l'hypothèse que Villeray subit des changements associés à un contexte de gentrification et que ces changements imposent des coûts aux locataires fragilisés et les force à quitter leur logement. Deux études seront présentées. La première porte sur la progression du mode de tenure de la copropriété (divise et indivise). Elle est basée sur une lecture minutieuse et sur l'analyse des registres de taxes foncières de la ville de Montréal. La seconde, basée sur les dossiers de l'Association des locataires de Villeray (depuis 2001), traite des situations vécues menant à un déménagement forcé et établit les trajectoires résidentielles de locataires délocalisés.

Mots-clés : gentrification; embourgeoisement des quartiers populaires; trajectoires résidentielles; copropriétés; logement; condo; coûts sociaux; locataires; Villeray; Montréal.

ABSTRACT

This research deals primarily with the rental market of Villeray. The main hypothesis guiding our field research is that Villeray is undergoing a series of changes associated with gentrification and that these changes force disadvantaged renters to move out at great personal costs. We present two field studies undertaken this year that evaluate the effects of changes occurring in the rental market on renter households. The first study examines co-ownership titles, specifically looking at owner occupancy and tenure through the analysis of municipal property assessment registries. The second study is based on documented cases of evictions. The descriptive data (gathered by a local housing advocacy group since 2001) informs us of the situations leading to forced mobility and presents the residential trajectories of disadvantaged renter households.

Keywords: gentrification; residential trajectories; condominiums; disadvantaged households; social costs; renter; housing association; advocacy; Villeray; Montréal.

REMERCIEMENTS

Je commence par remercier Gilles Sénécal, Nathalie Vachon et le Groupe métropolisation et société pour leurs contributions. Merci à Valérie Vincent pour la relecture minutieuse et constructive des premières versions. Ses commentaires et ceux de Kelley Heffernan m'ont aidé à clarifier le propos. À mes amis, collègues, à ma sœur et mes parents, je vous remercie pour les précieux encouragements que vous m'avez transmis tout au long de la rédaction.

Cette étude est le résultat d'un partenariat avec les intervenants de l'Association des locataires de Villera y. Nous tenons finalement à les remercier, sans quoi il aurait été impossible d'obtenir la documentation sur les évictions et les reprises de logement depuis 2001.

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux	viii
Liste des figures	viii
Chapitre 1 : Objet d'étude	1
1.1 Contexte de réalisation de l'étude	1
1.1.1 <i>Question de recherche et hypothèse générale</i>	1
1.1.2 <i>Organisation du mémoire</i>	2
1.2 Recension des écrits sur la gentrification	3
1.2.1 <i>L'intérêt politique : pourquoi s'intéresser à la gentrification?</i>	3
1.2.2 <i>L'intérêt social: comment se produit la gentrification?</i>	6
1.2.3 <i>Quels sont les changements sociaux dont il est question?</i>	9
1.2.4 <i>Débattre la mobilité forcée dans ce contexte</i>	11
1.2.5 <i>Approches méthodologiques</i>	15
1.3 Contexte spécifique de l'étude	20
1.3.1 <i>La copropriété au Québec</i>	20
1.3.2 <i>Le cas de Villeray</i>	24
1.3.3 <i>L'abordabilité des logements au Québec</i>	28
1.3.4 <i>Les ménages</i>	29
Chapitre 2 : Premier article – Co-ownership titles, tenure and the changing residential offer of villeray, a typical montreal neighborhood	31
2.1 Co-ownership titles in Quebec.....	33
2.2 Ownership title conversions.....	37
2.3 Concerns voiced by local housing advocacy groups.....	37
2.4 Measuring the increase in divided co-ownership titles	38
<i>Results : Divided co-ownership titles</i>	38
2.5 Measuring the increase in undivided co-ownership titles	43
<i>Results : Undivided co-ownership titles</i>	44
2.6 Conclusion.....	46

Chapitre 3 : Deuxième article – Situations menant à la perte de logement et trajectoires résidentielles des locataires concernés	48
3.1 La perspective sociologique	49
3.2 Conséquences des changements populationnels	51
3.3 Méthodologie	53
3.3.1 <i>Encadrement légal</i>	54
3.3.2 <i>Hypothèse</i>	54
3.3.3 <i>Critères de sélection</i>	55
3.4 Résultats	56
3.4.1 <i>Entente et mésentente</i>	58
3.4.2 <i>Trajectoires</i>	60
3.5 Trajectoires et histoires de logement	63
3.6 Conclusion	64
Conclusion générale	66
Bibliographie	69
Annexe 1 : 4 types mobilités forcés dans un contexte de gentrification selon Marcuse ..	77
Annexe 2 : questionnaire type – enquête auprès des usagers du comptoir alimentaire Notre-Dame-du-Rosaire	79
Annexe 3 : questionnaire type – enquête téléphonique	81

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : DÉFINITIONS DES TERMES SE RAPPORTANT AUX MODÈLES DE PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS.....	21
TABLEAU 2 : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS DANS LE QUARTIER DE VILLERAY PAR CATÉGORIE (2014).....	27
TABLEAU 3 : NOMBRE DE LOGEMENTS ET TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES AU QUÉBEC ET À MONTRÉAL	28
TABLEAU 4: NOMBRE DE MÉNAGES ET TAUX D'EFFORT DANS VILLERAY	29
TABLE 5 : DIVIDED CO-OWNERSHIPS IN VILLERAY (2003-2014)	39
TABLE 6 : CONVERSIONS TO DIVIDED CO-OWNERSHIP TENURE IN VILLERAY 2003, 2020, 2014	39
TABLEAU 7 : CLASSEMENT DES DOSSIERS SELON LES TYPES DE SITUATIONS	56
TABLEAU 8 : HARCÈLEMENT ET DÉNOUEMENT DE LA SITUATION	58

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1: LES UNITÉS FONCIÈRES AU QUÉBEC.....	22
FIGURE 2: LE QUARTIER DE VILLERAY.....	26
FIGURE 3: DIVIDED CO-OWNERSHIP AND BUILDING TYPES.....	35
FIGURE 4: UNDIVIDED CO-OWNERSHIP AND BUILDING TYPES.....	35
FIGURE 5: UNDIVIDED CO-OWNERSHIP AND BUILDING TYPES.....	36
FIGURE 6: DIVIDED CO-OWNERSHIP TITLES IN VILLERAY 2014	41
FIGURE 7: CONCENTRATIONS OF DIVIDED CO-OWNERSHIP TITLES IN VILLERAY BY YEAR (2003, 2010, 2014)	42
FIGURE 8: UNDIVIDED CO-OWNERSHIPS IN VILLERAY 2014	45
FIGURE 9: LOCALISATION DES ÉVICTIONS ET DES REPRISES DE LOGEMENT DANS LE QUARTIER VILLERAY (2001-2010)	57
FIGURE 10: TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES LOCATAIRES CONCERNÉS	61
FIGURE 11 : ZONES DE MOUVEMENT	62

CHAPITRE 1 : OBJET D'ÉTUDE

1.1 Contexte de réalisation de l'étude

Cette étude est le fruit d'une collaboration entre des acteurs du milieu communautaire et une équipe de recherche de l'INRS-UCS. La réflexion initiée à la suite de rencontres entre les représentants de l'association des locataires de Villeray (ALV) et l'équipe de Gilles Sénécal, Nathalie Vachon et Antoine Guilbault-Houde a permis de composer des questions de recherches pertinentes dans le contexte local. Cette démarche a abouti à la rédaction d'un mémoire en quatre parties. La première est une recension des écrits portant sur l'intérêt académique de l'objet d'étude dans une perspective sociale. La seconde ainsi que la troisième partie sont des études empiriques et sont présentées sous la forme d'articles scientifiques. Pour boucler le tout, une dernière partie reprendra les éléments de conclusion de chacun des articles et reviendra sur l'hypothèse générale du mémoire. Avant de poursuivre avec la délimitation du champ d'études et la revue de la littérature, les questions de recherche et le plan d'organisation du mémoire seront présentés.

1.1.1 Question de recherche et hypothèse générale

La préoccupation initiale formulée par les acteurs communautaires concernait l'état du marché locatif et la situation des locataires démunis dans le quartier Villeray. En filigrane ils traitent la gentrification comme un élément qui aggrave certaines situations de vulnérabilité. Si les risques reliés au phénomène de gentrification sont reconnus dans les écrits en études urbaines, il faut reconnaître que les questions de l'érosion du marché locatif et de l'aggravation des situations de vulnérabilité pour les locataires en situation de pauvreté ne couvrent pas l'ensemble de la question. La gentrification constitue, en effet, un phénomène global défini par un changement populationnel marqué, soit l'introduction d'une classe de petits-bourgeois qualifiée de *gentry*, ainsi que la transformation du cadre physique du quartier, notamment par le remplacement des commerces de quartier par des boutiques spécialisées ainsi que par une esthétisation du cadre physique du quartier. Plutôt que d'aborder ce phénomène global de gentrification, les études présentées dans ce mémoire sont de nature plus limitée. Le portrait effectué ne retient que

certaines des aspects de la question du logement, notamment la transformation des modes d'occupation des logements ainsi que le déplacement des personnes vulnérables de leur logement. À partir de l'ensemble de ces informations, la question générale de recherche, divisée en deux parties, se formule comme suit :

Est-ce que la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés se traduit par une perte significative du nombre de logements en location?

Les situations menant au déménagement forcé de locataires sont-elles nombreuses? Quels couts repérables la transformation du marché locatif de Villeray a-t-elle sur ses résidents? Où vont ces locataires suite à une mobilité forcée?

Sur la base de la revue de la littérature effectuée et des préoccupations soulevées par l'Association des locataires de Villeray, nous pouvons formuler l'hypothèse générale qu'une série de changements en lien avec la gentrification sont en cours dans le quartier de Villeray et que ces changements forcent des locataires fragilisés à quitter leur logement ou le voisinage.

1.1.2 Organisation du mémoire

Les articles produits sur la question du logement dans le quartier Villeray partent de deux ordres de questions soulevées par les représentants communautaires de la Corporation de développement communautaire Solidarités Villeray (CDCSV) et de l'ALV. La première question provient de l'inquiétude de voir la progression (en nombre et en étendue) de l'occupation en copropriété divise et indivise dans le quartier. Puis, dans la foulée, on se demande si de telles transformations, jumelées à la hausse importante des valeurs foncières ressentie autant dans l'ensemble de la ville que dans le quartier Villeray, n'accélèrent pas la mécanique du déplacement de la population d'origine et à faible revenu.

1^{er} article : La copropriété : progression d'un mode de propriété au cœur d'un quartier populaire

La formulation du premier article est simple et de nature descriptive. Il s'agit d'évaluer le nombre et la proportion de ce type de propriété résidentielle. Les données pour ce faire sont tirées des rôles fonciers de la Ville de Montréal. Le dénombrement des copropriétés divises et indivises permet d'en localiser la distribution à l'aide de cartes synthèses qui illustrent leur progression

depuis 2003. De là, la question posée est à savoir si de telles transformations du paysage foncier de Villeray ne participent pas à l'érosion du marché locatif. En effet, la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés ne se traduit-elle pas par une perte significative du nombre de logements en location?

2^e article : Les situations menant à la perte de logements et les trajectoires résidentielles des locataires concernés

Le second article se rapporte à la deuxième partie de la question générale, à savoir : est-ce que les situations menant au déménagement forcé de locataires sont nombreuses? Peut-on trouver des rapprochements entre les situations vécues? Comment la situation de logement s'est-elle améliorée ou aggravée? Où vont les locataires suite à une mobilité forcée? Pour répondre à ces questions, nous nous intéressons aux individus qui consultent les personnes ressources de l'ALV au sujet de leur situation de logement. L'exploration des informations collectées permet de reconstituer des situations types en matière de reprise de possession de logement, d'avis d'éviction et de résiliation de bail. Le dépouillement des fiches qui présentent la situation des personnes qui consultent l'ALV révèle la situation de personnes qui risquent de perdre leur logement. Enfin, une enquête téléphonique a été réalisée auprès des locataires « *retraçables* » parmi ceux ayant subi un déménagement forcé.

1.2 Recension des écrits sur la gentrification

1.2.1 L'intérêt politique : pourquoi s'intéresser à la gentrification?

En études urbaines, en économie et en sciences sociales, la gentrification a inspiré cinquante ans de discussions touchant l'étendue et les conséquences de cette tendance à l'embourgeoisement des quartiers populaires. L'intérêt de recherche est principalement maintenu par le fait que la gentrification est un phénomène collectif, reconnu, et dont on a beaucoup de difficulté à évaluer l'ampleur des coûts sociaux sur une base individuelle. Depuis la reconnaissance du phénomène dans les années 1960, plusieurs positions idéologiques ont été débattues. Les nombreuses études de cas issues de disciplines variées permettent une compréhension riche et nuancée des dimensions de la gentrification. Cela contribue à alimenter les débats sur les mécanismes qui engendrent la gentrification. La théorisation du processus,

ainsi que l'élaboration de perspectives critiques envers les enjeux sociaux de la gentrification ont aussi fait l'objet de plusieurs publications académiques.

La gentrification d'un quartier réfère traditionnellement à l'influx de capital économique généré par les activités d'investisseurs et celles de nouveaux résidents plus riches (Dictionnaire de l'habitat et du logement 2003). Cet influx de capital et de nouveaux résidents, combiné à l'ouverture de nouveaux commerces, accompagne une série de changements dans le quartier. Ceux-ci se manifestent dans l'environnement physique, dans la composition sociale ou les valeurs culturelles et politiques d'une communauté, puis mèneraient, selon plusieurs auteurs, au déménagement involontaire de résidents fragilisés par les transformations ayant lieu (Glass 1964; Sumka 1979; Lees, Slater et Wyly 2007).

Parallèlement à la transformation de la composition sociale du quartier, les valeurs foncières, les taxes et les coûts des loyers augmentent. Smith (1979) suggère que la gentrification se produit lorsqu'il y a un « rent gap, », soit lorsqu'une marge entre les revenus locatifs perçus et les revenus locatifs potentiels existe et s'accroît. Cette dimension économique a aussi des répercussions sociales. Les auteurs reconnaissent que des résidents quittent à la recherche de logements plus abordables, subissant ainsi une *mobilité* forcée. Résultant souvent directement de l'augmentation des coûts de loyers, ces déménagements sont traités comme étant involontaires (Marcuse 1986). Si les différents auteurs ne s'entendent pas sur la façon de quantifier cette répercussion et son ampleur (Atkinson et Bridge 2005) la mobilité forcée est cependant présente dans la majorité des études sur la gentrification. Cette dimension sociale est souvent abordée bien que cela dépende des approches empruntées. Bien que les études varient selon les intérêts de recherche (facteurs sociaux, démographiques ou ethniques par exemple) le groupe le plus menacé par ces déménagements est le plus fréquemment décrit comme étant celui ayant le moins de ressources économiques.

Au cours des années 1990, le concept de gentrification est utilisé par plusieurs disciplines pour décrire de nombreuses tendances en milieu urbain (Brown-Saracino 2010). Conceptuellement, la gentrification fait l'objet d'un ensemble très important de travaux en géographie, en sociologie, en urbanisme et en économie. Pour Ley, l'une des principales caractéristiques à saisir au sujet d'un contexte de gentrification est que nous n'y voyons pas qu'un trouble privé, mais aussi un enjeu public; l'intersection d'une trajectoire personnelle avec un contexte historique et géographique plus large (Ley 1996). La gentrification, vue selon des perspectives économiques et politiques, traite d'un ensemble assez large de facteurs environnementaux contextuels. Ceux-

ci peuvent être évalués et débattus, cependant ces approches semblent être mal adaptées pour décrire plus finement les coûts sociaux et faire une analyse qualitative des situations individuelles vécues.

Dans son article *Abandonment, Gentrification and Displacement*, Marcuse (1986) souligne que l'embourgeoisement d'une part et la dévitalisation de quartiers d'autre part, sont deux manifestations résultant des changements de l'économie des villes. Pour lui, en Amérique, l'enjeu est intimement lié aux politiques publiques qui sont basées sur trois *à priori* : (1) les politiques publiques ne peuvent pas empêcher la dévitalisation; (2) la gentrification améliore la qualité des logements, elle contribue à l'augmentation des taxes perçues et à la revitalisation des quartiers; (3) la gentrification est, selon lui, la seule solution réaliste pour résoudre la dévitalisation des quartiers, particulièrement en temps de difficultés fiscales.

« What of the future? All of the factors involved in the restructuring of the city are continuing ones: the shift of the economy from manufacturing to services, the concentration of control and management (...), the proportionately increasing need for managerial, professional, and technical personnel, and the decreasing need for unskilled manufacturing and service workers, (...) the tendency of government and of the real estate industry to follow and aggravate the results of the processes at the residential and neighborhood level. If these are the factors that produce both gentrification and abandonment, then there is no reason to expect a change of direction in the housing market (Marcuse 1986, 344) ».

Dans ce chapitre, nous avons vu brièvement l'intérêt politique de l'objet d'étude. Face aux tendances socioéconomiques qui l'alimentent, il faut se positionner. Pourquoi étudier la gentrification? Parce que le phénomène se situe à la croisée des trajectoires individuelles et du système politique qui défend l'intérêt de ses populations. C'est un positionnement collectif qui est requis, ultimement un choix politique doit être mené. Pour Chris Hamnett, un géographe intéressé par cette question, les éléments clés dont il faut tenir compte lorsqu'il est question des transformations de quartiers sont le rôle de la culture, de la consommation et de la demande des consommateurs. Cela peut se faire en conformité avec la position des marxistes qui mettent l'accent sur le rôle du capital, des classes sociales et de l'offre et de la demande (Hamnett 2001).

1.2.2 L'intérêt social: comment se produit la gentrification?

La multiplicité des études portant sur la gentrification prouve que le terme peut être employé pour décrire plusieurs phénomènes concurrents (à caractère social, communautaire, économique ou politique) ayant lieu au cours de la transformation ou la redéfinition d'un lieu. Même si la tendance est de s'attarder aux effets mesurables des politiques municipales, des règlements de zonage, ou de renvoyer à des estimations statistiques (population, logement, investissements financiers), nous soutenons que ces perspectives ne sont pas les seules lentilles au travers desquelles il faut voir les transformations qui ont lieu dans notre habitat. L'approche de Parks and Burgess de l'École de Chicago peut, par exemple, nous éclairer. Les modèles de succession en sociologie urbaine sont d'une importance fondamentale pour nous indiquer quels sont les effets de la transformation de quartiers sur les groupes d'habitants constituant la population d'un lieu. Ce chapitre retrace les origines du phénomène et délimite le champ d'études. Dans les pages qui suivent, nous soulèverons les principaux aspects théoriques de la gentrification qui peuvent être considérés d'un point de vue sociologique.

« One by one, many of the working class quarters have been invaded by the middle class – upper and lower [...] once this process of 'gentrification' starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed (Glass 1964, xvii). »

Dans cet extrait, Ruth Glass décrit des changements observés dans les quartiers par l'arrivée dans un lieu de nouvelles populations et le départ d'autres. Elle souligne également le fait que le « *social character* » est affecté par la nouvelle composition d'habitants dans le quartier. Cela se produit lorsque la transformation des caractères économique, démographique, commercial, culturel et physique du quartier a lieu. Depuis que Ruth Glass a nommé le phénomène en témoignant des transformations qu'elle a observées dans plusieurs quartiers centraux de Londres, les études se sont multipliées. On remarque également que, dans cette optique, le phénomène a davantage été abordé à travers une perspective politique et que les aspects économiques et financiers ont davantage été traités. Pour Brown-Saracino, certaines tendances observables sur de grandes échelles régionales ont favorisé la gentrification.

« We now know that the transformation of many North American and Western European industrial cities into service-economy hubs, and the maturation of the baby boom

generation of the late 1970's and 1980's has facilitated gentrification (Brown-Saracino 2010, 12). »

Brown-Saracino, l'éditrice du recueil de textes *The Gentrification Debates*, souligne qu'il existe un consensus selon lequel la transformation des économies des villes nord-américaines et celle des villes européennes de l'ouest, ainsi que leurs tendances démographiques, ont facilité la gentrification. De plus, pour Newman & Wyly, la littérature académique et plusieurs études de cas montrent que la gentrification est directement liée à la manière dont les villes éprouvent les transformations économiques et l'intervention de politiques publiques (Newman et Wyly 2006).

L'impératif de profitabilité, de rentabilité dans certains cas, ou de sécurité financière imposé par le marché de l'immobilier engendre des changements dans la composition sociale du voisinage. Pour Smith, les changements alimentés par l'apport économique ont lieu sans qu'on ne se préoccupe des coûts sociaux qui les accompagnent. Pour Marcuse:

« an individual landlord does what all other landlords do when he raises the rent, rehabilitates for higher income clientele, and watches as tenants leave and others better able to afford the new rent arrive (Marcuse 1986, 215). »

En revanche, d'autres auteurs, Smith (1996) et Lees et Al. (2008) par exemple, expliquent que les politiques néolibérales semblent améliorer le sort des quartiers en perte de vitalité. D'une certaine manière, les contextes généraux facilitant la gentrification relèvent de la phase actuelle du développement du système capitaliste, le « néolibéralisme ». Dans bien des situations, aujourd'hui, les lois du marché et de la finance dictent leurs façons de faire. Pour emprunter les termes de la sociologue française Monique Pinçon-Charlot, s'adresser directement aux acteurs impliqués dans les enjeux touchant les inégalités sociales soulève un *fatalisme* « qui est fait bizarrement d'un paradoxe de non-acceptation et de consentement tout en même temps (M. Pinçon-Charlot 2013: 1 min 52 s). »

À la suite de plusieurs décennies de publications interrogeant les mécanismes de la gentrification, les chercheurs en sont arrivés à confirmer ses caractéristiques principales. En général, les auteurs s'accordent pour dire que la gentrification est un phénomène qui varie selon le temps, le lieu, l'étape de progression du phénomène et selon la situation individuelle des personnes touchées (Brown-Saracino 2010; Clay 1979). De plus, l'influx de capital économique et les déménagements qu'il induit, ainsi que la transformation du *caractère social du lieu* (Glass

1964), sont les caractéristiques principales du phénomène relevées dans les études de cas. Enfin, les politiques publiques de la fin du XXe et du début du XXIe, la transformation des centres urbains et de leur économie en pôle de services ainsi que des tendances idéologiques ou démographiques sont toutes perçues comme des facteurs ayant facilité la gentrification aux yeux des chercheurs.

Déjà, en 1986, Peter Marcuse fait la constatation qu'une grande partie des coûts sociaux de la gentrification paraissent impersonnels (Marcuse 1986, 13). Les tendances du marché causent une croissance des valeurs, les taxes montent de manières concomitantes. Cela semble toujours vrai aujourd'hui. Pour Hulchanski :

The price of housing is a key determinant of neighborhood stability or change in societies where the real estate market largely governs access to housing, the price of housing is a key determinant of neighborhood stability. Higher-income households can always outbid lower-income households for housing quality and preferred locations. If a lower-income neighborhood has characteristics that a higher-income group finds desirable, gentrification occurs and the original residents are displaced (Hulchanski 2010, 3). »

Le coût d'habitation a un effet déterminant sur la *stabilité* relative d'un habitat (le logement et son voisinage). Dans une étude qui cherche à répondre à la question « *Who lives where?* » dans trois quartiers de Toronto en mutation sociale, Hulchanski soumet l'idée que, si une population plus nantie reconnaît des qualités désirables à un lieu, elle a le choix de s'y installer puisqu'elle détient un pouvoir d'achat considérable, c'est-à-dire plus de moyens financiers ou accès à des services financiers plus sophistiqués (Hulchanski 2010). Cela nous amène de nouveau à nous placer dans une perspective sociologique et d'aborder l'enjeu social qui accompagne la transformation des quartiers.

Afin d'établir la cohérence théorique de la gentrification, nous avons vu comment la notion a évolué en lien avec ce qui est communément accepté, c'est-à-dire que des contextes environnementaux de portée assez large facilitent ou alimentent la gentrification. Comme nous l'avons également vu, la gentrification est perçue comme étant l'arrivée de ménages plus riches s'appropriant l'espace de ceux qui ne n'ont pas les moyens de se maintenir sur place. Pour Glass, la gentrification comporte aussi des coûts sociaux, notamment la mobilité forcée de populations résidentes. Pour les aborder, il nous faut cibler les populations les plus à risque de subir les revers négatifs des transformations en cours. Tous ceux, « *who cannot hold their*

own—the small enterprises, the lower ranks of people, the odd men out—are being pushed away (Glass 1964, xv-v-xxvi). »

1.2.3 Quels sont les changements sociaux dont il est question?

Selon le modèle de succession de Park and Burgess développé dans l'observatoire de sociologie urbaine de l'École de Chicago dans les années 1920, les changements sociaux dans les quartiers peuvent être perçus au travers des modèles d'invasion et de succession populationnels.

« Cities develop through processes of *competition for space*, where newcomers (poor immigrants in the case of 1920s Chicago) invade an area. When crowded, higher income groups locate further away from the central business district. Gentrification is the reverse process depicted by the 'invasion and succession' model of the Chicago School because higher – rather than lower-income groups 'invade' an area, displacing lower-income groups (the Encyclopedia of the City 2005, 200). »

La plupart des enquêtes formelles de gentrification considèrent le « gentrifieur » comme étant l'un des éléments centraux du processus (Brown-Saracino 2010). Il est important de souligner que pour de nombreux théoriciens, la gentrification est un phénomène fondamentalement ancré dans un combat de classes sociales (Slater, Curran et Lees 2004).

L'explication des « consumer side theorists, » les chercheurs pour qui la gentrification relève du choix des consommateurs, gravite autour du fait que les nouveaux arrivants ne s'intéressent pas nécessairement au lieu si une série de changements culturels ou idéologiques ne sont pas dans l'air du temps (Beauregard 1990; Smith 1996). Pour eux, ces changements sont contextuels. Par exemple en 1967, Glass note que « a switch from suburban to urban aspirations (Glass 1967, xxxi) » pourrait, en partie, expliquer l'intérêt de la classe moyenne portée vers les quartiers centraux à ce moment-là. Par ailleurs, en 1987, Zukin insiste sur le fait que l'intérêt grandissant pour des propriétés à caractère historique serait également un changement culturel alimentant le processus à New York. Plusieurs auteurs s'entendent pour dire que la gentrification est liée de près aux goûts des groupes de classe moyenne ou élevée. Pour elle, bien que les indicateurs visuels de la gentrification changent d'un lieu à l'autre, ces voisinages auront probablement des rues bien entretenues, de beaux exemples de restauration

architecturale, des bistros *bon chic bon genre*, des magasins d'alimentation naturelle et des véhicules de luxe (Zukin 1987).

Dans *The New Middle Class and the Remaking of the City*, David Ley repositionne l'objet en disant qu'un marché ne peut exister sans qu'il y ait aussi une demande complémentaire. Selon Brown-Saracino, les « consumer side theorists » croient que des changements idéologiques (typiquement des changements dans les goûts) et les gentrificateurs eux-mêmes alimentent le processus (Brown-Saracino 2010). Plusieurs scénarios ou motivations peuvent avoir mené de nouveaux ménages à emménager dans le quartier pendant cette transformation. Parmi ces motivations, notons les bénéfices économiques comme les profits potentiels qui accompagnent la désirabilité croissante d'un lieu qui se revitalise (Beauregard 1986).

En 1977, à la suite d'une étude de cas menée à Boston, Timothy Pattison a élaboré un modèle séquentiel de *transition* sociale qui accompagnerait la revitalisation urbaine et qui persisterait jusqu'à ce que les acheteurs potentiels — les envahisseurs — soient épuisés. Cette transition s'opère en quatre étapes et comporte deux dimensions : une portant sur les transformations physiques et l'autre sur les transformations sociales. Au cours de la première étape, ce serait un petit groupe venus s'installer. Parmi les premiers arrivants, il identifie des gens issus de milieux créatifs qui transformeraient leurs propriétés selon leurs goûts. Pendant la deuxième étape, un plus grand nombre de nouveaux arrivants s'installe, alors que l'attrait du secteur s'accroît. Il y a encore des bâtiments municipaux vacants à transformer et des unités résidentielles relativement abordables sur le marché à ce moment. La troisième étape est marquée par un intérêt accentué pour la « réhabilitation » du quartier. Des transformations du cadre physique deviennent plus fréquentes et plus visibles. Enfin, lors de la quatrième étape, le quartier continue d'attirer de nouveaux ménages, cependant l'offre résidentielle est ajustée due à l'arrivée sur le marché d'unités retenues jusque-là par des spéculateurs ou celles construites dans les immeubles réaffectés.

Les quatre étapes qu'il décrit montrent que les caractéristiques sociodémographiques ainsi que les motivations des acteurs impliqués changent au cours de la progression du phénomène. Les premiers arrivants ont tendance à prendre de plus grands risques, achetant une propriété à transformer, puis ils sont suivis par d'autres acheteurs, des constructeurs, des promoteurs et des spéculateurs dépendamment de l'étape atteinte. Des groupes d'intérêt spéciaux sont parfois formés. Ceux-ci peuvent être perçus comme des coalitions d'acteurs (en politique, dans les médias, des promoteurs immobiliers et une institution financière par exemple) travaillant

ensemble pour faire avancer certains projets ou la revitalisation de certains lieux. C'est ce que John Logan et Harvey Molotch appellent des « growth machine coalitions » dans leur ouvrage intitulé *Urban Fortunes* (1986).

Dans *The Changing State of Gentrification*, Hackworth et Smith ajoutent à ceci, en suggérant que certaines politiques urbaines assistent ou encouragent la gentrification. Pour eux :

« much of this change (in urban policy) has been played out less formally, in the form of increased local government assistance to gentrifiers, relaxed zoning, and reduced protection of affordable housing (Hackworth et Smith 2001, 466). »

En effet, l'une des préoccupations les plus importantes soulevées en lien avec la rénovation du parc de logement est l'enjeu central de l'abordabilité des logements. Pour Ley, la gentrification est l'une des causes majeures du manque de logements abordables dans les villes canadiennes depuis les années 1970. Pour lui, « the inner city is losing its historic role as a major reservoir of private, low-cost housing (Ley 1996, 104). »

Cumulativement, ce que les études de cas révèlent est que vivre dans un quartier en train de se gentrifier est une expérience qui varie selon le lieu, l'époque, la population et d'un individu à l'autre. Les changements observables dans l'offre commerciale et dans les produits vendus peuvent nous donner une idée des besoins de quelles populations les commerçants cherchent à remplir. Certains articles de journaux ou de revues commentent ces changements et peuvent agir en sonneur d'alarme. Dans cette partie, nous avons vu les éléments fondamentaux de la gentrification en ce qui a trait aux acteurs impliqués dans le processus. Nous avons également vu comment des changements de population peuvent être abordés selon des modèles de sociologie urbaine et des études séquentielles de succession. Enfin, il s'avère que nous en savons très peu sur ceux qui subissent une mobilité forcée outre le fait qu'ils partagent la caractéristique d'avoir des revenus relativement bas (Sumka 1979). La question de la mobilité forcée sera passé en revue dans les pages qui suivent.

1.2.4 Débattre la mobilité forcée dans ce contexte

L'enjeu de la mobilité forcée est central en ce qui a trait à l'évaluation des coûts sociaux de la gentrification. Ce chapitre présente la mobilité forcée comme étant le résultat des pressions cumulatives engendrées par le contexte environnemental et des situations conflictuelles entre

les nouveaux arrivants et les résidents. Quels types de déplacements sont perçus comme étant une conséquence de la gentrification? Freeman, à la lumière d'une revue de la littérature sur la matière, souligne que les auteurs intéressés par les histoires de vies et les coûts de la gentrification se réfèrent typiquement à la définition de la mobilité forcée de Grier et Grier.

« ...when any household is forced to move from its residence by conditions which affect the dwelling or its immediate surroundings, and: are beyond the household's reasonable ability to control or prevent; occur despite the household's having met all previously imposed conditions of occupancy make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable (Grier and Grier 1978 dans Freeman 2005, 8). »

Qualifier les déplacements de mobilité *forcée*, « displacement » en anglais, suggère la présence d'un conflit et doit, selon Brown-Saracino, renvoyer aux pressions sur une population (d'une classe sociale), ressenties individuellement par le biais des investissements financiers et des hausses des valeurs immobilières alimentées par des investisseurs et de nouveaux arrivants plus riches (Brown-Saracino 2020). Freeman argumente aussi que cette mobilité forcée tend à cibler des ménages ayant des caractéristiques sociodémographiques similaires. « Poor renter households would seem to be especially vulnerable to potential displacement from gentrification for it is the poor who may be least able to afford concomitant increases in housing costs (Freeman 2005, 465). » La mobilité forcée est le plus souvent perçue comme étant une conséquence directe de l'embourgeoisement des quartiers, imposée sur les ménages les plus pauvres du lieu.

« Renters, who have far less security of tenure than homeowners, are disproportionately represented among involuntary movers. [...] the problem of involuntary moves disproportionately affects the more vulnerable households in our society (Hartman and Robinson 2003 dans Slater 2009, 305). »

Ce passage décrit la vulnérabilité accrue des ménages avec peu de ressources financières, particulièrement ceux qui sont locataires. L'image du résident subissant une mobilité forcée est celle de gens avec peu de moyens financiers. Pour plusieurs auteurs, ces derniers sont désavantagés en raison d'enjeux sociaux relevant de leur appartenance à une classe sociale défavorisée. Cela renvoie à des problèmes de nature politique dans le sens où la défense et l'amélioration du bien-être de ces populations devraient relever des objectifs de modernisation sociale et d'avancement général de notre société.

La mobilité forcée est un objet d'étude quasiment invisible; là où elle a lieu, aucune trace ne reste (Atkinson 2000). De par sa définition, le « délocalisé » (the '*displaced*,' en anglais) est celui qui a subi une mobilité forcée et qui a quitté le lieu même où les chercheurs vont pour chercher des données (Newman et Wyly 2006). Pour Smith, les locataires délocalisés, ou ceux qui vivent avec la menace de perdre leur logement sont également difficiles à retracer pour deux autres raisons. La première est que les responsables politiques évitent de parler de gentrification. Ils « skirt around the dirty word of gentrification, » préférant utiliser des termes plus neutres. La seconde est et que les promoteurs immobiliers, propriétaires et agents immobiliers ne se montrent pas souvent coopératifs : « (they) are often churlish towards academic investigators (especially if 'gentrification' is mentioned) (Smith 1996 dans Slater, Curran et Lees 2004). »

Des études de cas ont montré que la gentrification peut perturber les réseaux sociaux, familiaux et que ce processus de transformation peut mener à la perte de logements abordables et la fermeture de commerces (Chernoff 1980; Zukin 1987). On note que les transformations qui accompagnent la gentrification peuvent également rompre des attaches communautaires ou bouleverser le sentiment d'appartenance que l'on peut avoir pour son voisinage. Pour Atkinson, le sentiment d'être privé de ses droits et le sentiment d'exclusion sont susceptibles d'être ressentis lorsque des ménages se retrouvent incapables de pallier les coûts croissants d'habitation et qu'ils quittent leur logement pour laisser un ménage plus nanti prendre leur place.

« (... *not to mention*) feelings of disenfranchisement and exclusion likely to be felt when people find themselves priced-out of a dwelling to make way for a higher-paying household; harassed or financially induced to leave a property; or, unable to enter the residential market in an area where they have spent much of their lives or close to a workplace (Atkinson 2000, 132). »

Plusieurs auteurs ont cherché à savoir si la gentrification induisait un nombre important de déménagements forcés et quels étaient les groupes les plus à risque de quitter le voisinage (Sumka 1979; Atkinson 2003). Dans plusieurs études publiées, la mobilité forcée a souvent fait l'objet d'estimations qui sont, pour certains auteurs, exagérées (Freeman et Braconi 2004, Vigdor 2002).

« Both these studies assert the literature on gentrification has failed to quantify accurately the negative impacts of gentrification. [...] Past research conceded theoretical legitimacy to displacement and merely sought to estimate it's impact (Newman et Wyly 2006, 28). »

Des enquêtes menées à New York par Freeman & Braconi (2004) et Vigdor (2002) visaient spécifiquement à déterminer si la gentrification nuit aux pauvres et si les résidents à faible revenu sont, en effet, délocalisés. Pour eux, la manière que la gentrification affecte les résidents pauvres reste en l'absence de preuves fortes (Newman et Wyly 2006).

L'étude de Freeman & Braconi (2004) s'est penchée sur les expulsions de ménages locataires. Ils ont mis l'emphase sur les actions privées comme la conversion du statut d'occupation (unité passant d'un usage locatif à l'occupation par le propriétaire), tentant ainsi de viser les ménages locataires. À leurs yeux, ce sont eux qui sont principalement concernés par les « déplacement pressures ». Pour Newman & Wyly, la pression ressentie à se délocaliser touche tous les ménages qui cherchent un logement moins cher, ceux qui ont de la difficulté à payer leurs coûts de loyer et déménagent suite à de l'intimidation subie de la part de leur propriétaire (Newman et Wyly 2006). Que la mobilité forcée soit imposée sur une petite quantité de ménages ou sur un nombre plus important, elle ne peut pas être considérée comme étant le coût naturel de la succession sociale ou comme étant insignifiante. Les hausses des valeurs foncières, des taxes immobilières et des coûts de loyers paraissent inévitables. Ceux qui subissent une mobilité forcée sont susceptibles de se sentir comme s'ils subissent les coûts opératoires du marché immobilier. Pour Slater, Curran et Lees, la mobilité forcée fait partie intégrante de la gentrification :

« displacement is vital to an understanding of gentrification, in terms both of retaining definitional coherence and of retaining a critical perspective on the process (Slater, Curran et Lees 2004, 1144). »

Cette section rappelle que même si la gentrification comporte des dimensions positives (réhabilitation, augmentation des taxes perçues), elle produit typiquement de la mobilité forcée et contribue au changement des dimensions sociales et culturelles d'un voisinage. Ce passage de Atkinson vient rappeler l'importance d'attirer l'attention des élus sur les coûts de ce processus : « we don't need to resort to illegal methods (says a landlord) all we do is basically keep upping the rent until they (the renters) can no longer afford it (Atkinson 2000, 16). »

Pour résumer, mentionnons que l'influx de capital économique et l'application des politiques publiques néolibérales ont facilité la gentrification. D'un point de vue sociologique, nous soutenons que la gentrification est un enjeu important et qu'il est nécessaire d'évaluer les coûts sociaux de cette transformation des quartiers. En général, ces coûts sont vus comme entraînant la mobilité forcée de résidents et comme étant nuisible aux réseaux de voisinage envers les ménages concernés. Enfin, mentionnons que les données par rapport au nombre de ménages touchés sont difficiles à saisir et il y a toujours un débat à savoir quelle proportion de ménages subit réellement une mobilité forcée dans un contexte d'embourgeoisement des quartiers.

1.2.5 Approches méthodologiques

Cette partie traite des approches méthodologiques utilisées pour mesurer le déplacement de résidents dans un contexte de gentrification. En se basant sur les travaux de Grier et Grier (1978) et de LeGates et Hartman (1981), Marcuse (1986) élabore une typologie des déplacements liée à la gentrification. Il importe de savoir que différents types de mobilité forcée existent et que ceux-ci comportent chacune des difficultés propres en ce qui à trait mesure de l'ampleur des déplacements (Atkinson 2000). Dans le cadre de cette recherche, il sera question de déplacements directs. Ceux-ci qui engendrés par des hausses de loyers importantes, par la reprise de possession du logement à des fins personnelles ou par l'éviction du locataire. Une description des 4 types de délocalisations élaborée par Marcuse est fournie en annexe.

La difficulté éprouvée à mesurer ces déplacements est abordée par un grand nombre d'auteurs (Freeman et Braconi 2004; Freeman 2005; Atkinson 2000; Newman et Wyly 2006). Selon Atkinson, il est difficile de distinguer les déplacements engendrés par la gentrification de ceux qui ont trait à d'autres processus sociaux. En ses mots :

« displacement is a problematic subject given inevitable political wrangling over the adequacy of data and debates about what constitutes displacement itself. [...] Separating gentrification and displacement out from wider processes of social change, incumbent upgrading, voluntary migration and welfare and labor market changes provides complex problems for measuring such processes (Atkinson 2000, 150-151). »

Les études citées plus haut ont toutes tenté de mesurer les effets de la gentrification sur les résidents de quartiers qui, pris dans les rouages de ce phénomène, subissent les changements

qui accompagnent la gentrification. Pour Freeman et Braconi (2004), les tentatives de mesurer les déplacements se rapportent typiquement à l'une ou l'autre de ces deux approches méthodologiques :

- 1- les approches de transition sociale (ou « phasage », la succession de groupes sociaux dans l'espace) font l'analyse de traits sociodémographiques en portant une attention particulière aux différences entre les caractéristiques des ménages qui arrivent dans le quartier et celles de ceux qui le quittent;
- 2- les sondages de population questionnant les résidents sur leurs motivations à quitter le quartier.

Dans les pages qui suivent, nous sommes partis du travail de recension de méthodes réalisé par Freeman et Braconi (2004) en y ajoutant des exemples de méthodologies utilisés dans les études empiriques récentes et en traitant de leurs limites.

Les études qui portent sur les coûts sociaux de la gentrification et dont l'approche est celle de la transition sociale examinent les données en cherchant à savoir principalement si les nouveaux ménages qui s'installent sont de statut socioéconomique supérieur aux ménages qui quittent. Pour Freeman et Braconi, c'est cela que le chercheur observerait dans un milieu qui se gentrifie (Freeman et Braconi 2004, 40). Le statut supérieur des nouveaux arrivants peut être mesuré selon différents indicateurs sociaux et économiques comme les revenus des nouveaux arrivants ou le plus haut niveau d'éducation atteint.

Dans son étude portant sur la gentrification de Londres, Atkinson (2000) observe la croissance de la « professionnalisation » de la population comme vecteur de transformation sociale. Afin de déterminer si un lieu est présentement en train de se gentrifier, il mesure la croissance de sa population occupant un emploi de type managérial et professionnel d'une part, puis, d'autre part, il mesure la baisse du nombre de ménages vulnérables dans un lieu donné (la précarité financière ou *l'insécurité* de leur statut) (Atkinson 2000). Ces approches et les méthodologies employées comportent cependant des limites. Selon Freeman et Braconi, on doit prendre en compte deux constats : 1) même si les études traitant de la transition sociale nous confirment que le processus de gentrification est bel et bien en marche, sans un complément d'information, ces études ne sont pas en mesure de préciser comment la transformation a eu lieu; 2) le second constat est que, sans un terrain semblable servant de comparaison, les études de succession ne peuvent pas déterminer si les transformations sociales (cette transition en d'autres termes)

est le résultat d'un cycle de développement normal ou s'il est dû directement à la gentrification spécifique d'un quartier. De plus, on ne sait pas si la population résidente ancienne n'a tout simplement pas amélioré son sort. Pour arriver à qualifier ces transformations de gentrification à proprement dit, il manque des informations. Dans la majorité des cas, nous ignorons le motif poussant ledit ménage à quitter (Freeman et Braconi 2004).

Considérant ces constats, Freeman et Braconi ont abordé la gentrification de New York dans les années 1990 en cherchant à mesurer les déplacements de populations fragilisés (nombre de ménages qui quittent à cause de la gentrification). Ils ont examiné le motif du déménagement des ménages locataires en ne considérant que les trois raisons suivantes comme étant directement liées à la gentrification : 1) si les ménages qui quittent avaient de la difficulté à payer leur loyer; 2) s'ils ont quitté à cause de harcèlement subi de la part du locateur; 3) s'ils ont été déplacés par une action comme la conversion d'un appartement locatif en condo (Newman et Wyly 2006). Selon leurs analyses :

« Rather than speeding up the departures of low income residents through displacement, neighborhood gentrification in New York City was actually associated with a lower propensity of disadvantaged households to move. These findings suggest that normal housing succession is the primary channel through which neighborhood change occurs (Freeman et Braconi 2004, 51).

En d'autres mots, au sujet de la gentrification de New York dans les années 1990, en analysant la succession sociale selon les motifs présentés ci-haut, Freeman et Braconi ont conclu que le cas de New York relate une situation normale; cette transition (l'embourgeoisement de la population résidente d'un quartier) serait une manière assez commune de transformation sociale des villes. Ils tirent cette conclusion du fait que les ménages les plus pauvres (selon les données du NYCHVS) ont tendance à se maintenir dans leur logement malgré la tendance à l'embourgeoisement observée selon les indications économiques. Ces résultats sont toutefois contestés :

« ... are people not moving not because they like the gentrification around them, but rather because there are no feasible alternatives available to them in a tight/tightening housing market (i.e. so much of the city has gentrified that people are trapped ?) (Slater 2006 dans Shaw 2008, 7). »

Dans une revue critique des résultats avancés par Freeman et Braconi (2004), Newman et Wyly rappellent que l'étude exclue les évictions de l'analyse. À leurs yeux il s'agit là d'un phénomène de mobilité distinct de ce qui alimente la gentrification (Newman et Wyly 2006, 52).

Un an après la publication de ces résultats, dans une étude portant sur le même sujet, mais avec une approche plus nuancée, Freeman conclut :

« Overall, the models suggest at most a modest link between gentrification and displacement. The relationship between mobility and gentrification is not statistically significant. Although displacement was significantly related to gentrification, the substantive size of this relationship is very small, as indicated by the predicted probabilities. Finally, poor renters do not appear to be especially susceptible to displacement or elevated rates of mobility. Taken together, the results would not seem to imply that displacement is the primary mechanism through which gentrifying neighborhoods undergo socioeconomic change. Nevertheless, it is true that gentrification was related to displacement in this analysis, contrary to the findings of Vigdor (2002) and Freeman and Braconi (2004), (Freeman 2005, 468). »

Cette conclusion est le fruit d'une méthode où il compare la fréquence de la mobilité dans un quartier qui se gentrifie avec les taux de mobilité dans un quartier qui ne se gentrifie pas (Freeman 2005). La différence principale entre ces deux études est l'étendue dans le temps des données (Freeman et Braconi 2004; Freeman 2005). À la différence d'une base de données figée dans le temps, Freeman (2005) utilise des données longitudinales tirées du Panel Study of Income Dynamics (PSID) afin reconstituer le parcours résidentiel des ménages dans un contexte plus large, en référence à la « life-cycle theory ». Comme il l'est mentionné dans l'extrait ci-dessus, la gentrification génère des déplacements, cependant les taux de mobilité ne sont pas particulièrement plus élevés pour les ménages fragilisés.

« Citing low figures to support an argument that displacement is not a problem does have a certain quantitative certainty; but the logic takes us perilously close to a tyranny of the statistical majority in which we would dismiss so many other signs of inequality on the same grounds: racial profiling, illegal employer retaliation against union organizers, employment discrimination, homelessness, racially disparate exposure to environmental toxins (Newman et Wyly 2006, 31). »

Cela nous amène à considérer les apports que peut avoir la seconde approche méthodologique utilisée fréquemment et qui consistent à sonder les résidents (ou les anciens résidents) en leur demandant pourquoi ils ont emménagé ou quitté. Pour Freeman et Braconi, la limite la plus importante de ces études (portant surtout sur le motif) est qu'elles ne prennent pas toujours en compte la localisation de l'appartement en question ou la trajectoire résidentielle du ménage concerné. Cela dit, deux études (Shaw et Hagemans 2015; Newman et Wyly 2006) ayant recours à cette méthodologie nous éclairent sur les apports de cette approche. En 2006, Newman et Wyly, ont sondé 33 répondants dans un quartier qui se gentrifie. Connaissant les limites de leur approche, ils ont mis en relief les différents aspects individuels de la transformation d'un lieu.

« The interviews did not seek to provide objective or statistically representative estimates of the magnitude or scale of displacement. Rather, the interviews were intended to shed light on the qualitative aspects of trends identified and on the perspectives of individuals and groups living through neighborhood changes (Newman et Wyly 2006, 43).

Newman et Wyly affirment que même si un nombre relativement restreint de ménages subissent les effets négatifs de la gentrification, ceux-ci sont significatifs. Dans le même ordre d'idée, en 2015, Shaw et Hagemans ont mené 22 entrevues avec des résidents de longue date d'un quartier qui se gentrifie. Leur échantillon, formé de résidents bénéficiant d'un logement communautaire, comprenait des locataires dans des situations socioéconomiques fragiles et qui ont maintenu leur logement dans un quartier gentrifié de Melbourne en Australie. Malgré leur statut, le maintien dans le logement et dans quartier a été rendu possible parce que ces résidents habitent un logement subventionné par l'État. Au sujet de leur enquête, ils concluent :

“Responses from interviewees to the evident class transition – expressed mostly in terms of the conspicuous proliferation of high-end boutiques, cafés and restaurants- confirm the dissociation from the changing neighborhood observed by Marcuse (1985) and Davidson (2009). Clearly a level of neighborhood resource displacement is being experienced here, to the extent that some residents question their right to continue to be there. (Shaw et Hagemans 2015, 337).

Les approches méthodologiques discutées illustrent une partie des problèmes liés à l'évaluation des coûts sociaux de la gentrification. Nous avons vu que l'ampleur de la délocalisation (en nombre) est difficile à mesurer avec les données existantes. Les résultats statistiques sont

contestables étant donné le manque d'informations qualitatives complémentaires. De plus, même si les études comparatives permettent de nuancer les données statiques, cette approche comporte d'autres limites, notamment par rapport aux similitudes et différences des terrains. Enfin, nous avons noté que les recherches prenant en compte les motifs des déménagements font état de situations où les coûts sociaux sont présents, toutefois les situations décrites sont limitées par la source des données et des échantillons de taille restreinte.

1.3 Contexte spécifique de l'étude

1.3.1 La copropriété au Québec

La législation concernant la conversion en copropriété vise la protection des locataires et celle du stock locatif. Elle est soumise à une forme d'interdiction depuis novembre 1975 (Lapointe 1992). La loi prévoit une procédure spécifique à suivre dans toute démarche de conversion. Depuis 2002, la dérogation à l'interdiction de convertir en copropriété divise est la responsabilité des arrondissements (Ville de Montréal, 2016).

L'interdiction de convertir est une conséquence logique de toute politique de contrôle des loyers. En effet, si le contrôle est sévère au point d'affecter la rentabilité des immeubles locatifs, une des portes de sortie pour le propriétaire est la conversion en copropriété. Or, pour éviter les trop fortes perturbations sur le marché locatif, les gouvernements accompagnent généralement le contrôle des loyers d'une interdiction de convertir. (...) S'il est vrai que la rentabilité de l'immobilier résidentiel locatif a été maintenue, les incitatifs à la conversion n'en sont pas pour autant éliminés dans la mesure où elle pourrait permettre la réalisation de profits encore plus importants (Lapointe 1992, 4-5).

Au Québec, la gentrification ne prend pas la forme de hausses abusives de loyer puisque les mesures légales mises en place visent en premier lieu à protéger les locataires. Il faut plutôt se pencher sur les conversions de logements locatifs en copropriétés divises et la reprise de possession personnelle. Dans cette section, nous verrons les définitions relatives aux types de copropriétés.

La copropriété divisée

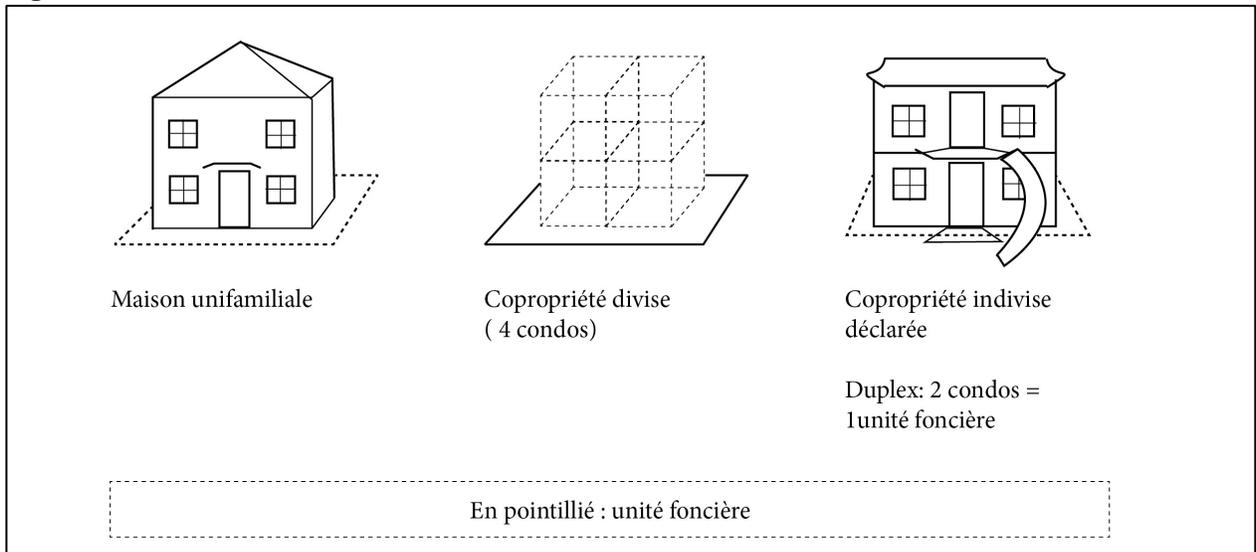
Il importe de présenter la définition des termes principaux. Selon la Régie du logement, « le terme copropriété signifie que la propriété d'un immeuble est partagée par deux personnes ou plus ». Il existe alors des modalités particulières d'exercice du droit de propriété, par exemple la copropriété indivise et la propriété divisée. Par ailleurs, toujours selon la Régie, « On dit d'une **copropriété** qu'elle est **divisée** quand l'immeuble comporte des parties appartenant exclusivement à leurs propriétaires alors que d'autres parties leur appartiennent en commun » (Régie du logement, Sd.). Afin de mieux saisir la portée d'une telle définition, il faut rappeler qu'une copropriété divisée est une unité d'évaluation foncière en soi. Ainsi une tour résidentielle avec des logements en location constitue une seule unité foncière alors qu'une tour en copropriété comporte autant d'unités foncières qu'il y a de logements (condos). Le tableau 1 reprend les définitions.

Tableau 1 : Définitions des termes se rapportant aux modèles de propriété des logements

Unité d'évaluation foncière	Unité servant au recouvrement de la taxe foncière. Cela peut être une unifamiliale, un duplex, une tour à logements en entier ou dans le cas d'une copropriété, un seul logement d'une tour résidentielle.
Immeuble locatif privé	Immeuble dont au moins un logement est occupé par des locataires
Copropriété divisée*	La copropriété divisée existe lorsque plusieurs personnes ont, ensemble et concurremment, le droit de propriété d'un bien et que ce droit se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes (article 1010 CcQ, al. 3).

Source : (Régie du logement Sd.)

Figure 1: Les unités foncières au Québec



Source : Antoine Guilbault-Houde 2015

La copropriété indivise

Rappelons que selon la Régie du logement, « La **copropriété indivise** signifie que l'ensemble d'un immeuble appartient à tous les propriétaires et qu'aucune partie ne constitue une propriété exclusive de l'un ou de l'autre » (Régie du logement, Sd.).

Cette formule ne nécessite pas obligatoirement de documents notariés particuliers; il suffit simplement que deux ou plusieurs personnes signent un acte de vente ou endossent ensemble une hypothèque pour que la copropriété indivise existe. Les responsabilités assumées par le groupe incombent à l'ensemble du groupe et non à chaque membre (Lapointe 1980, 57).

Il appert que dans plusieurs cas, différents propriétaires habitent plus d'un logement de l'immeuble. Aux fins de cette étude, ce type d'occupation est appelé copropriétés indivises de fait. Il peut s'agir, par exemple, d'un triplex dont les propriétaires occupent deux des trois logements de l'immeuble. Contrairement aux copropriétés divisées, dont on présume qu'elles ont fait l'objet d'un avis favorable à la Régie du logement après avoir suivi le processus décrit à la vignette 1, les copropriétés indivises de fait peuvent être converties en copropriétés divisées avec l'autorisation de la Régie, mais en évitant la demande de dérogation à l'arrondissement, si tous

les logements de l'immeuble sont occupés par les indivisaires et qu'ils peuvent établir qu'aucun locataire n'a été évincé illégalement de son logement.

Les copropriétés sont faites à partir de trois processus différents, soit la construction de logements neufs sur un terrain vacant, soit par la conversion en copropriété d'immeubles existants reconnus pour contenir des logements locatifs, soit par la conversion d'immeubles affectés à d'autres fonctions que résidentielle, par exemple la transformation d'une usine désaffectée en immeuble résidentiel en copropriété.

Selon les termes de la Régie du logement (s.d.), la conversion est interdite à Montréal sauf si une dérogation autorisée le permet, sous les conditions explicitées dans la ci-dessous.

La conversion en copropriété divise selon la Régie du logement

La conversion est interdite sur le territoire de la Ville de Montréal. Toutefois, la loi accorde par résolution du conseil de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble la possibilité de permettre la conversion. Dans tous les cas, la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise doit être autorisée par la Régie du logement.

Protection accrue des locataires

La conversion ne menace pas le droit de maintien dans les lieux des locataires. Ceux-ci conservent le droit de demeurer dans leur logement aussi longtemps qu'ils le désirent tant qu'ils respectent leurs obligations. Ce droit est même renforcé, car la reprise du logement n'est plus possible (sauf de rares exceptions). En cas de reprise illégale, de harcèlement ou de non-respect des formalités prévues pour la conversion, la loi prévoit des recours. En cas de reprise illégale, de harcèlement ou de non-respect des formalités prévues pour la conversion, la loi prévoit des recours.

Les étapes de la conversion en copropriété divise

La conversion est soumise à des formalités strictes.

Pour convertir son immeuble, un propriétaire doit :

- aviser chaque locataire de l'immeuble de son intention, et ce avant toute autre démarche, et donner copie de cet avis à la Régie;
- obtenir de la municipalité ou de l'arrondissement une résolution l'autorisant à convertir ou un

certificat de conformité, si un règlement le prévoit;

- déposer une demande d'autorisation de convertir à la Régie du logement dans les six mois de l'avis d'intention ou du document municipal, selon la date la plus tardive;
- enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant l'autorisation de la Régie;
- produire un rapport d'expert sur l'état de l'immeuble et une circulaire d'information sur le projet et l'administration de la copropriété;
- avant la première vente du logement, offrir au locataire d'acheter son logement aux mêmes prix et conditions que ceux convenus avec une autre personne.

- * Lorsque tous les logements sont occupés par des copropriétaires indivis, il suffit alors de déposer une demande de conversion à la Régie et d'enregistrer la déclaration de copropriété dans l'année suivant la décision de la Régie.

Conversion en copropriétés divisées à Villeray

Dans l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, durant la période à l'étude, une dérogation peut être accordée pour les catégories d'immeubles suivantes :

- 1) immeuble dont au moins la moitié des logements sont occupés par un ou des propriétaires;
- 2) immeuble dont l'ensemble des logements est occupé par un usage autre que résidentiel;
- 3) immeuble dont l'ensemble des logements est vacant depuis une date antérieure au 28 janvier 2000;
- 4) immeuble non visé aux paragraphes 1 à 3.

Dans le cas d'un immeuble de la catégorie prévue en 4^o, une dérogation peut être octroyée si le taux d'inoccupation des logements de la zone dans laquelle est situé l'immeuble, établi par ordonnance, est égal ou supérieur à 3 %.

1.3.2 Le cas de Villeray

Villeray est le plus ancien secteur de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Il est situé au centre de l'arrondissement, entre un chemin de fer (à l'ouest) et l'autoroute métropolitaine au Nord (une autoroute surélevée à cet endroit). Les délimitations du quartier utilisées aux fins de cette étude (figure 2) correspondent au territoire d'intervention de

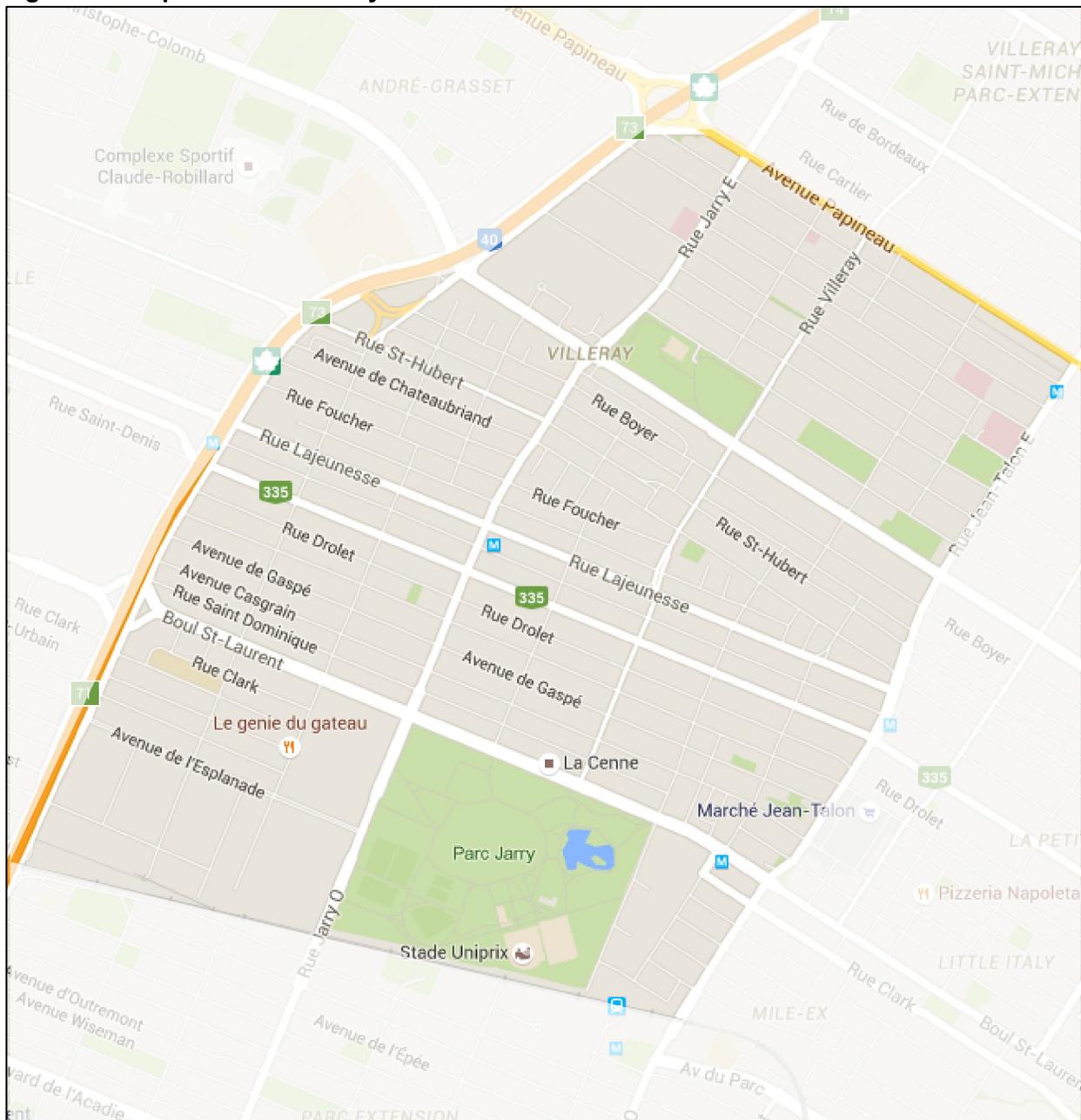
l'association des locataires de Villeray. Sa frontière sud, la rue Jean-Talon, sépare l'arrondissement de la Petite-Italie. Nous situons la limite est du quartier à la rue Papineau. Celle-ci nous apparaît toutefois moins clairement définie, notamment en raison du fait que Villeray comporte un nœud historique assez bien reconnu par la communauté (plutôt dans le secteur ouest), mais que les limites du quartier demeurent floues pour la majorité des résidents. Tracer les limites d'un quartier est nécessaire, mais cela entraîne assurément certaines difficultés. Dans cet extrait au sujet de quartier de Toronto, Hulchanski traite de ces difficultés.

« Neighbourhoods are complex blends of physical, social, and psychological attributes. Each neighbourhood provides different access to physical infrastructure and social and community services. Each has its own history. Each is the outcome of an ongoing process of collective action involving various social, political, and economic forces, both internal and external. These processes lead to neighbourhood change (Hulchanski 2010, 3). »

Villeray – autrefois appelée Cité du Nord – est un voisinage populaire typique de Montréal où l'environnement bâti est composé en majorité de « plex » (Benoit 1991). Des zones commerciales et industrielles y sont adjacentes, fournissant autrefois des emplois à distance de marche dans la distribution alimentaire ou le textile.

Des acteurs communautaires du secteur ont soulevés à maintes reprises que la conversion de duplex et de triplex en copropriétés est passée, pour ainsi dire, sous le radar et est venue bouleverser l'image traditionnelle de Villeray, quartier populaire. La conversion des logements (de locataires occupants à propriétaires occupants) n'étant pas documentée, ils suggèrent l'idée que la mobilité forcée a lieu de manière progressive, à petite échelle, sur une base individuelle et de façon très privée (entre le locateur et le locataire) (Comité de logement de la Petite Patrie et le Laboratoire Urbain de l'Université Concordia 2014). Les groupes de défense du logement voient, dans « l'érosion d'un parc locatif abordable, » des signes majeurs qu'un processus de gentrification est en cours (Breault et Houle 2015).

Figure 2: Le quartier de Villeray



Source : Google Maps 2016, Traitement de l'image Antoine Guilbault-Houde

Le portrait résidentiel de Villeray

Le portrait résidentiel du secteur est demeuré sensiblement le même au cours des trente dernières années, bien que – nous le verrons dans le premier article – les copropriétés (divisées et indivises) ont occupé une part croissante de l'offre résidentielle depuis 2001. En 2014, le parc

locatif de Villeray compte 33 080 logements résidentiels (tableau 2). Ce chiffre inclut tous les types de logements, c'est-à-dire des appartements locatifs, des maisons unifamiliales et des copropriétés. Le registre de taxes foncières indique, pour chaque unité foncière, la typologie du bâtiment (à savoir s'il s'agit d'un duplex, d'un triplex ou d'un multiplex...), ainsi que le nombre d'appartements par bâtiment, par type d'immeuble. Le tableau 2 montre la distribution complète d'appartements par bâtiment par type d'immeuble. Les données nous indiquent que 49 % du parc résidentiel du secteur est composé d'immeubles comprenant trois appartements ou moins.

Tableau 2 : Nombre total de logements dans le quartier de Villeray par catégorie (2014)

Codes	Catégories de bâtiment	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
2A	Unifamilial-1 logement hors-sol	1 269	11.53	1 346	4.06
2B	Duplex-2 logements hors-sol	3 601	32.71	7 526	22.75
2C	Triplex-3 logements hors-sol	2 503	22.73	7 351	22.22
2D	Multiplex-4 à 11 logements hors-sol	1 858	16.88	8 263	24.98
2F	Maison de chambre ou de touriste (autres qu'hôtel/motels)	12	0.11	21	0.06
2I	Immeuble en conversion*	4	0.04	551	1.67
3A	Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins sans commerce	311	2.82	2 548	7.7
3B	Multiplex, 12 log. et plus, 3 étages et moins avec commerce	132	1.2	373	0.11
3D	Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus sans commerce (H-Rise)	504	4.58	1 339	4.05
3E	Multiplex, 12 log. et plus, 4 étages et plus avec commerce (H-Rise)	88	0.8	313	0.95
3G	OMH, SHQ, COOP, SHDM	32	0.29	1 300	3.93
3H	Résidence personnes âgées	6	0.05	271	0.82
4A	Immeuble semi-commercial maximum 11 logements	664	6.03	1 869	5.65
6E	Églises, lieux de culte, presbytères et autres immeubles religieux	26	0.24	9	0.03
Total		11 010		33 080	

*Non encore classés à la publication du rôle : comprends entre autres le 7400 Saint-Laurent et le 8635 Lajeunesse (Liguori)

Source : (Gouvernement du Québec 2014 – Traitement Guilbault-Houde, A. Sénécal G et Vachon, N. 2015)

1.3.3 L'abordabilité des logements au Québec

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a établi trois critères en matière d'abordabilité du logement : 1) le logement doit être habitable selon l'opinion du locataire et n'a pas besoin de rénovations majeures. 2) Le logement doit avoir une taille décente et comprendre suffisamment de chambres à coucher pour loger le nombre de personnes que compte le ménage qui y vit. 3) Le prix du logement est abordable, c'est-à-dire qu'il n'excède pas 30 % du revenu total du ménage (le taux d'effort ne doit pas excéder 30 %). À ce propos, les données qui suivent proviennent de l'Enquête nationale sur les ménages¹ (ENM) de 2011 et montrent que selon le point de vue des locataires,

- 9.2 % des logements (1970 n.) de Villeray nécessitent des rénovations majeures
- 9.7 % des logements (2090 n.) de Villeray sont surpeuplés et nécessiteraient des chambres à coucher supplémentaires.

Le taux d'effort imposé aux ménages à faible revenu peut être calculé à partir des données de l'ENM, cependant notons que l'enquête fut répondue sur une base volontaire et que le taux de non-réponse est élevé. Ce bémol s'applique particulièrement aux données portant sur le revenu. Le taux d'effort est le ratio prix du logement/revenu du ménage. Ainsi, selon ce qui est généralement admis comme la limite du logement abordable ici au Québec, notons qu'un logement n'est pas abordable si 30 % et plus du revenu des ménages doit être alloué au coût de loyer (Société d'habitation du Québec 2012: 15).

Tableau 3 : Nombre de logements et taux d'effort des locataires au Québec et à Montréal

	30 % et plus		Plus de 50 %	
	N.	%	N.	%
Québec (province)	479 750	36.8 %	227 835	17.5 %
Montréal (<i>Région Métropolitaine de recensement</i>)	284 370	39.4 %	143 900	19.9 %

Source : (Enquête nationale sur les ménages 2011 – Traitement Front d'action populaire en réaménagement urbain)

Les données montrent que, au Québec et à Montréal, pour environ deux locataires sur cinq, le prix du logement requière 30 % ou plus du revenu du ménage et que pour un locataire sur

¹ Les données de l'ENM sont utilisées à titre indicatif seulement dû au fait que l'enquête fut répondue sur une base volontaire. Le taux de non réponse est élevé particulièrement en ce qui à trait aux données relatives au revenu.

quatre, plus de 50 % du revenu total du ménage est consacré à se loger. À la lumière de ces données, Villeray se compare au reste de la Ville de Montréal et au reste de la province. La proportion de ménages ayant des taux d'effort élevés étant pratiquement les mêmes depuis 2006. En 2011, 36,6 % des résidents du secteur déboursaient plus de 30 % de leurs revenus totaux pour leur logement et 18,2 %, plus de 50 % de leurs revenus.

Tableau 4: Nombre de ménages et taux d'effort dans Villeray

Année	Locataires	Plus de 30 %		Plus de 50 %	
		N.	%	N.	%
2011	21 375	7 815	36.6 %	3 880	18.2 %
2006	21 130	7 730	36.6 %	3 680	17.4 %
Variation (%)	1.2 %	1.1 %	-	5.2 %	-

Source : (Enquête nationale sur les ménages 2011 – Traitement Front d'action populaire en réaménagement urbain)

1.3.4 Les ménages

À des fins indicatives, nous avons cherché à évaluer les taux d'effort des ménages les plus pauvres du voisinage. L'objectif de cet exercice était double. Premièrement, nous souhaitions obtenir un portrait précis de la situation. Sous réserve de l'enjeu de fiabilité signalé par rapport aux données de l'ENM, nous voulions voir si une tendance plus claire pourrait se dégager en réalisant une micro-enquête. Deuxièmement, nous souhaitions avoir une idée de la variation entre les données de l'ENM (faible taux de réponse de la part des ménages en situation de précarité financière) et des données portant spécifiquement et exclusivement sur les ménages ayant bénéficié du soutien d'un organisme communautaire. Notre sondage s'est limité aux ménages qui ont eu recours au Comptoir Alimentaire Villeray, un organisme qui distribue des repas aux résidents du quartier dans le besoin. Sur une période de 6 mois, 91 questionnaires ont été remplis (questionnaire type en annexe). Le but était d'évaluer le fardeau fiscal des ménages à faible revenu en matière de logement. L'enquête a été administrée par l'organisme communautaire. Dans ces conditions, on ne peut évidemment pas songer à un échantillon représentatif, toutefois l'enquête sert de mesure indicative et confirme qu'il y a des ménages en situation d'insécurité financière dans le quartier étudié.

Au total, 14 cas ont été exclus des calculs, 10 en raison du fait qu'ils n'avaient pas divulgué leurs revenus et quatre parce qu'ils habitaient un logement subventionné. Pour les 77 autres cas, la moyenne du taux d'effort était de 60 %. Cela est énorme, mais montre que des ménages

arrivent à se maintenir dans le voisinage malgré les appréhensions du milieu communautaire en ce qui a trait à l'érosion du parc de logement abordable. Il est important de noter que tous les participants de l'étude étaient des locataires. Pour la moitié d'entre eux, le montant mensuel du loyer est en deçà de 570 \$ (loyer médian). Cela nous apparaît relativement bas considérant que le loyer médian d'un logement dans le secteur est de 662 \$ par mois en 2011². La majorité des répondants vivaient seuls (73/91), 15 d'entre eux étaient monoparentaux.

Il est évident que nous ne pouvons étendre les conclusions de cette enquête à une plus grande échelle puisqu'elle comporte un échantillon limité. Toutefois, ces données montrent qu'il existe une population dans le quartier qui semble particulièrement vulnérable aux changements associés à l'embourgeoisement. Seulement sept répondants vivaient en colocation, ce qui démontre qu'il ne s'agit pas d'une stratégie utilisée par les personnes à faible revenu pour demeurer dans un secteur devenu plus onéreux. Mentionnons enfin que quatre des répondants étaient menacés d'éviction tandis que 12 autres avaient déjà été évincés d'un appartement dans le passé.

² Il faut garder une posture critique par rapport à la fiabilité des données de l'ENM. Il se peut que le loyer médian soit surestimé du fait d'un taux de réponse plus faible de la part des pauvres.

CHAPITRE 2 : PREMIER ARTICLE – CO-OWNERSHIP TITLES, TENURE AND THE CHANGING RESIDENTIAL OFFER OF VILLERAY, A TYPICAL MONTREAL NEIGHBORHOOD.

Soumis au Journal of Urban Affairs

Authors and affiliations

Antoine Guilbault-Houde, M.Sc. – First author

385 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), Canada

H2X 1E3

antoine.houde@ucs.inrs.ca

Gilles Sénécal, PhD

385 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), Canada

H2X 1E3

gilles.senecal@ucs.inrs.ca

Nathalie Vachon, PhD

385 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), Canada

H2X 1E3

nathalie.vachon@ucs.inrs.ca

In city centers, the abandonment of working class neighborhoods that followed the decentralization of blue collar jobs out of central areas and the subsequent revitalization processes undergone in these neighborhoods describe the context of gentrification. This context involves a transition from lower to higher socio-economic status residents and is accompanied by a shift in housing tenure, from rental to owner occupation (Shaw 2008). The processes by which the transformations associated with gentrification take place have no established causalities rather, with each step, they interact together in a site-specific manner in connection with broader contextual trends (such as the influx of economic capital and neoliberal policies or relaxed zoning laws). These trends facilitate gentrification (Brown-Saracino 2010).

“Quite simply, it is widely argued that gentrifiers’ presence causes rises in rents, increases in property values, upward pressure on property taxes, and an increased cost of living, all resulting in the displacement of lower income residents (Schlichtman & Patch 2014, 1495).”

In the specific case of Montreal discussions regarding the process of gentrification seem to be focused on class driven tensions. Local media have raised issues regarding affordable housing needs and the changes occurring in the housing market as well as in neighborhood demographics. Radio-Canada reports on the issue stating that housing advocacy groups in Saint-Henri, Villeray, the Plateau Mont-Royal and in Mercier-Hochelaga have joined forces to condemn the skyrocketing housing prices and the changing residential supply in these Montreal neighborhoods (Robidas 2013). This changing residential landscape has a drastic impact on demographics and social mix. In Ville-Marie, for example, 95% of the new built residential units over the last 8 years were condominiums. The most important issues identified in Villeray by housing advocacy groups are: 1) the decrease in the quantity of apartments intended to be leased, 2) the transformation of existing buildings (industrial or institutional) into residential condos, 3) the aestheticization of public spaces as well as 4) the closing of stores offering lower priced products (Breault & Houle 2015).

The increased desirability of a neighborhood undergoing some degree of gentrification is likely being accompanied by “both rental property being converted for sale and increased demand for limited housing stock (Schlichtman & Patch 2014,1495).” For an architectural critic and gold medal recipient of the Institute of British Architects: “the price of property in city centres is making it impossible, particularly in the big cities, for any kind of social mix to take place. It's castrating the whole notion of city life (Rykwert in Beven, 2014). This is problematic since the

process of gentrification tends to aggravate to polarization of people by socioeconomic status. In the words of British sociologist Ruth Glass: « all those who cannot hold their own—the small enterprises, the lower ranks of people, the odd men out—are being pushed away (Glass 1964, xv-v-xxvi). » This is still true of gentrification today, fifty years after she first coined the term gentrification.

In 2014, the decrease of apartments intended to be leased because of tenurial conversion (from renter occupied to owner occupied) was measured in the Rosemont neighborhood of Montreal by a Concordia University study. Their results show high rates of rental residential conversions to owner occupied units in Rosemont and estimate that the ensuing displacement is equally important (Comité de Logement de la Petite Patrie & Laboratoire Urbain de l'Université Concordia 2014).

The focus of this paper is on the changes occurring in the residential market and the ownership title conversions of rental units. We counted and evaluated the growing quantity of co-ownership titles in Villeray, basing our analysis on the municipal property assessment roll. Measuring the shrinking pool of low-rent housing and analyzing how changing residential landscape excludes renter household is frequently discussed in gentrification literature in regard to displacement estimates. « In the 1980s, Hamnett turned his attention towards tenurial transformation in London looking at the sale for individual occupation of what were previously purpose-built blocks of privately rented flats (Hamnett and Randolph 1984 in Slater 2009, 303). » Later, in 1984, DeGiovanni used tenure conversions to investigate gentrification and displacement. Although it is likely to produce an underestimate it may act as a “rough indicator of only one source of displacement” (DeGiovanni 1984 in Atkinson 2000, 15). »

2.1 Co-ownership titles in Quebec

In Quebec, there are two distinct types of co-ownership titles. The first type is called a ‘divided co-ownership’. In this ownership title, there is a separate tax invoice for each unit. New build condominiums as well as buildings with converted uses (industrial, commercial lofts transformed to residential units) are owned this way. The second type of co-ownership is called an ‘undivided

co-ownership. Choko and Dansereau (1987) found that differences between these property types include the state of the property when sold.

« Les logements achetés avant restauration se retrouvent en copropriété indivise, alors que les logements en copropriété divise sont achetés restaurés. Les logements acquis des propriétaires d'origine sont presque en totalité concentrés dans la copropriété indivise, alors que les logements en copropriété divise ont pour les trois quarts été achetés de promoteurs (Choko & Dansereau 1987,53).

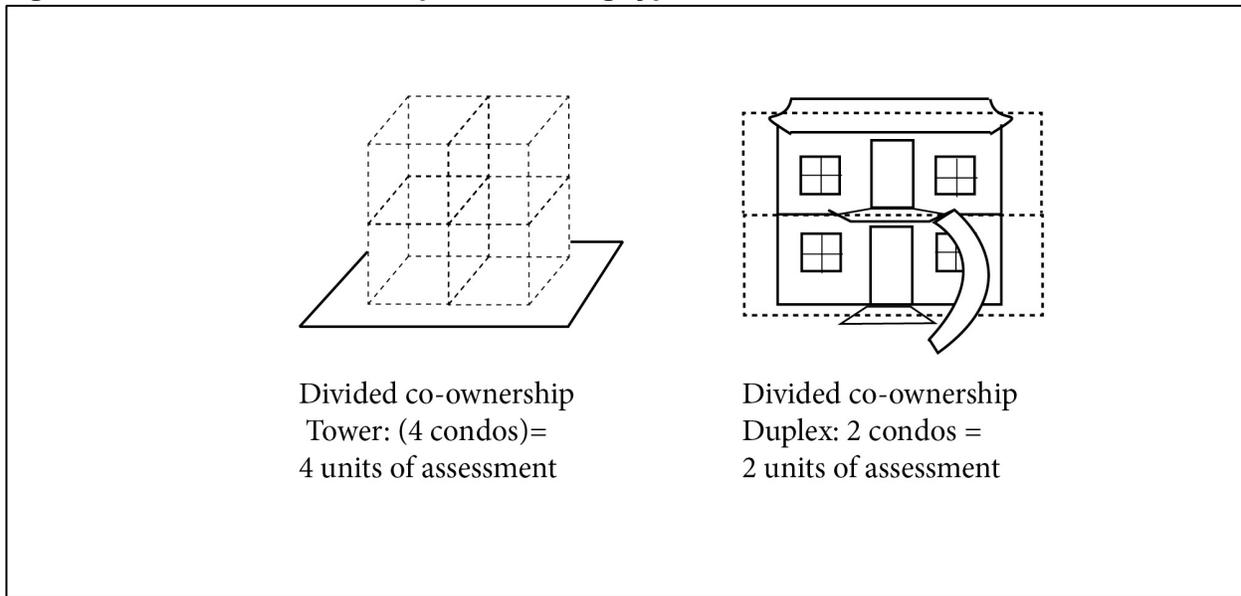
Considering these two property types in the context of the changing residential supply is crucial. An increase in condominium construction as well as the conversion ownership titles is likely to cause displacement pressures on low-income households.

“it is likely that a lower-income family, or part of that family, has been driven out and that lower- and working-class households struggle to find affordable rental housing that will allow them to raise their families and make ends meet (Schlichtman & Patch 2014, 1495).”

In Montreal and in Villeray, the 2003-2014 period was marked by an increase real estate activity in the neighborhood and an increase in property values. In 2003, the average value of a divided co-ownership property was \$93919 in Villeray while it was \$119070 for the City of Montreal. In 2014, the average was \$279774 in Villeray and \$319785 for the City of Montreal (Gouvernement du Quebec 2003, 2010 2014). For Shaw and Hagemans: “the mere fact of middle-class presence in a gentrifying neighborhood is sufficient to cause direct exclusion of low-income households through the loss of affordable housing stock and the ongoing reduction of housing options (Shaw & Hagemans 2008, 325).”

Figure 3 shows two building types with divided co-ownership titles. Each residential unit has a separate tax invoice and is represented as a box with a dashed line; the quantity of units has no importance, each unit has its own assessment.

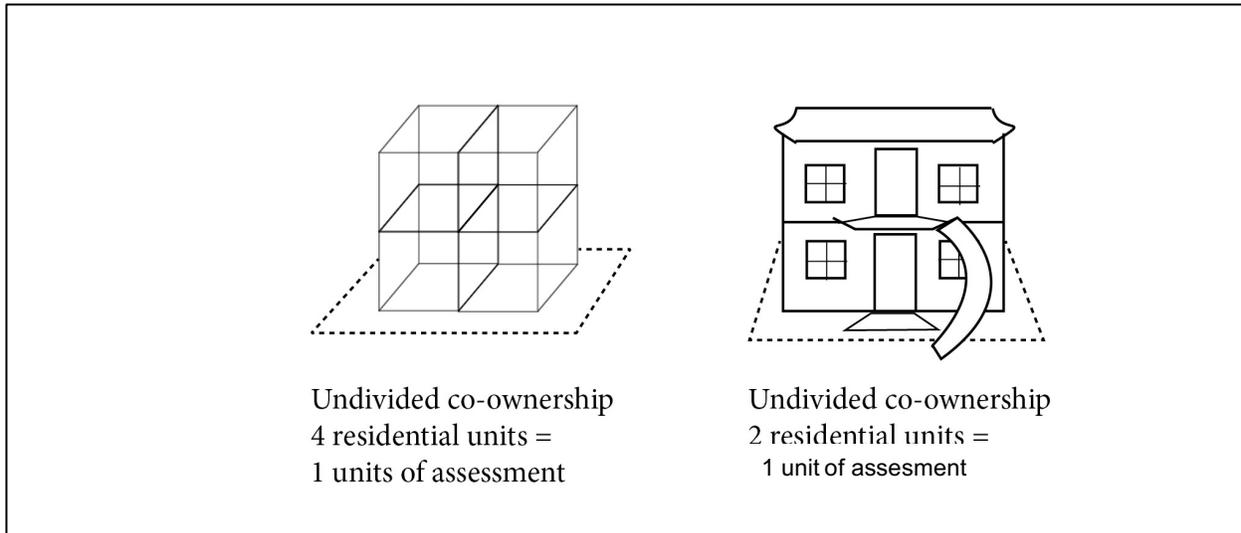
Figure 3: Divided co-ownership and building types



Source : Antoine Guilbault-Houde

With 'undivided co-ownerships', there are multiple residential units but there is one single tax invoice produced because it constitutes only one unit of assessment (figure 4). An undivided co-owned duplex for example has two residential units (an undivided co-owned triplex has three residential units), however there is only one unit of assessment, one tax invoice.

Figure 4: Undivided co-ownership and building types



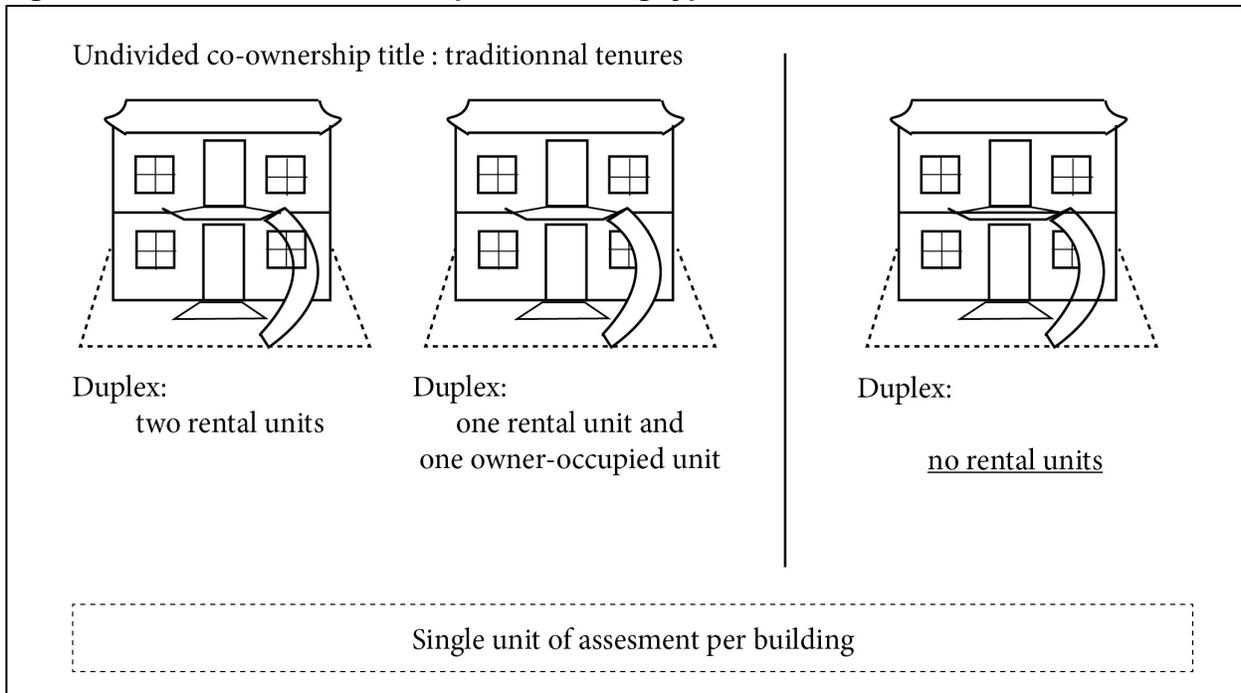
Source : Antoine Guilbault-Houde

Undivided co-ownership titles allow for a couple or unrelated individuals to own a building with multiple residential units. In this case the couple may occupy one of the residential units and

lease the others. The undivided co-ownership title also allows for an estate to be transferred to a deceased person's succession equally. The entirety of the unit of assessment is owned in a joint manner, only one of the co-proprietors receives the tax invoice. The city's property assessment roll does not discern whether the residential units are owner-occupied or leased.

Figure 5 shows the example of an undivided co-owned duplex (the unit of assessment has more than one owner and 2 residential units). In a traditional tenure the co-proprietors may choose to lease both residential units or occupy one and lease the other. In practice, however the co-proprietors may choose to occupy a residential unit each. The property assessment roll does not have a specific code for these units. This housing tenure is frequently undeclared in the property assessment roll, making it very difficult to distinguish units of assessment with undivided co-owned property titles with rental units from those having all of its residential units occupied by owners.

Figure 5: Undivided co-ownership and building types



Source : Antoine Guilbault-Houde

The residential landscape of Villeray is comprised mostly of duplexes and triplexes. Given the high costs of real estate, buying this type of building and transforming the rental unit into condos is a strategy for property ownership that we must consider. Take the duplex on the right (figure 5): if more than one person owns this building, then the unit of assessment would have a

undivided co-ownership title. There is one unit of assessment in the property assessment roll; it is evaluated to \$46000 (estimate) and has 2 residential units. A couple could get a mortgage for \$46000 or two couples could team up and buy the property together. For many people this may be the only way to access the real estate market. By doing that, the co-proprietors of these buildings are effectively reducing the quantity of rental units in the rental market and contributing to a context of gentrification.

2.2 Ownership title conversions

The Régie du Logement is responsible for upholding provincial law which states that conversion from undivided to divided co-ownership titles is prohibited in Montreal unless an exemption is granted. The conversion of a unit occurs when an existing building's function is changed and its use becomes residential. Undivided co-ownership units can become divided co-ownerships without going through the city by obtaining the Régie du Logement's authorization if all the residential units are owner occupied and no evictions were illegal.

In all other cases, where undivided co-ownership titles are converted to divided co-ownerships the Régie has to authorize the conversion. The rules that apply in Villeray for these conversions to occur are 1), at least half of the building's residential units must be owner occupied, or 2) all the residential units of the building are owner occupied, or 3) all of the residential units of the building have been vacant since before the 28th of January 2000. 4) Finally, conversions may be allowed for buildings undesignated by points 1, 2 and 3. In these cases an exemption may be given if the area's building rate of vacancy is too high (Régie du logement, Sd.).

2.3 Concerns voiced by local housing advocacy groups

We sought to paint an accurate portrait of the neighborhood's residential landscape by evaluating the loss of housing rental units in Villeray by analyzing data in regard to two questions voiced by local housing advocacy groups.

- 1) How does the growing number of condominium (new build construction and conversions projects) contribute to the shrinking pool of low-rent housing ?

2) Has undeclared undivided co-ownership excluded a large quantity of renter households from the residential market in Villeray ?

2.4 Measuring the increase in divided co-ownership titles

In order to address the first research question we began our empirical analysis with a quantitative evaluation of divided co-ownership properties in Villeray's residential supply. We combined the Citie's property assessment roll data for the years 2003, 2010, 2014 and produced a portrait of the residential supply in the neighborhood (Gouvernement du Québec, 2003, 2010; Ville de Montréal 2014). Information is updated in the registry on a triennial basis giving us a portrait of the evolution of the neighborhood's residential supply over the past ten years. Divided co-ownership titles are attributed in three distinct cases. (1) The construction of new residential units on vacant lots. (2) The conversion of existing apartments into divided co-owned units. (3) The conversion of a building from a different use, industrial or institutional for example, to residential condos.

Results : Divided co-ownership titles

Our analyses yielded the precise quantity of divided co-ownership titles in the neighborhood (505 in 2003) and produced a detailed portrait of its evolution over the past decade (Table 5). We looked at the growing quantity of divided co-ownerships in the residential supply and started by distinguishing new build divided co-ownership from converted units. Data localizing these properties was extracted from the property assessment roll allowing us to identify precisely areas with more divided co-ownerships and differences between the eastern and western sides of the neighborhood. Overall, we can see a substantial progression of the number of these titles in Villeray during these past ten years (from 505 units in 2003 to 2195 units in 2014). Divided co-ownerships represent 7% of the neighborhood residential units.

Table 5 : Divided co-ownerships in Villeray (2003-2014)

		N	%
Divided co-ownerships in 2003		505	23 %
Divided co-ownerships in 2010	Converted units	337	15 %
	Newly built units	494	22 %
	Total 2010	831	38 %
Divided co-ownerships in 2014	Converted units	180	8 %
	Newly built units	680	31 %
	Total 2014	860	39 %
Total in 2014		2196	100 %

Source : (Guilbault-Houde A., Sénécal G. & Vachon N. 2015)

The growing number of divided co-ownership titles was most important between 2003 and 2010 for unit conversions. Most of the cases of unit conversions happened between 2010 and 2014. Out of the total amount of divided co-ownership titles in 2014, 23% already existed in 2003, 38% we added between 2003-2010 and another 39% between 2010-2014. Out of the 2 196 divided co-ownership titles 517 are unit conversions.

Table 6 : Conversions to divided co-ownership tenure in Villeray 2003, 2020, 2014

	Residential	Industrial	Transports	Commercial	Services	Total
Between 2003 et 2010	152	100	13	62	10	337
Between 2010 et 2014	77	0	0	97	6	180
	229					517

Source : (Guilbault-Houde A., Sénécal G. & Vachon N. 2015)

Converted units are not necessarily units lost to the rental market; it simply shows that a new divided co-ownership title was emitted. In about 50% of the cases, the unit's previous use was industrial or commercial (table 6). 229 converted residential units are new condominiums; these do not constitute a loss of rental apartments.

The residential conversions (229 cases) show the quantity of residential units lost. A divided co-ownership title was emitted through the conversion of an undivided co-ownership property or when a duplex (2 residential units) was converted to a single-family home (as long as there are more than one owner, it is considered a co-ownership).

Geographically localizing the new divided co-ownerships reveals that there are concentrations especially in the western side of the neighborhood (figure 6). Indeed, we calculate that 83% of these units are located to the west of Christophe Colomb Street. We speculate that the distribution of condominiums within the neighborhood is modulated by the immediate environment, (aesthetic appeal, relative closeness to subways stations) or the distribution of building types (the top right area of the neighborhood has les plexes and more single family homes). Zukin who noticed that the locational decisions of gentrifiers could be characterized by an aesthetic pull corroborates this: “some gentrifiers have a desire to live in a particular (e.g. historic) type of home. This appreciation is often associated with valuing particular architectural styles (Zukin 1982, 58).”

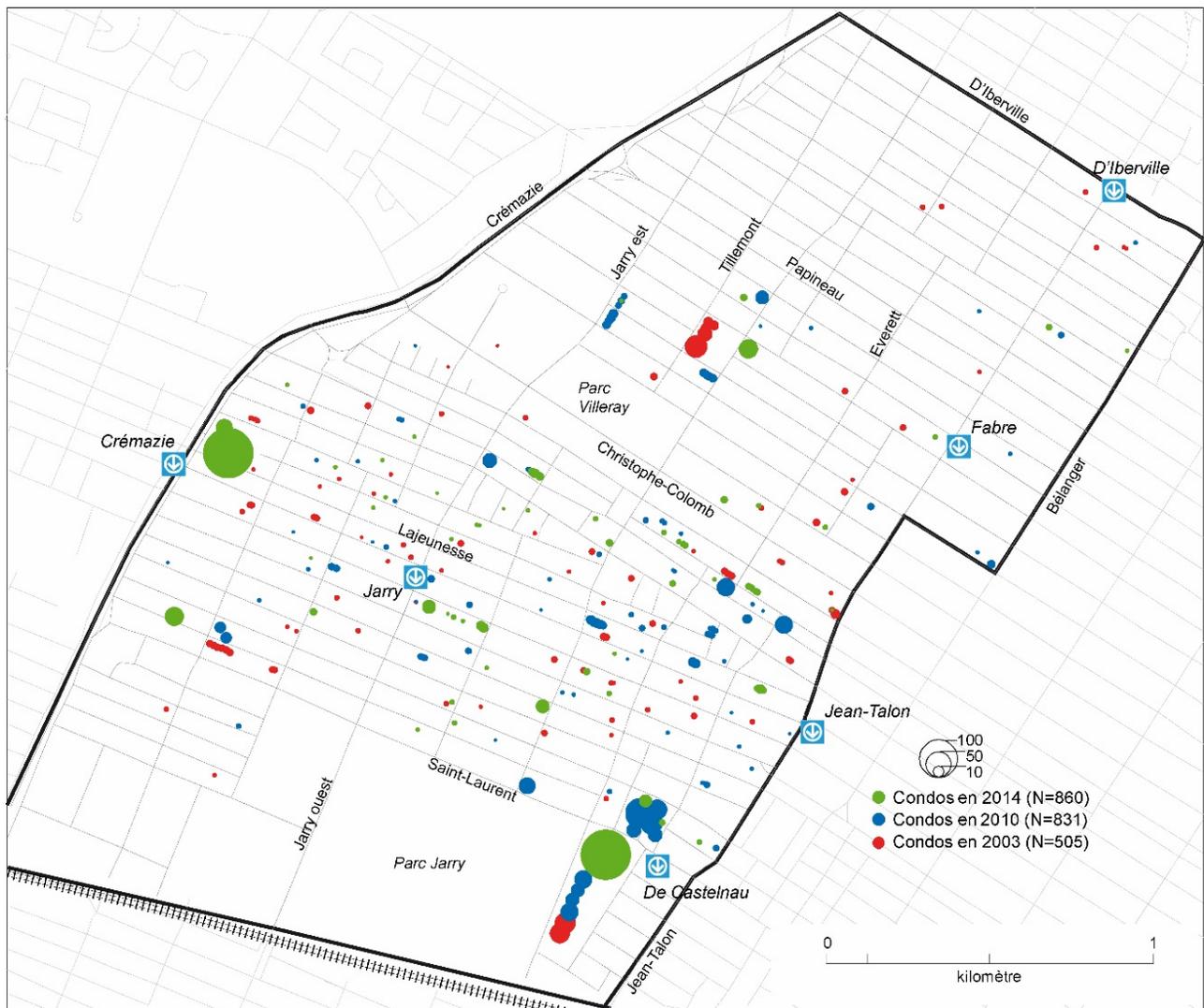
Figure 6: Divided co-ownership titles in Villeray 2014



Source : Guilbault-Houde A., Sénécal G. & Vachon N. 2015

In Figure 7, the weight of the dot is proportionate to the quantity of units at that address. By looking at the map we can determine that there are few large concentrations, or large condominium projects in the neighborhood. Most instances are represented by small dots, small buildings with few units. These are generally duplexes or triplexes and are distributed along typical residential streets mostly in the central part of the neighborhood.

Figure 7: Concentrations of divided co-ownership titles in Villeray by year (2003, 2010, 2014)



Source : Guilbault-Houde A., Sénécal G. & Vachon N. 2015

The major concentrations are located near the Castelnau subway station, in the lower central quadrant of figure 7 and near the Crémazie subway station, in the left central quadrant of the map. These correspond to large condominium projects implanted between 2010 and 2014. A

third concentration, dating back to 2003, is also visible along Tillemont Street, in red in the top center quadrant of figure 7.

Finally, we were able to determine that a growing number of units are being constructed and sold as divided co-ownership titles. They are more numerous particularly in the western side of the neighborhood where there was large buildings needing rehabilitation. Today, we count 2196 units of this tenure, 7% of the total amount of the neighborhood's residential units. Unlike other more Montreal neighborhoods (Griffintown, Saint-Henri and Ville-Marie) there are few large condominium projects in Villeray. Divided co-ownership tenure has inserted itself within the existing urban fabric and converted buildings are small. We found that there are 500 divided co-ownerships in duplex and triplexes and another 400 in multiplexes.

2.5 Measuring the increase in undivided co-ownership titles

In the case of undivided co-ownerships, the occupancy is sometimes declared in the property assessment roll by a specific codification, this declaration however is uncommon in Villeray and in Montreal. Traditionally the co-owners of undivided ownership titles are thought to occupy a single unit, renting out the rest. However, it is reasonable to think, given the surge in real estate prices, that co-owners may occupy more than one unit rendering the whole unit of assessment owner occupied. Couples or unrelated individuals associate together in order to enter the real estate market. Also, data analysis has to take in account the building's previous tenure in a case-by-case manner. For example:

- if a duplex (2 residential units) is converted from a traditional tenure to a building exclusively owner occupied, one unit is lost to the rental market given that the landlord traditionally occupied the ground floor.
- If a duplex (2 residential units) is used as a revenue property or investment and that both apartments are renter-occupied, than 2 units are lost to the rental market.

With this in mind, we ask: have undeclared undivided co-owned duplexes and triplex excluded a large quantity of renter households from the residential market in Villeray through the conversion of rental apartment to owner occupancy?

To discern whether or not more than one unit is currently occupied by either of the co-proprietors, we associated the contact information (name, address, apartment number, postal

code) of each of the owner to the information regarding the building in question. When 2 or more co-owners of a unit of assessment were listed in different residential units within the building, we confirmed the unit of assessment was exclusively owner occupied. If the co-owners of a unit of assessment were listed at a single address in the building, we noted a traditional tenure.

Results : Undivided co-ownership titles

We analyzed the city's latest property tax registry (2014) and isolated buildings by type. We sorted the data and eliminated single-family homes and buildings of more than 8 residential units. Owner-occupation of these undivided co-ownership is an unlikely practice because each residential unit would have to have been freed legally first.

- We found (because undeclared) 7022 undivided co-owned units of assessment.
- There are 70 declared undivided co-owned units of assessment in Villeray.

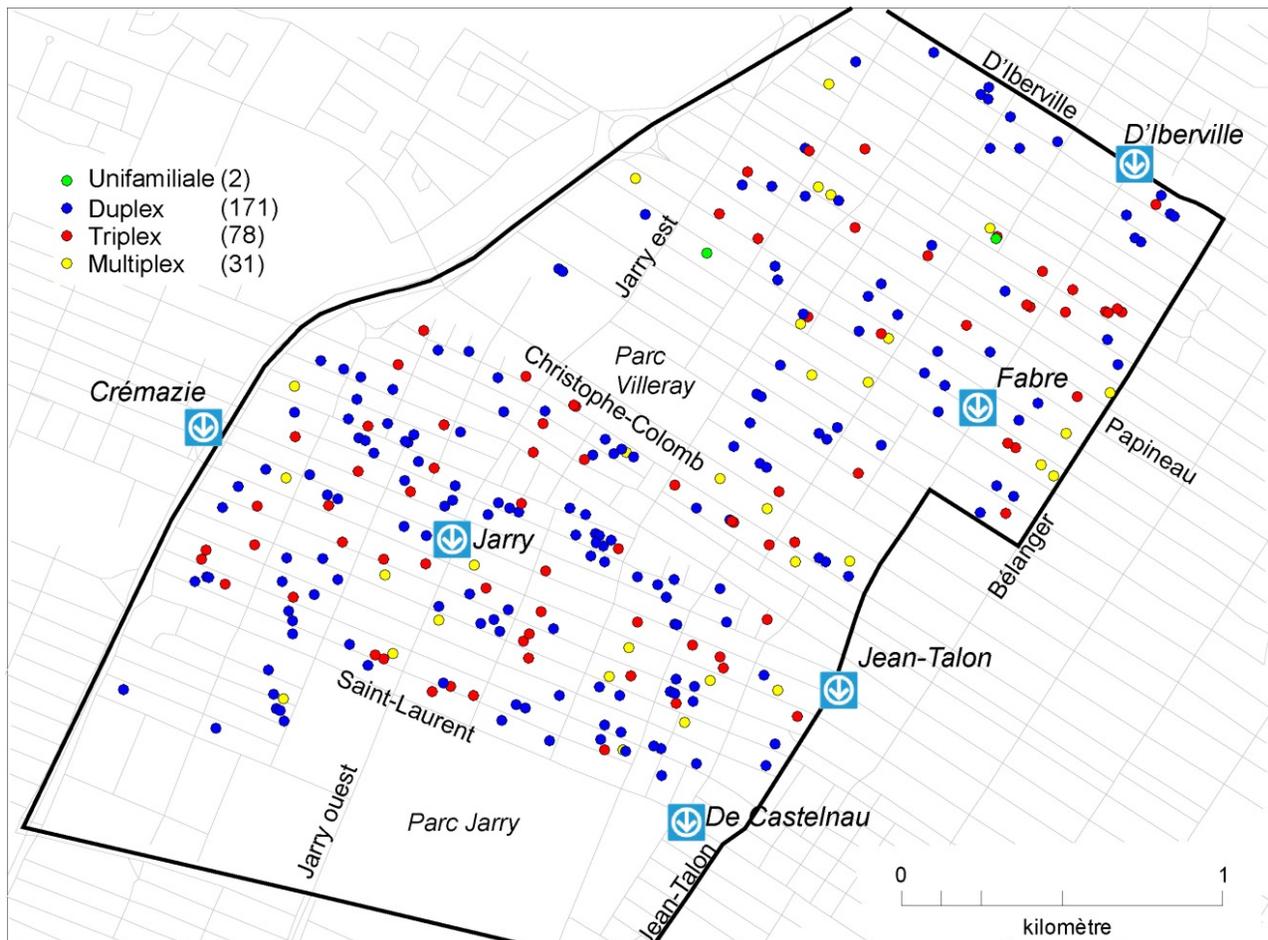
The undivided co-ownerships where more than one of the building's residential units are occupied by co-owners make up 2.7% of buildings of 8 residential units or less (282 buildings; 589 residential units). These were found by associating 2 or more units in the building to the contact information of multiple co-owners, confirming that they reside in separate units. Given the traditional landlord/lessee situation in undivided co-ownerships, the loss (number of residential units) is calculated by subtracting the number of buildings to the number of residential units comprised in these buildings. There are **307 residential units lost to the rental market** because multiple co-proprietors of undivided co-ownerships occupy more than one unit in the building (589-282).

Undivided co-ownership titles are rarely declared in the property assessment roll. Overall, declared undivided co-ownerships count for 1% of the total amount of buildings of 8 residential units or less in Villeray. 70 buildings fall into this category. Out of these 70 buildings we found that 26 buildings have a traditional tenure situation. There are 78 residential units in these buildings; 23 of them are occupied by the co-proprietors, 55 are leased. 44 of these 70 buildings have 2 or more co-proprietors residing in separate residential units. There are 127 residential units in these buildings; 103 of them occupied by co-proprietors, 24 are leased.

There are 103 owner occupied residential units distributed in buildings where more than one co-proprietor occupies more than one residential unit. Were the buildings of traditional tenure, 70

(of the 103) residential units would already be owner-occupied. Therefore, the loss of rental apartments in this category is small; there are **33 residential units lost to the rental market** (103-70 =33).

Figure 8: Undivided co-ownerships in Villeray 2014



Source : Guilbault-Houde A., Sénécal G. & Vachon N. 2015

The locations map (figure 8) shows undivided co-ownerships where the entire unit of assessment is owner-occupied. We immediately notice that undivided co-ownership titles are present throughout the neighborhood. A higher concentration of undivided co-ownership titles is visible in the west side of the neighborhood mirroring the results in regards to the location of divided co-ownership units of assessment.

2.6 Conclusion

This article explores the increase in co-ownership titles and tenure. We did this by adapting a wide scale dataset gathered for tax evaluation purposes. Cross-referencing methods and case-by-case analysis allowed us to produce a detailed statistical portrait of titles and owner occupancy in the neighborhood. We began by posing two questions voiced by housing advocacy groups in Villeray.

- 1) How does the growing number of divided co-ownerships –condominium- (new build construction and conversions projects) contribute to the shrinkage of the pool of low-rent housing ?
- 2) Has undeclared undivided co-ownership excluded a large quantity of renter households from the residential market in Villeray ?

Our analysis indicates that 7% of the neighborhood's residential units have divided co-ownership titles. Although the west side of the neighborhood is more touched, these conversions touch the entire neighborhood's area and fabric. The growing number of divided co-ownership titles has more to do with residential units being added to the neighborhood than conversions of rental units. To the west side, where there are concentrations of divided co-ownership properties, we found that larger construction and conversion projects took place since 2010. Availability of buildings and sites have offered the opportunity to convert large industrial or institutional spaces into residential condominiums. Although these conversions do not represent the loss of rental units, they constitute a loss of potential considering the need for more affordable housing options. The neighborhood of Villeray has little or no vacant lots; the industrial or institutional pool of buildings is currently being converted to divided co-ownerships. The loss is of 'potential' because very few units of assessment are left for rental units to be built. **229 residential units** were converted and now have divided co-ownership titles. These were either converted with the approval of the borough, or without it's approval in the case of undivided co-ownership assessment units that were exclusively owner occupied. These trends contribute to a more global context of gentrification.

Undivided co-ownership titles do have an impact on the renter households. Although the shrinkage of the pool of rental units we calculated is of **340 residential units** (307+33), because prices of real estate are high, people will probably have to continue separating single units of

assessment with multiple residential units between co-proprietors in order to afford buying a home.

Our results show that, albeit present, the process of gentrification is not a major force driving the change in Villeray. As we have discussed, new builds and the conversion of industrial/commercial/institutional buildings into residential condo constitute, at best, a loss in terms of the potential for building low-cost housing. Similarly, in regard to undivided co-ownerships titles, we face a major challenge: most of the owners who purchase a home this way seem to be doing what they can to access the real estate market. We are not looking at a situation where wealthy investors and speculators are buying properties and transforming the residential landscape.

CHAPITRE 3 : DEUXIÈME ARTICLE – SITUATIONS MENANT À LA PERTE DE LOGEMENT ET TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES DES LOCATAIRES CONCERNÉS

Soumis au Géographe Canadien

Auteurs et affiliés

Antoine Guilbault-Houde, M.Sc. – First author

385 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), Canada

H2X 1E3

antoine.houde@ucs.inrs.ca

Gilles Sénécal, PhD

385 rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec), Canada

H2X 1E3

gilles.senecal@ucs.inrs.ca

À la lumière de lectures, une réflexion sur les enjeux sociaux face à la transformation des villes a été amorcée. Plus précisément, ce chapitre aborde le changement de la composition sociale d'un lieu qui accompagne la transformation de quartiers et les implications que cela peut avoir en matière de logement. La première partie cerne l'objet de recherche en traitant des « délocalisés », les résidents exclus ou évincés qui perdent leur logement et qui subissent une trajectoire de mobilité forcée. Ensuite, il sera question de traiter brièvement de l'encadrement des logements locatifs à Montréal par la Régie. Enfin, une réflexion sur les trajectoires résidentielles des locataires délocalisés sera présentée. On entend mesurer l'ampleur de telles délocalisations dans un contexte où la composition sociale du quartier change. Quelles pertes ces déplacements induisent-ils aux locataires concernés?

À l'aide de la base de données de l'Association des locataires de Villeray les situations menant à la perte d'un logement ont été étudiées. Plus précisément, 428 cas documentés d'éviction, de reprise de logement ou de résiliation de bail ont été analysés. Afin de documenter les situations ayant mené à la perte d'un logement, une attention particulière a été portée aux relations d'entente et de mésentente entre les parties impliquées. Lorsque les dossiers le mentionnaient, nous avons noté les cas réglés à la suite d'une audience à la Régie du logement et ceux où des négociations entre les parties ont été tenues. Par le biais de ces mêmes démarches, nous avons retracé les trajectoires résidentielles des locataires concernés. En tout, 38 trajectoires de locataires ont été retracées. 21 de ces locataires ont participé à un entretien téléphonique afin de qualifier avec plus de précision les pertes induites par leur déménagement.

3.1 La perspective sociologique

Cette section délimite le champ théorique de la gentrification en tant qu'enjeu sociologique. Nous soutenons que la gentrification engendre la transformation du capital social du lieu, qu'elle mène à la perte de logement et comporte des coûts pour des locataires fragilisés. Cela nous mène à nous questionner sur la façon dont la gentrification s'opère dans les faits.

Walter Benjamin écrit entre 1927 et 1940 l'une de ses dernières œuvres de *The Arcades Project* : une série de réflexions sur la vie urbaine de la capitale française au XIX^e siècle. Dans un chapitre, il explique que l'aménagement imaginé par Haussmann a détruit la totalité des quartiers de l'île de la Cité et plusieurs autres quartiers ouvriers, déplaçant ainsi un grand nombre de Parisiens. Benjamin ajoute que ces opérations ont détruit des « arcades », soit des

passages, ou ruelles couvertes et à vocation commerciale construite au siècle d'avant. Pour lui : « the *quartiers* of Paris lose their individual physiologies (Walter Benjamin 1986a, 160). » Avec les démolitions on aurait perdu une urbanité ce que Benjamin voit comme l'habitat du flâneur : cet antihéros de Baudelaire, le citoyen aliéné par la ville modernisée.

Ce qui distingue la gentrification d'autres opérations de rénovation urbaine impliquant des mouvements de population est la manière dont la transformation s'opère. Gina Perez répond à la question de *comment s'opère la gentrification?* en proposant qu'il s'agisse d'un processus qui a lieu graduellement. Pour elle : « unlike urban renewal, gentrification is a gradual process, occurring one building or block at a time, slowly reconfiguring the neighborhood landscapes of consumption and residence by displacing poor and working-class residents (Gina Perez dans Brown-Saracino 2010, 12-13). » Dans la littérature, la gentrification est fréquemment décrite comme un processus; cela suggère qu'il s'agisse d'un phénomène se développe au fil du temps (Engels 1999). Graduellement, les couches moyennes en ascension sociale investissent le lieu et façonnent l'environnement selon leurs aspirations. Parfois une unité foncière à la fois, l'afflux de nouveaux arrivants de classe moyenne augmente la pression que subit le marché immobilier. Les valeurs foncières, les taxes et les coûts de loyer augmentent de manière concomitante. Cela dit, la définition du phénomène reste confuse. Pour Rose : « the terms gentrification and gentrifiers are "chaotic conceptions" which obscure the fact that a multiplicity of processes, rather than a single causal process, produce changes in the occupation of inner-city neighborhoods from lower to higher income residents (Rose 1984, 62). »

À travers une lecture sociologique des transformations liées à la gentrification, on peut donc voir une opération draconienne qui a lieu graduellement et qui mène au changement du capital social d'un lieu. D'ailleurs, des modèles comme celui proposé par Park et Burgess conçoivent la Ville comme un marché où des groupes de populations sont en compétition pour l'espace. Selon leurs études réalisées à Chicago dans les années 1920, les changements sociologiques de la ville représenteraient des mouvements de population que l'on peut interpréter selon un modèle d'invasion et de succession populationnelles. À Paris, Benjamin décrit un phénomène d'invasion de capitaux social et culturel : « The institutions of secular and clerical dominance of the bourgeoisie, dit Benjamin, were to find their apotheosis in a framework of streets (...) The rise in rents drives the proletariat into the suburbs (Walter Benjamin 1986a, 160-161). » Le *Paris médiéval* est transformé pour convenir à l'idéal d'une population de catégorie sociale supérieure, venue s'installer.

Rappelons que la gentrification constitue en effet un phénomène global décrit par un changement populationnel marqué. On peut caractériser ce changement par l'arrivée d'une population nouvelle d'une catégorie sociale supérieure (des petits-bourgeois qualifiés de *gentry*) aux résidents anciens désormais menacés d'être déplacés (Glass 1964). À la lumière des modèles de succession de l'école de Chicago, nous considérons la gentrification comme un enjeu sociologique favorisant les catégories sociales supérieures et comportant des coûts pour les résidents moins riches. Les coûts que ces transformations imposent sur les populations résidentes peuvent notamment être la perte de logements abordables et les délocalisations forcées.

Chernoff soutient que la rénovation urbaine induit un autre changement important qu'il appelle le *Social Displacement*, soit : « le remplacement d'un groupe par un autre sur un territoire relativement restreint en termes de légitimité, de pouvoir et de prestige (Chernoff 1984, 295) ». Comme dans ces opérations de rénovation urbaine, il y a dans le « phénomène de gentrification » un conflit sociologique. La gentrification mène à la mobilité forcée, ce qui comporte également des coûts personnels et engendre des pertes sociales (réseaux sociaux et familiaux) (Sumka 1979; Marcuse 1986; Shaw, 2015). Les ménages qui quittent leurs logements pour ces raisons déménagent en réponse à la constatation de changements importants dans le tissu social et économique du quartier. Ils succombent à la pression que l'environnement ainsi transformé exerce sur eux et préfèrent quitter leurs logements dès qu'ils peuvent plutôt que d'attendre « l'inévitable » (Marcuse 1986).

3.2 Conséquences des changements populationnels

Quelles sont les conséquences du changement populationnel qui accompagne la gentrification? Nous traiterons d'abord de l'exclusion des ménages à faible revenu et de la perte de logements abordables. Puis, nous présenterons la question des déménagements involontaires et la difficulté d'observer les changements populationnels

Les transformations ayant lieu dans le quartier peuvent favoriser l'exclusion, directement ou indirectement, des résidents de longue date qui n'y trouvent plus leur place dans le lieu qui se transforme et quittent leur logement ou le voisinage. L'une des plus grandes préoccupations concernant les changements qui accompagnent la gentrification est de voir la composition d'un quartier, transformée à un tel point qu'il ne soit plus accessible aux ménages ayant moins de

ressources économiques (Freeman 2005). Pour Slater, les déplacements forcés de résidents comportent des coûts sociaux et sont fondamentaux à la compréhension du phénomène (Slater 2009). Les locataires les plus à risque de vivre ces conséquences sont fragilisés notamment par le peu de logements abordables disponibles et la transformation du capital social du lieu.

La gentrification, dit Slater, a éliminé un si grand nombre de logements abordables que les locataires ayant de faibles revenus dans ces quartiers sont prisonniers du logement qu'ils occupent (Slater 2009). Cette problématique combinée au manque de logement abordable contribue à ce que le milieu communautaire appelle *l'érosion du parc locatif de logements abordables* (ALV 2015; Breault et Houle 2015). L'augmentation du taux d'effort, le harcèlement subi, les évictions ainsi que la conversion du mode d'occupation (passant de logements locatifs à des copropriétés entièrement occupées par des copropriétaires) engendrent également des déménagements forcés de locataires (Newman et Wyly 2006). Ces déménagements sont issus de situations imposées et, en ce sens, la mobilité résidentielle est forcée et subie.

Dans une étude menée dans la ville de New York, Marcuse rappelle que l'expulsion d'un logement ou du quartier est une expérience bouleversante : « *At worst it leads to homelessness, at best it impairs a sense of community* (Marcuse 1985, 931) ». Sous-estimer la gravité de cette dimension sociale nuit à la compréhension des changements qui s'opèrent dans les quartiers (Wyly et Hammel 2006) et implique des coûts élevés pour les populations fragilisées par le contexte.

Il convient de mentionner que peu d'études concluantes traitent des conséquences de cette problématique sur les résidents délocalisés (Slater 2006; Shaw 2015). La raison pour laquelle ce débat persiste est, sans aucun doute, d'ordre méthodologique. On note d'abord que les données statistiques existantes sur les populations et les logements sont souvent trop imprécises, ne permettant pas de vérifier si les déménagements sont volontaires ou involontaires. De plus, la nature même des données est telle que nous cherchons à joindre des résidents qui ne sont plus là où nous cherchons, ayant quitté le domicile concerné (Newman et Wyly 2006). Pour Atkinson, cette difficulté à retrouver les personnes délocalisées serait la raison principale pour laquelle on n'arrive toujours pas à quantifier le problème. C'est ce qui le pousse à qualifier cet objet de recherche « d'invisible » (Atkinson 2000).

« Unlike the case of homeowners, the presence and impact of renters upon a housing submarket are far more difficult to document because of their more transient nature. In

fact, the literature has had very little to say about them other than it is widely assumed that neighborhood gentrification induces a tenurial shift away from private renting which in turn leads to a displacement of incumbent working-class renters (Engels 1999, 1489). »

Nous avons d'abord vu comment la composition sociale d'un lieu peut changer et accompagner d'autres changements liés à la genrification. Ensuite, nous avons montré comment ces changements peuvent mener à l'exclusion de ménages fragilisés par le contexte changeant. La mobilité résidentielle forcée qui en découle est un sujet qui ne fait pas l'objet d'un consensus ferme entre les auteurs. Certains sont convaincus que le phénomène est généralisé. D'autres soutiennent que le nombre de ménages touchés est surévalué (Freeman et Braconi, 2004). Cependant, tous s'accordent pour dire que ce type de mobilité résidentielle comporte des coûts notamment financiers et sociaux pour les locataires concernés.

3.3 Méthodologie

Les données de cette étude sont tirées de la base de données de l'Association des locataires de Villeray (ALV). Celle-ci est constituée de fiches descriptives des consultations prodiguées à des locataires en situation difficile. L'organisme reçoit de manière non discriminatoire les demandes d'information, les plaintes, les incertitudes ou les injustices subies par des locataires inquiets de leur situation de logement. Il offre des conseils ou, le cas échéant, il prend en charge (dans le cas de l'Aide Juridique) la situation. Chacune des fiches descriptives contient les informations suivantes : l'adresse du logement, le motif de consultation et tous les compléments d'informations que la personne veut bien transmettre et qui servent à préciser l'histoire de la situation. Des notes descriptives et des lettres ou mises en demeures rattachées au dossier fournissent des éléments de description des situations vécues par le locataire. À cet égard, les dossiers de l'ALV sont une riche source d'informations. Nous avons traité ces dossiers de façon à former des catégories de situations et à caractériser les interactions avec les propriétaires ainsi que de reconnaître, lorsque connu, le dénouement de la situation. Malgré le manque de données socioéconomiques au sujet des locataires concernés, ces dossiers de situations nous ont permis de d'orienter l'analyse sur les déménagements involontaires et les trajectoires résidentielles.

3.3.1 Encadrement légal

Au Québec, le droit au maintien dans les lieux est conféré aux locataires. Ce droit stipule qu'un locataire peut demeurer dans son logement tant qu'il respecte les obligations liées à son bail. Il existe toutefois des exceptions au droit au maintien dans les lieux. L'éviction est l'une de ces exceptions. Elle est légale si le propriétaire souhaite subdiviser un logement en deux ou en plus de logements, s'il souhaite fusionner deux logements ou s'il veut changer l'affectation du logement (Régie du logement Sd.). Le propriétaire peut également effectuer une reprise de possession à la fin du bail. Pour ce faire, il doit envoyer un avis exposant ses intentions dans les délais prescrits. La reprise est légale si le propriétaire se trouve dans l'une des situations suivantes : il doit vouloir s'y loger, y loger son enfant, son parent, ou son ex-conjoint (dont il demeure le soutien principal) (Régie du logement 2006). Enfin, un locateur peut mettre fin au bail et avoir recours à la résiliation si le locataire dérange la tranquillité des lieux, s'il détériore le logement, s'il paye fréquemment en retard ou s'il est plus de trois mois en retard sur le paiement de son loyer.

En vertu du droit des propriétaires de jouir de leur bien, les procédures prévues par la Loi et à la Régie du logement décrites ci-dessus contribuent à exacerber la pression sur le marché des logements locatifs. Bien que le besoin de logements locatifs bon marché soit reconnu par plusieurs observateurs municipaux, dont la Fédération canadienne des municipalités (Fédération canadienne des municipalités 2012), il s'avère que : « sans l'intervention de la municipalité ou de l'arrondissement, le logement bon marché continuera de diminuer et cette pénurie augmentera la pression sur les ménages à faibles revenus et à revenus moyens (Chung 2014, 7). »

3.3.2 Hypothèse

Nous posons l'hypothèse que les situations imposées aux locataires fragilisés, dans le contexte où la composition sociale du quartier change, se traduisent par des trajectoires de mobilité forcée et que ces déplacements induisent des pertes pour les locataires concernés.

3.3.3 Critères de sélection

Dans la majorité des cas, le motif qui pousse les gens à consulter l'ALV a trait au respect du bail de la part de l'un ou de l'autre des partis impliqués. Les cas documentés représentent des situations individuelles vécues. Nous avons utilisé ces données afin de (1) fournir des éléments communs aux situations documentées menant à la perte d'un logement et (2) retracer des trajectoires résidentielles, lorsque possibles.

Dans le cas du non-respect du contrat ou de l'expulsion légale de locataire (suivant son cours ordinaire), il importe de rappeler qu'un différend entendu devant la Régie pourra mener à un jugement exécutoire. Ainsi, certains locataires veulent seulement obtenir un sentiment de justice et choisissent de négocier une entente pour mettre fin au bail. D'autres préfèrent plier bagage plutôt que d'aller à la Régie ou d'envenimer leurs relations avec leur propriétaire. Ces cas n'apparaîtront pas dans les dossiers de l'ALV. Dans certains cas, on observe également des problèmes de compréhension des langues parlées par chacun des interlocuteurs. D'autres problèmes d'interprétation peuvent découler du fait que les connaissances légales ou règlementaires ne sont pas toutes partagées par tous. Un locataire qui quitte son logement en déclarant « son propriétaire veut le mettre à la porte » alors qu'il est aux prises avec une reprise de logement.

Après lecture des 850 dossiers consultés, nous avons exclu les dossiers dont la description de la situation est insuffisante, ceux qui rapportent une consultation préventive (crainte de perdre son logement, aucun avis n'a été émis) et ceux qui n'ont rien à voir avec l'une des trois types de situations. Nous avons ensuite réparti les dossiers selon les situations décrites. Nous avons ainsi considéré 428 dossiers suffisamment détaillés pour être utilisés aux fins d'une étude (tableau 7). Ces dossiers représentent la moitié (428/850; 50 %) des dossiers initialement dépouillés. Parmi les dossiers retenus, près de la moitié (183/428; 42.75 %) se traduisent par un déplacement.

Tableau 7 : Classement des dossiers selon les types de situations

Dossiers	Reprise	Éviction	Résiliation de bail	Total
Consultés	239	28	161	428
Incomplets	94	18	100	212
Complets	145	10	61	216
— Maintien du locataire	26	1	6	33
— Déplacement du locataire	119	9	55	183

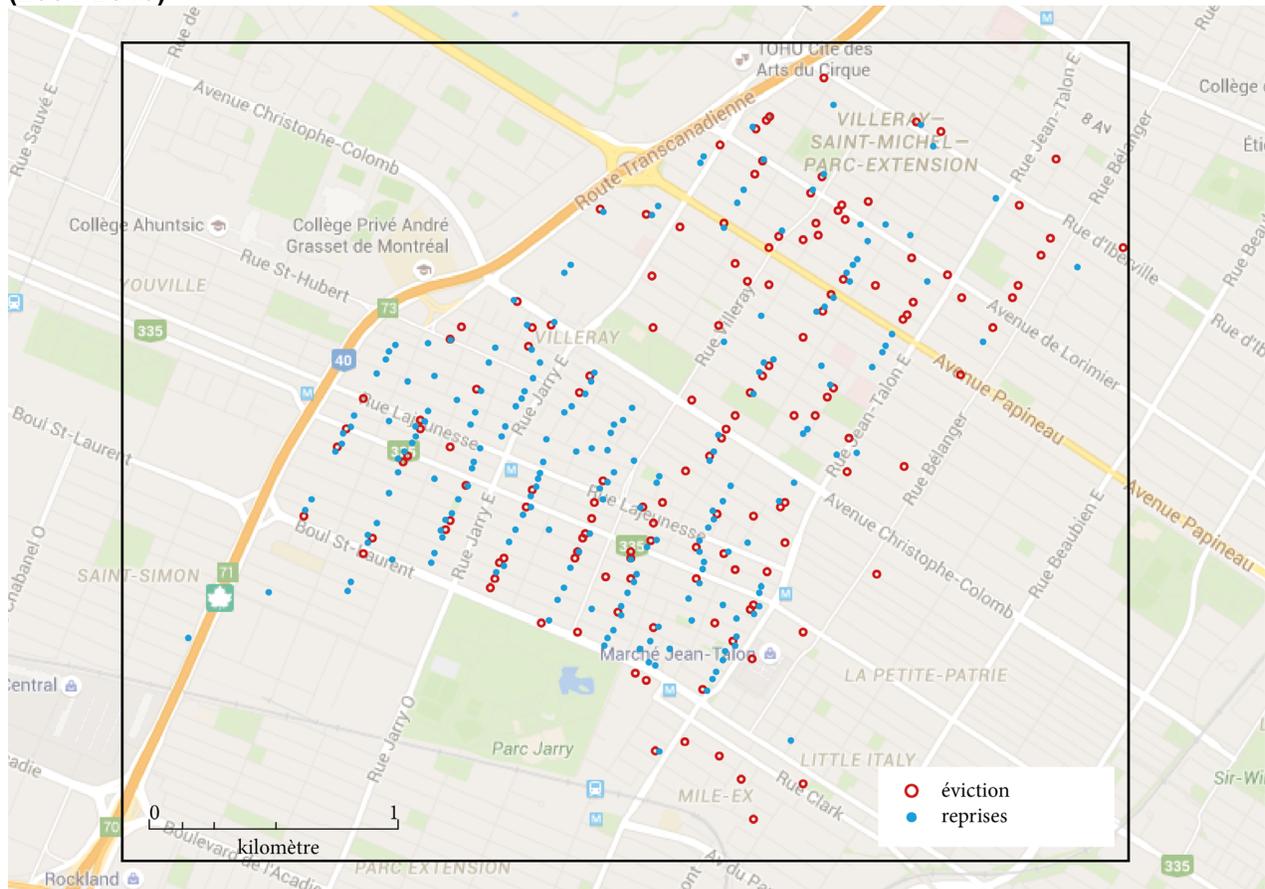
Source : (ALV – Traitement Antoine Guilbault-Houde 2015)

3.4 Résultats

Dans l'ensemble, nous avons considéré 216 dossiers complets et 212 dossiers qui décrivent une situation vécue sans que le dénouement soit connu. On recense 183 déplacements pour un motif reconnu dans la Loi, dont 119 reprises de possession pour un proche (65 % des déplacements, les 2/3). Le tiers des déplacements (64 dossiers) est légitimé pour des motifs d'éviction (9 dossiers) ou de résiliation de bail (55 dossiers). Seuls 33 des dossiers complets (15.6 % de l'échantillon) nous informent que les locataires ont été maintenus dans leur logement une fois la procédure entamée ou terminée (tableau 7).

Les cas de reprise de possession de logement et d'éviction sont représentés sur la figure 9, pour la période 2001-2010. Au premier regard, nous pouvons observer que les cas d'évictions sont distribués assez équitablement dans le quartier. Cependant, on peut constater qu'il y a des concentrations où ont lieu des reprises de possession. Cela est visible particulièrement dans la partie ouest du quartier (Guilbault-Houde, Sénécal et Vachon 2015).

Figure 9: Localisation des évictions et des reprises de logement dans le quartier Villeryay (2001-2010)



Source : ALV, Traitement – Antoine Guilbault-Houde et Nathalie Vachon 2015

On rappelle que, dans plusieurs cas (212 dossiers – tableau 7), le dénouement de la situation demeure inconnu. Il s'agit de locataires venus se renseigner ou préparer une audience. Ces « dossiers de situation » sont inclus dans l'étude, car ils comprennent assez de détails pour nous informer des conditions ayant mené le locataire à consulter l'ALV. Des 428 dossiers retenus, 298 nous indiquent comment l'entente entre les partis est survenue. À la lecture de ces dossiers, nous avons distingué les situations de négociation entre les deux parties (97/298; 32.5 % de l'échantillon) et celles soumises à une audience à la Régie du logement (201/298; 67.4 % de l'échantillon). Notons que les négociations entre les parties ne se font pas toujours sans conflit, plusieurs locataires (83 dossiers) déclarent avoir subi des formes d'intimidation et de harcèlement, allant de la création d'un climat malsain jusqu'au comportement criminel.

3.4.1 Entente et mésentente

Plusieurs dossiers, un dossier sur cinq, dénotent une situation conflictuelle avec le propriétaire. 83 cas de harcèlement ont été recensés (83/428, 19 %). Parmi eux, 36 relèvent d'une procédure de reprise de logement, 8 d'éviction et 39 de résiliation de bail. Plusieurs cas de harcèlement ne décrivent pas comment l'entente est survenue (40 dossiers), à savoir s'il y a eu recours au régisseur ou non. Dans la majorité des cas de harcèlement où nous savons effectivement comment s'est réglée l'entente (30/43; 70 %), les locataires sont passés à la Régie du logement. Nos données nous indiquent que 13 des locataires ont négocié avec leurs propriétaires malgré le fait qu'ils se soient sentis harcelés ou intimidés.

Tableau 8 : Harcèlement et dénouement de la situation

Le locataire mentionne du harcèlement	N.	%
Les négociations ont été réglées à la Régie du logement	30	36 %
Les négociations ont été réglées sans recourir au jugement de la Régie	13	16 %
On ignore comment l'entente est survenue	40	48 %
Total	83	

Source : (ALV – Traitement Antoine Guilbault-Houde 2015)

Dans le même ordre d'idées, nous avons voulu décrire les situations de harcèlement. La situation vécue par le locataire, décrit de façon détaillée dans son dossier, permet de distinguer différentes formes de déclaration de harcèlement. On recense 26 cas où le locataire se déclare harcelé sans plus de détails. Ensuite, nous avons trouvé que 15 locataires ont vécu des situations de harcèlement impliquant de la force ou de la violence. Le plus grand nombre de locataires ayant vécu une situation de harcèlement ou d'intimidation (42/83) décrivent des situations indirectes de harcèlement où leurs propriétaires usent de leur statut ou de ruse pour les amener à quitter leur logement.

La forme criminelle de harcèlement se présente lorsque le propriétaire ou son représentant brutalise ou agresse physiquement le locataire. Cette situation a été répertoriée à six reprises dans les dossiers de l'ALV. Bien que peu nombreux, ces cas sont graves. On note par exemple l'histoire d'un couple qui a d'abord contesté une reprise de logement, puis qui s'est rendu à la Régie pour résoudre un conflit grave de harcèlement. Malgré des jugements de la Régie en leur faveur, les locataires sont partis. On a aussi noté d'autres formes de violence. Plusieurs mentionnent que leur propriétaire aurait endommagé leurs biens ou empêché l'accès

à leur logement, en changeant les serrures. D'autres locataires déclarent que le propriétaire aurait coupé ou réduit le chauffage ou coupé l'eau ou l'électricité.

Des formes indirectes de harcèlement sont également décrites par les locataires. Dans ces cas, les locataires ont tendance à dire que le propriétaire « leur met de la pression » pour quitter le logement. Plusieurs situations où le propriétaire aurait refusé d'encaisser les chèques de loyer ou aurait fait signer aux locataires des documents de résiliation non conformes ont été répertoriées. Dans cette dernière situation, les propriétaires concernés agissent en marge de la loi, tentant de discréditer le locataire en prévision d'un recours à la Régie. Citons les propriétaires qui ont fait appel à la Régie pour des raisons fausses (non-paiement de loyer)... qui demandent au locataire s'il veut se battre ou qui lui font signer des documents de résiliation. Le descriptif du dossier précise de tels cas. Par exemple, un dossier décrit une situation où un locataire a signé une entente sous contrainte et sous promesse d'avoir un autre logement dans le même immeuble. Son propriétaire aurait ensuite vendu l'immeuble sans donner suite.

Il arrive que ces situations indirectes révèlent des conflits entre le propriétaire et le locataire. Par exemple, ces cas relèvent parfois du bruit que font le locataire ou ses enfants. Certains propriétaires usent de leur statut pour intimider leur locataire (appels fréquents pour se plaindre du comportement de leurs locataires, menaces ou visites du logement sans préavis). Quelques cas mentionnent que le propriétaire aurait fait de la médisance auprès des voisins pour discréditer le locataire et l'inciter à partir.

Nous avons noté que dans 16 cas de harcèlement le locataire mentionne avoir été intimidé après avoir déposé un recours à la Régie, avoir envoyé une mise en demeure ou avoir refusé une hausse de loyer du propriétaire.

Dans les cas d'évictions, le locateur doit offrir ces compensations. L'indemnité payable par le locateur en cas d'éviction représente trois mois de loyer ainsi que des frais de déménagement raisonnable. Pour ce qui est des cas de reprise de logement, le locataire doit s'adresser à la régie du logement pour obtenir une indemnisation (Educaloi 2016). Au terme de chacune des situations étudiées, il arrive qu'une compensation soit versée au locataire. Ainsi, 33 personnes déclarent avoir reçu une compensation de la part du propriétaire dans le cas de reprise. Le montant médian reçu est de 2 000 \$.

3.4.2 Trajectoires

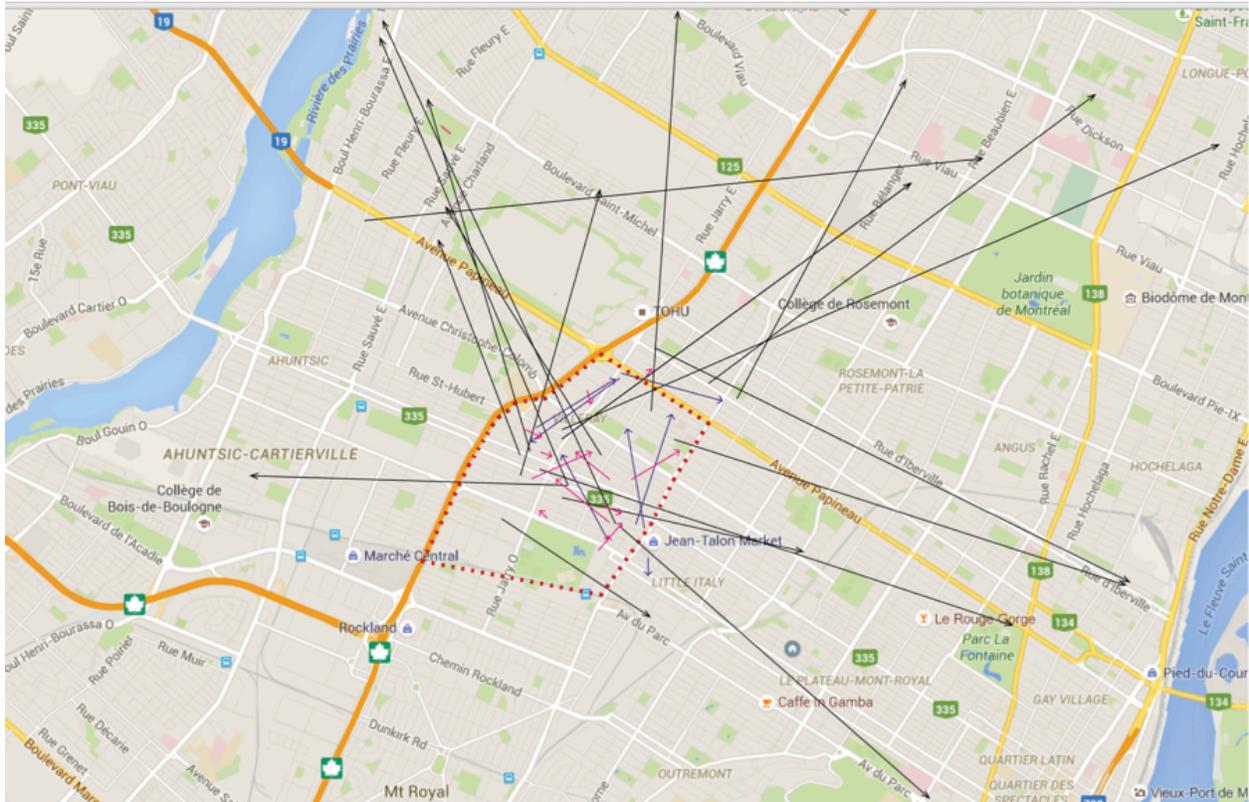
Nous avons réalisé une enquête à partir de l'annuaire téléphonique Canada 411 et de la base de données de l'ALV. Le thème est en continuité avec l'étude présentée dans les pages précédentes et la source des données est la même, cependant le traitement des données diffère. L'étude est basée sur 395 dossiers retenus pour leur niveau de détail descriptif à partir des 850 dossiers d'origine (sur la période 2001-2014). Ces données ne nous permettent pas de formuler de commentaire sur les questions d'endgentrification et d'exogentrification, mais aborde les trajectoires résidentielles de locataires ayant perdu leur logement et ayant visité l'ALV. L'extrait ci-dessous provient d'un ouvrage sur l'état des lieux sur les trajectoires résidentielles et cerne parfaitement l'objet.

« La notion de trajectoires résidentielles fait référence aux positions résidentielles successivement occupées par les individus et la manière dont s'enchainent et se redéfinissent au fil des existences ces positions – en fonction des ressources et des contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ des possibles, en fonction des mécanismes sociaux qui façonnent les attentes, les jugements et les attitudes et les habitudes des individus, et en fonction de leurs motivations et de leurs dessins (Authier 2010, 4). »

Pour chaque dossier, le numéro de téléphone du locataire a été saisi dans l'annuaire Canada 411. Ensuite, l'adresse inscrite dans le dossier de l'ALV a été comparée avec de l'annuaire. Lorsque le nom du locataire inscrit dans le dossier de l'ALV correspondait à celui de l'annuaire, la trajectoire résidentielle du locataire a pu être établie. Ce moyen a permis de retrouver 60 locataires qui avaient consulté l'ALV et qui ont conservé leur numéro de téléphone depuis leur visite. Cela a également permis de confirmer plusieurs cas de locataires ayant maintenu leur logement, ceux-ci n'ayant pas fait de suivi auprès de l'ALV après avoir gagné leur cause. Forcément, ceux qui sont déménagés sont restés dans le même indicatif régional « 514 ». De ce nombre, 38 ont déménagé et 22 ont conservé leur logement (ils ont été localisés à la même adresse que celle indiquée dans le dossier de l'ALV). Parmi les 38 dossiers de locataires ayant déménagé, la moitié est restée dans le quartier délimité et l'autre moitié a changé voisinage. Les trajectoires sortant du quartier vont vers le nord-est et l'est (figure 10), menant par exemple aux environs du Jardin botanique ou à Montréal-Nord. Parmi les trajectoires où le locataire se maintient dans l'arrondissement, mais quitte le voisinage immédiat

du logement perdu, on peut observer que la majorité des parcours ont été effectués en direction de Saint-Michel ou vers l'est en périphérie de Villeray. Aucune trajectoire documentée ne va directement à l'ouest en direction de Parc-Extension et de Mont-Royal.

Figure 10: Trajectoires résidentielles des locataires concernés

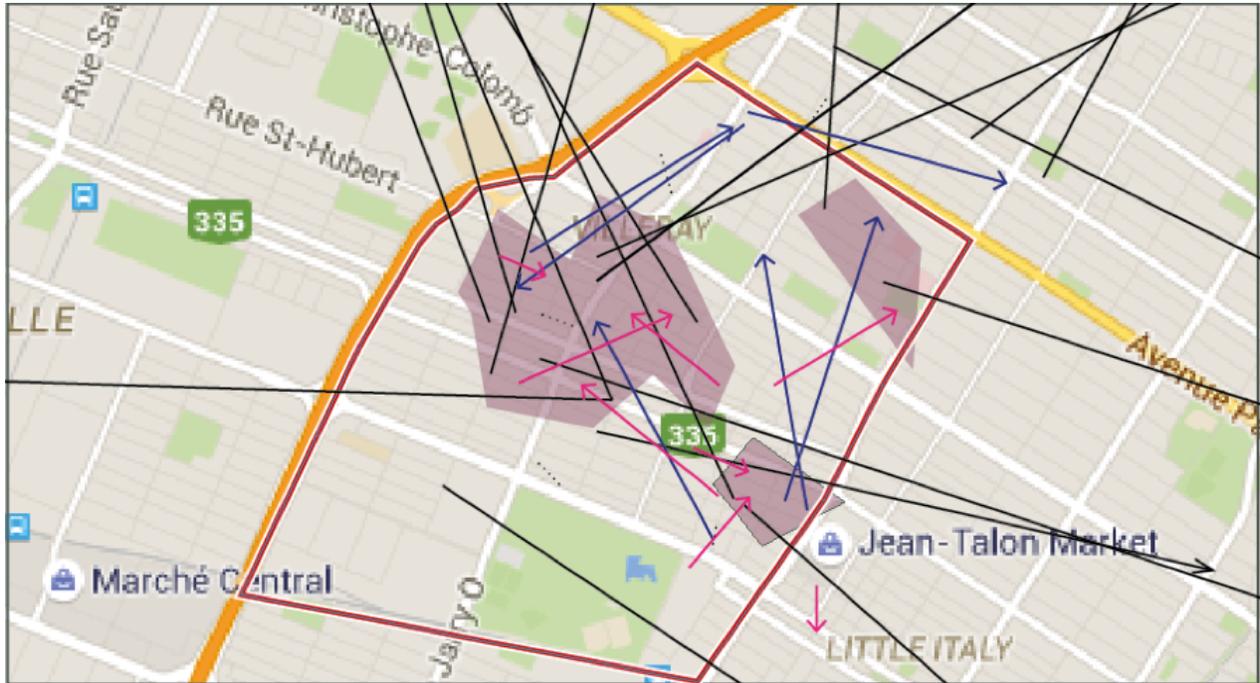


Source : ALV, Traitement – Antoine Guilbault-Houde 2015

Pour ceux qui se maintiennent dans le quartier, le changement de voisinage peut constituer une perte. On dénombre neuf trajectoires où le voisinage du nouveau logement ne change pas beaucoup de l'ancien dans la pratique puisque le déménagement ne déplace les locataires que de quelques coins de rue. Ceci s'est produit pour (9/19) des trajectoires internes du quartier. La figure 10 montre que ces parcours internes au quartier tendent à se déplacer vers le coin supérieur droit, soit l'est. Les parcours en rose sont ceux dont le déménagement s'est fait sur la plus courte distance. On peut imaginer que les coûts liés à la mobilité forcée sont moins grands sur une distance de quelques coins de rue puisque les locataires ne changent pas de voisinage. Les locataires dont le parcours est en bleu sont toujours dans Villeray, mais la distance parcourue est assez grande pour affecter un grand nombre de leurs repères. Le changement de lieu de résidence affecte leur espace vécu, les éloigne des lieux fréquentés comme l'épicerie ou

la station de métro la plus proche. Finalement, certains locataires se sont établis assez loin (mais à l'intérieur du quartier) par rapport au logement perdu.

Figure 11 : Zones de mouvement



Source : ALV, Traitement – Antoine Guilbault-Houde 2015

Trois zones de mouvement plus intense ont été délimitées grossièrement (figure 11). Elles sont le lieu d'arrivée de trajectoires de courtes distances et le lieu de départ de trajectoires plus longues, en direction de Montréal-Nord, notamment. Il se pourrait que les mouvements internes dans le quartier aient une corrélation avec les aménités présentes d'un voisinage à l'autre. L'interprétation habituelle veut que la présence d'aménités soit associée avec la revitalisation urbaine, mais n'établit pas de causalité (Ley 1986). Selon celle-ci, la satisfaction résidentielle et la perception de la qualité du voisinage sont associées à la revitalisation urbaine. On pourrait croire que les secteurs les plus à l'ouest ont été revitalisés avant la période de temps (2001) couverte par cette étude. La corrélation entre revitalisation et gentrification s'étendrait et pourrait être perçue comme un phénomène de contagion, vers l'est. Ainsi, on pourrait croire que ces zones de mouvement sont le dernier terrain d'accueil des ménages ayant vécu une mobilité forcée. Lorsqu'on quitte ces zones, on remarque que les trajectoires décrites sortent définitivement du quartier.

3.5 Trajectoires et histoires de logement

Afin de mieux cerner les situations répertoriées de délocalisation, nous avons poursuivi notre recherche en faisant une enquête téléphonique auprès des 38 locataires ayant déménagé (questionnaire type en annexe). Tous les locataires *retraçables* qui ont déménagé et qui sont inscrits dans la base de données ont été inclus dans l'échantillon. Sur l'ensemble, dix répondants ont refusé de participer à l'enquête téléphonique et sept n'ont pu être rejoints au téléphone. Au total, 21 entretiens téléphoniques ont été réalisés. Mentionnons au passage que parmi les personnes qui ont consulté l'ALV et qui ont dû quitter leur logement, la plupart sont des gens implantés dans Villeray depuis longtemps. En moyenne, ce sont des résidents du quartier depuis 15 ans. Ceux qui y sont toujours y habitent depuis 32 ans. Les répondants ont en moyenne habité le logement visé par une ou l'autre des procédures pendant 17 ans avant de devoir quitter le logement.

La très grande majorité d'entre eux ont contesté l'expulsion en allant à la Régie du logement (15 répondants). Trois répondants trouvent leur logement mieux localisé que celui qu'ils ont perdu et quatre le disent moins bien localisé. Cela dit, la très grande majorité (14 répondants) affirme que les localisations des deux logements sont équivalentes. Nous avons demandé à chacun des locataires s'il juge avoir un logement de meilleure qualité, de qualité équivalente ou de moins bonne qualité que celui qu'il a dû quitter. Neuf répondants ont répondu que leur logement actuel est de meilleure qualité, cinq ont répondu qu'ils le trouvent de qualité équivalente et six ont dit que leur logement est de qualité inférieure. Certains locataires se sont dit mieux dans leur situation actuelle.

La taille médiane du logement d'origine (celui à partir duquel le locataire a été expulsé) était un 5½. Les locataires ont généralement quitté leur logement pour emménager dans un 4½ (valeur médiane). Quant au montant du loyer, 18 des 21 répondants ont dit que le loyer du logement d'origine était abordable; en moyenne, le coût de la dernière année du bail est de 550 \$ par mois. Quant à leur loyer actuel, 11 locataires le trouvent abordable. Le coût moyen du loyer actuel est de 746 \$ par mois.

Les répondants décrivent les pertes subies de différentes façons : l'un d'eux affirme qu'il y a : « une grosse différence en termes de qualité des pièces... c'est totalement le contraire du précédent (entretien #4). » La perte de superficie est signalée de façon particulière par deux

répondants (entretien #5 et 21). Deux répondants déplorent le moins bon ensoleillement de leur nouveau logement par rapport à l'ancien (entretien #5-8).

La plupart des répondants semblent avoir vécu cette expérience comme une expérience désagréable. Pour certains et surtout pour les cas les plus récents, la perte d'un logement est vécue comme un traumatisme. « Ça m'a fait un choc, dit l'un d'eux (entretien #21). » Pour le cas de déménagement répertorié le plus récent, le locataire a dit : « J'avoue que ça m'a jeté à terre, c'est pénible. Même mon fils veut partir. Je suis chez nous, je paye mes comptes et *thats it* (entretien #14). » D'autres répondants ont signifié la grande appartenance qui les unissait à leur ancien logement. « Mes enfants ont grandi là, » nous a expliqué un répondant ayant perdu son logement.

3.6 Conclusion

Nous avons interrogé les situations menant à la perte d'un logement dans Villeray. Nous avons fait ceci en analysant les dossiers décrivant les cas de menace d'éviction, de reprise de possession de leur logement ou de résiliation de bail. Ces dossiers nous ont éclairés sur les coûts associés à ces déplacements forcés. Dans tous les cas où le dossier le permettait, nous avons aussi documenté les destinations et conditions d'habitation des locataires ayant perdu un logement. Au début de l'article, nous avons posé l'hypothèse que les déplacements issus de situations imposées aux locataires fragilisés engendrent des trajectoires de mobilité forcée et que ces déplacements induisent des pertes pour les locataires concernés.

L'évaluation des pertes et les trajectoires résidentielles nous ont permis de nous replonger dans un débat de longue date entourant la mobilité résidentielle forcée dans un contexte où un quartier change et où il reçoit un influx de nouveaux arrivants et d'argent. La littérature académique et notre recherche sur le terrain tendent à démontrer que les rapports entre les groupes sociaux sont difficiles. Nous avons vu que certains locataires traversent des situations pénibles avec leur propriétaire avant de quitter leur logement d'origine. Des démarches insidieuses ont parfois été entreprises pour pousser les locataires à quitter de leur « propre gré ». Un grand nombre de cas documentés par l'ALV décrivent des situations semblables où le propriétaire incite le locataire à partir. De plus, étant donné le contexte plus large du néolibéralisme et de l'appréciation croissante des valeurs immobilières, nous nous interrogerons sur les processus globaux dont les conséquences marginalisent les groupes

sociaux de statuts sociaux économiques précaires. Même si des mesures sont effectivement mises en place par la Régie pour mieux encadrer la question du logement, les propriétaires ne font généralement pas de charité et ont le droit de tirer profit de leur bien. Dans ce contexte, très peu de choix reviennent aux ménages vivant des situations financières instables.

Nos résultats montrent qu'il y a effectivement des gens délocalisés dans Villeray. En effet, nous avons relevé le déménagement de 183 locataires ayant vécu une résiliation de bail, une reprise ou une éviction; soit un déménagement confirmé pour 43 % des dossiers consultés (428 dossiers). C'est une perte réelle, mais non catastrophique; près de la moitié d'entre eux sont restés finalement dans le même voisinage. Les locataires ayant parcouru des distances moyennes semblent être restés dans le quartier Villeray, mais se sont davantage dirigés vers l'est de la ville. Ces lieux concentrent l'arrivée de ménages venus d'ailleurs dans Villeray et de départ de certains autres vers d'autres quartiers. La majorité des destinations de trajectoires forcées sur de longues distances sont des endroits à caractère populaire et sont plus éloignées du centre des affaires. Ces trajectoires sortantes sont assez nombreuses et convergent surtout vers Montréal-Nord, mais également vers différentes parties de Hochelaga.

Par rapport au logement, on remarque une perte de superficie tant par rapport au nombre de pièces médian que par rapport à la taille des pièces et la qualité de leur agencement. Les pertes pour les locataires concernés se rapportent au fait qu'ils perdent un lieu de vie où ils ont façonné des souvenirs, des réseaux et des parcours. On évoque par exemple le fait d'être plus loin d'une épicerie, d'avoir fait l'objet de médisance dans le voisinage ou d'avoir de moins bons voisins qu'avant. À cet égard, l'entretien téléphonique s'est révélé être une source importante de données. Lors du contact avec les locataires, on a noté que plusieurs d'entre eux sont émus de partager leur histoire de parcours résidentiel. Le discours tenu par la majorité des locataires interviewés est celui d'une expérience désagréable par moment. L'attitude des répondants lors des entretiens en fut une de défaite contre un système qui les brusque, les marginalise et qui leur enlève toute marge de manœuvre.

Les situations et les démarches entreprises menant à la perte d'un logement sont énormément variées. Cela dit, de nombreux ménages vivent de l'intimidation de la part de leur propriétaire. Ces moyens de pression devraient nous pousser à nous questionner sur la place des pauvres dans la société de demain. Ce qui se passe n'est pas unique à Villeray. Nous remarquons que c'est une réalité qui accompagne l'appréciation des valeurs immobilières d'un quartier.

CONCLUSION GÉNÉRALE

De nombreuses études ont tenté de mesurer les effets des transformations du parc résidentiel sur les populations de statuts socioéconomiques précaires. La revue de la littérature a soulevé les enjeux politiques et sociaux liés à un contexte de gentrification. De plus, nous avons souligné les difficultés liées à mesurer l'exclusion de résidents ayant un statut socioéconomique précaire sachant que les quartiers sont de nature changeante et que ces changements sont alimentés par des tendances contextuelles.

La préoccupation initiale formulée par l'association des locataires de Villeray concernait l'état du marché locatif et la situation des locataires démunis de Villeray. Les deux articles présentés ne retiennent que certains aspects de la question du logement. D'abord, nous avons cherché à savoir si la transformation d'immeubles locatifs en copropriétés traduit une perte significative en nombre de logements. Ensuite, nous avons étudié les situations des locataires ayant visité l'ALV et qui ont vécu une expérience d'éviction, de reprise de logement ou de résiliation de bail depuis 2001.

Nos résultats témoignent que l'ampleur (en nombre de logements) et la fréquence à laquelle les logements locatifs sont perdus au marché résidentiel de Villeray sont modestes.

Notre premier article a évalué le nombre et la proportion des copropriétés divisées et indivises dans le marché résidentiel de Villeray. L'originalité de l'étude découle de la démarche qui a permis le dénombrement de copropriétés indivises. Nos résultats montrent que le nombre de copropriétés divisées sur le territoire, bien qu'il soit en croissance depuis 2001 (passant de 505 unités en 2001 à 2196 en 2014), ne constitue pas une perte de logement à proprement parler. Il s'agit plutôt d'une perte de potentiel en termes de construction de logement social et abordable dans le sens où le paysage de Villeray comporte peu de terrains vacants restants ou de bâtiments dont la fonction est désuète à convertir en appartements locatifs au coût abordable.

Par rapport au phénomène d'occupation par les propriétaires d'un immeuble tenu en copropriété indivise, nos résultats montrent que cette démarche permet effectivement à des copropriétaires de contourner les mesures mises en place par la Régie du logement pour encadrer les changements au marché du logement locatif. L'achat en indivise par des copropriétaires ayant l'intention d'occuper les logements semble être utilisé comme moyen d'accession à la propriété. Nous avons calculé que 340 logements occupés par des locataires sont maintenant occupés

par des propriétaires. Les choix ayant poussé les acheteurs à procéder ainsi n'ont pas été étudiés, toutefois comme les propriétaires habitent les logements touchés nous pourrions croire que les propriétaires agissent de cette manière par besoin de se loger. En termes de fréquence nous avons noté que la perte de logements locatifs est faible. Cependant, nous croyons que ce moyen d'accès à la propriété continuera de progresser, particulièrement envers les duplex et les triplex.

La tendance que cela met en relief est un problème en termes d'abordabilité du logement. La construction de nouveaux condos dans les bâtiments à requalifier ainsi que les transformations en cours (ou prévues) dans le secteur sud-ouest du quartier (le secteur Marconi-Beaumont) excluent les résidents du quartier en situation précaire. Les unités résidentielles construites dans le cadre de la politique locale d'inclusion du logement social et abordable sont peu nombreuses. Ainsi, il serait juste de rappeler que les préoccupations formulées par l'ALV traitent d'une réalité, mais importante aux yeux du milieu communautaire et du réseau de résidents qui sollicitent leurs services.

Une fois que l'engrenage est en marche et les locataires ont reçu un avis leur demandant à quitter un logement en location, ces locataires se retrouvent le plus souvent à quitter (183 déplacements, 33 maintiens dans les lieux pour 216 dossiers dont le dénouement est connu). Le nouveau marché résidentiel auquel ils font face à la sortie du logement en question a changé et il est très difficile de trouver un appartement ayant les mêmes caractéristiques.

En amont du déménagement nous avons décelé un problème d'intimidation et de harcèlement touchant 20 % des situations décrites dans les dossiers de l'ALV (83 locataires sur 428 mentionnent avoir subi du harcèlement). En aval du déménagement, les résultats des entretiens téléphoniques ont révélé que les pertes (hormis le coût du loyer) ont à voir avec des caractéristiques précises des deux logements en question. Nos résultats montrent que la taille médiane du logement est passée d'un 5 et demie à un logement de 4 pièces et demie. La perte d'ensoleillement ou les pertes enregistrées envers la qualité des pièces et leur disposition n'ont pas pu être traitées en profondeur. Cela dit, les locataires retracés ont trouvé que leur nouveau logement était de qualité supérieure, équivalente ou inférieure en proportions assez égales. Nous avons été surpris de voir que sur les 21 entretiens réalisés, 14 répondants trouvent que la localisation des deux logements est équivalente. Les cartes de trajectoires de mobilité forcée montrent les déplacements de tous les locataires rétractables depuis 2001. Elles montrent que, la moitié des locataires ont trouvé un logement dans Villeray alors que l'autre moitié ont quittés.

L'originalité de l'étude soutenant le second article par rapport aux autres études qualitatives mentionnées dans la revue de la littérature a trait à la démarche employée. Il est important de souligner que l'échantillon utilisé pour réaliser les entretiens téléphoniques couvre une période allant de 2001 à 2015 (395 dossiers). Dans tous les cas possibles, nous avons tenté de parler aux locataires ayant contacté l'ALV ont été retracés à leur nouvelle adresse (60 retracés, 38 déménagements, 21 entretiens téléphoniques réalisés). D'ailleurs cette démarche a permis de retracer un bon nombre de locataires n'ayant pas déménagé et dont le dénouement de la situation n'avait pas été noté dans les dossiers de l'ALV. Les résultats des deux études confondus montrent une polarité est-ouest dans le quartier. Le phénomène de copropriété touche plus le côté ouest du quartier. De même, en retraçant les déplacements forcés, nos résultats montrent que les trajectoires décrivent des mouvements qui s'éloignent du secteur ouest et sud-ouest du quartier.

Nos études et la revue de la littérature montrent la difficulté de traiter de la question du logement. Cette difficulté a surtout à voir avec la collecte des données. Principalement nous sommes limités par la source de nos données. Ainsi, il est envisageable qu'une majorité de locataires dans une situation de mobilité forcée n'aient pas recours aux services de l'association des locataires. De plus, le manque de données longitudinales sur les trajectoires de vie des locataires concernés ne nous permet pas d'établir de conclusions sur l'endogentrification et l'exogentrification.

Pour finir, nous proposons l'élaboration d'un outil de collecte de données. Une simple plateforme Web pourrait être développée et mise en place pour réduire l'importance de cette limite. Cet outil s'adresserait aux résidents soucieux de partager leurs trajectoires de mobilité forcée et pourrait également traiter d'autres aspects relatifs au logement. L'accès à une telle plateforme ne serait pas facile pour tous, certes, toutefois un outil comme celui-ci constituerait un premier pas dans la collecte de données spécifique. Les associations communautaires et les groupes de défense des droits de locataires pourraient aider les locataires à remplir les fiches de notre outil lorsque le besoin est ressenti ou exprimé. Bien qu'en 2015, il soit exagéré de penser que nous nous promenions tous avec un téléphone intelligent, ce ne sera pas le cas pour encore bien longtemps. La mise en place d'un tel outil devrait se faire le plus rapidement possible afin d'assurer la plus grande qualité synchronique de nos données. Les formulaires pourraient être adaptés selon les besoins et soutenir l'élaboration d'une nouvelle stratégie pour réduire les inégalités que relèvent ces enjeux en matière de logement.

BIBLIOGRAPHIE

Association des locataires de Villeray. 2015. Dossiers de consultation 2001-2014.

Association des locataires de Villeray. 2014. Bilan des activités de l'Association des locataires de Villeray 2013-2014.

Association des locataires de Villeray. 2002. Villeray au bord de la gentrification. L'inévitable et le combat.

Association provinciale des constructeurs du Québec Inc. (APCHQ), Ad hoc recherches et Bélanger, P. (2010). Étude exploratoire sur la trajectoire résidentielle des baby-boomers, Volet quantitatif – Sondage Web.

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/NS22152.pdf>

Atkinson, Rowland et Gary Bridge. 2005. *Gentrification in a Global Context*. New-York: Routledge.

Atkinson, Rowland. 2003. « Misunderstood Savior or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. » *Urban Studies* 40 (12) : 2343-2350.

Atkinson, Rowland. 2002. « Does Gentrification Help or Harm Urban Neighborhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda. » ESRC Center for Neighborhood Research. In Japonica-Brown *The Gentrification Debates* (2010).

Atkinson, Rowland. 2000a. « Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. » *Urban Studies* 37 (1): 149-165.

Atkinson, Rowland. 2000 b. « The Hidden Costs of Gentrification: Displacement in Central London. » *Journal of Housing and the Built Environment* 15 (4): 307-326.

Authier, Jean-Yves dir. 2010. « État des lieux sur les trajectoires résidentielles. » *Rapport pour le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer*. Consulté le 9 juin 2016.

http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/rapport_trajectoires_resid_2010.pdf

- Beauregard, R.A. 1990. « Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. » *Environment and Planning* 25 (5): 715-732.
- Beauregard, R.A. 1986. « Planning Practice. » *Urban Geography* (7): 172-178.
- Bemma, Adam. 2011. « Montreal, tales of gentrification. » capsule video documentaire. Consulté le 9 juin 2016. <https://www.youtube.com/watch?v=3mXsqkIRCnc>
- Benjamin, Walter. 1986a. « Paris Capital of the Nineteenth Century. » In Demetz, Peter (Ed.), *Reflections : Essays, Aphorisms, Autobiographical Writings* 146-162, New York: Schoken.
- Benjamin, Walter. 1986b. « Critique of Violence. » In Demetz, Peter (Ed.), *Reflections : Essays, Aphorisms, Autobiographical Writings* 277-300, New York : Schoken.
- Benoit, Michelle. 1991. *La cite du Nord: le patrimoine de Montréal: quartiers Saint-Edouard, Villeray et Saint-Jean*. Montréal: Guérin.
- Breault, Geneviève & Houle Véronique. 2015. *Second regard sur la revitalization à Villeray: les locataires en danger. Rapport pour l'association des locataires de Villeray*. Montréal. 11p.
- Brown-Saracino, Japonica dir. 2010. *The Gentrification Debates*. New York: Routledge.
- Chernoff, M. 1984. Social Displacement in a Renovating Neighborhood's Commercial District : Atlanta. In *The Gentrification Debates*, ed. J. Brown-Saracino. 295-304. New York : Routledge
- Choko, Marc-H. et Francine Dansereau. 1987. *Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal*. Montréal : INRS-UCS. 53p.
- Chung, Jason. 2014. *Le droit des municipalités à réglementer le parc de logements locatifs*. Rapport produit pour le Comité de logement de la Petite-Patrie.13p.
- Clay, Phillip L. 1979. « The Mature Revitalized Neighborhood : Emerging Issues. » In *Gentrification* Lees, Slater et Wyly (2010).

Comité de logement de la Petite Patrie et le Laboratoire Urbain de l'Université Concordia. 2014. « L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite-Patrie : la conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite Patrie. » *Rapport de recherche*, 18p.

Corporation de développement économique communautaire Centre-Nord et Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. 2004. *Portrait du quartier Villeray*. Rapport pour la ville de Montréal. 44p.

DeGiovanni, Frank F. 1984. « An Examination of Selected Consequences of Revitalization in Six US Cities. » *Urban Studies* 21 (3): 245-259.

Direction de la santé publique. S.d. « Projets de développement durable : Programme Quartiers 21. » Consulté le 9 juin 2016.

http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/dossiers_thematiques/environnement_urbain/thematiques/projets_de_developpement_durable_programme_quartiers_21/problematique/agenda_21.html

Éducaloi. 2016. « La reprise du logement et l'éviction. » Consulté le 16 mai 2016. <https://www.educaloi.qc.ca/capsules/la-reprise-du-logement-et-leviction>

Engels, B. 1999. « Property ownership, tenure and displacement : in search of the process of gentrification. » *Environment and Planning* 31: 1473-1495.

Fédération canadienne des municipalités. 2012. « Complet : tendances dans le logement au Canada. » *Rapport du Système de rapports sur la qualité de vie*. Ottawa. 17p.

Freeman, Lance. 2005. « Displacement or succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. » *Urban Affairs* 40 (4): 463-491.

Freeman Lance et Frank Braconi. 2004. « Gentrification and Displacement. New York in the 1990s. » *Journal of the American Planning Association* (70): 39-52.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). 2014. Extrait du *dossier sombre de l'habitation : portrait de la situation de Villeray*. Document de travail.

« Gentrification » (2005) In R. W. Caves (Ed.), *Encyclopedia of the City*: Routledge.

Glass, Ruth. 1964. *Aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.

Gouvernement du Québec. 2003-2010-2014. *Rôles d'évaluation foncière*. Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.

Grier, George W. & Eunice Grier. 1978. *Urban displacement : A reconnaissance*. Washington, DC : U.S. Department of Housing and Urban Development.

Guilbault-Houde, Antoine, Gilles Sénécal et Nathalie Vachon. 2015. « Quatre études sur le logement dans le quartier Villeray. » *Rapport présenté à la Corporation de Développement Communautaire Solidarités Villeray et à l'Association des Locataires de Villeray (ALV)*. 61p.

Hackworth, Jason and Neil Smith. 2001. « The Changing State of Gentrification. » *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 92 (4): 464-477.

Hamnett, Chris. 1991. « The Blind Men and The Elephant: The Explanation of Gentrification. » *Transactions of the British Institute of British Geographers New Series* (2): 173-189.

Hartman, Chester. 1979. « Comment on neighborhood revitalization and displacement: A review of the evidence. » *Journal of the American Planning Association* 45 (4): 488-492.

Hartman, Chester, Willian Dennis Keating and Richard LeGates. 1982. *Displacement : How to Fight It*. Berkeley: National Housing Law Project

Harvey, Audrey. 1964. *Tenants in Danger*. London: Penguin Books.

Hulchanski, David. 2010. « Three Cities Within Toronto: income Polarization Among Toronto's Neighbourhoods. » *Cities Centre* : University of Toronto.

Lapointe Alain. 1992. *Analyse des conversions d'immeubles locatifs en copropriétés divisées*. Montreal. Service de l'Habitation et du Développement urbain. 69p.

L'Écuyer et al. 1980. *Les formes marginales de propriété au Québec*. Montréal : INRS Centre Urbanisation Culture Société.

Lehman-Frisch, Sonia. 2008. « Gentrifieurs, gentrifiés : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). » *Espaces et sociétés*. (132): 143-160.

- Lees, Slater, Wyly. 2008. *Gentrification* New York : Routledge.
- Lees, Slater & Wyly, dir. 2010. *The Gentrification Reader*. New York : Routledge.
- Ley, David. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, David. 1986. « Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. » *Annals of the Association of American Geographers* 76 (4): 521-535
- Logan, John, Harvey Lusk, Molotch. 1986. *Urban Fortunes : The Political Economy of Place*. Berkeley and Los Angeles:University of California Press.
- Lyons, M. 1995. Immigration, gentrification and neighbourhood change in London: can they inform theoretical debate ? In J. V. Weese, J. Dangschat & S. Musterd (Eds.), *Gentrification in Europe* : Wiley.
- Marcuse, Peter. 1986. « Abandonment, Gentrification and Displacement : The Likeage in New York City. » *Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law* (28): 195-240.
- Mau, Bruce & the Institute for Massive Change. 2004. *Massive Change*, New York : Phaidon Press.
- Newman, Kate, & Elvun Wyly. 2006. « The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City. » *Urban Studies* 43 (1): 23-57.
- Pattison, Timothy James. 1977. « The Process of Neighborhood Upgrading and Gentrification. » Massachusetts Institute of Technology.
- Pinçon Michel et Monique Pinçon-Charlot. 2013a. *La violence des riches. Chronique d'une immense casse sociale*. Paris : Éditions La Découverte.
- Pinçon Michel et Monique Pinçon-Charlot. 2013b. « La violence des riches. » Consulté le 9 juin 2016. <https://www.youtube.com/watch?v=Ln1I3rOThpc>
- Pinçon-Charlot, Monique. 2013. « Entrevue », *On est pas couché* (05/10/13) <https://www.youtube.com/watch?v=oZ52Q8HlpgQ>

- Régie du logement. 2006. « La reprise de logement. » Consulté le 9 juin 2016. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/reprise.pdf>
- Régie du Logement. 2004-2014. Les demandes d'autorisation de convertir en copropriété divise sur le territoire de la Ville de Montréal. Fichiers Excel.
- Régie du logement (s.d). « Éviction de locataires – changement d'affectation des lieux loués. » Consulté le 9 juin 2016. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/Eviction2011.asp>;
- Régie du logement (s.d). « La conversion, où et dans quel cas. » Consulté le 9 juin 2016. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/conversionetloc.asp>
- Régie du logement (s.d.). « La copropriété divise... et les locataires. » Consulté le 9 juin 2016. <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/pdf/di-080.pdf>
- Robidas, Pascal. 2013. « Les effets pervers de l'embourgeoisement de certains quartiers dénoncés. » *Radio-Canada.ca*. Consulté le 9 juin 2016. <http://www.radio-canada.ca/regions/Montreal/2013/12/06/005-locataires-gentrification-montreal.shtml>
- Rose, Damaris. 1984. « Rethinking gentrification : beyond the uneven development of Marxist urban theory. » *Environment and Planning D : Society and Space* 2 (1): 47-74.
- Rowe, Colin & Fred Koetter. 1979. *Collage City*. Cambridge and London: The MIT Press.
- Schlichtman, John Joe & Jason Patch. 2014. « Gentrifier? Who, Me? Interrogating the Gentrifier in the Mirror. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1491-1508
- Shaw, Kate. 2008. « Gentrification : What It Is, Why It Is, and What Can Be Done About It. » *Geography Compass* 2 (5): 1697-1728.
- Shaw, Kate & Iris Hagemans. 2015. « Gentrification Without Displacement' and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas. » *International Journal of Urban and Regional Research* 39 (2): 323-341.

- Slater, Tom. 2009. « Missing Marcuse : On gentrification and displacement. » *City* 13 (2-3) :292-311.
- Slater, Tom. 2006. The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Studies. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4): 737-757.
- Slater, Curran et Lees. 2004. « Gentrification research : New Directions and Critical Scholarship : Guest editorial. » *Environment and Planning A* (36) :1141-1150.
- Smith, Neil. 1998. « A Shot History of Gentrification. » In *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*, 34-40. New York: Routledge.
- Société d'habitation du Québec. 2012. *Rapport d'évaluation du programme logement abordable Québec – volet social et communautaire*. Consulté le 9 juin 2016.
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022162.pdf>
- Sumka, H. 1979. « Neighborhood Revitalization and Displacement : A Review of the Evidence.» *Journal of American Planning Association*, 45(4): 480-487.
- Ville de Montréal. 2016. *Rosemont-La Petite-Patrie- Dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise*. Consulté le 9 juin 2016.
<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/rosemont%E2%80%93la-petite-patrie-%E2%80%93d%C3%A9rogation-%C3%A0-linterdiction-de-convertir-un-immeuble-en-copropri%C3%A9>
- Ville de Montréal. 2014. *Rôles d'évaluation foncières*. Service de l'Évaluation foncière.
- Ville de Montréal. 2013. *Profil des ménages de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension*. Dir. De l'habitation, service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la ville de Montréal.
- Ville de Montréal. 2009. *Profil de l'habitation de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension*. Dir. De l'habitation, service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la ville de Montréal.
- Ville de Montréal. 2000. *Règlement sur la conversion des immeubles en copropriété divise, règlement*. Consulté le 9 juin 2016.
<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=62&typeDoc=1>

Vigdor, Jacob. 2002. « Does Gentrification Harm the Poor? » *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*: 133-182.

Zukin, Suzanne. 1987. « Gentrification : Culture and Capital in the Urban Core. » *Annual Review of Sociology* (13): 129-147.

Zukin, Suzanne. 1982. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press

ANNEXE 1 : 4 TYPES MOBILITÉS FORCÉS DANS UN CONTEXTE DE GENTRIFICATION SELON MARCUSE

Dans l'élaboration de cette typologie, Marcuse reprend et développe les travaux de Grier et Grier (1978) ainsi que LeGates et Hartman (1981). Pour lui, le premier type de délocalisation, '*direct last-resident displacement*', serait de l'ordre économique ou physique. Ainsi, tous les résidents qui sont contraints de quitter puisqu'ils n'ont plus les moyens financiers d'occuper leurs logements ainsi que ceux qui se font évincer entrent dans cette catégorie. La cause peut être les hausses de loyer abusives ou des revirements de situation économique suite à une perte d'emploi ou par exemple à l'éclatement du couple. On peut également inclure dans cette catégorie, les résidents qui quittent un logement *volontairement* après avoir subi toutes sortes d'abus de la part de leur propriétaire, notamment du harcèlement ou de la négligence (par exemple, lorsque le propriétaire laisse des problèmes de vermines ou des défauts empêcher la pleine jouissance des lieux).

Avec le second type de délocalisation, l'auteur parle de '*chain displacement*'. Il souhaite ainsi remonter le temps pour que soit pris en compte le ménage qui occupait le logement avant que ne quitte l'occupant immédiat. Ce faisant, il vise à inclure le ménage précédent qui aurait possiblement été délocalisé lors d'une phase plus ancienne de la gentrification du quartier; au début du dépérissement du logement ou à suite à une augmentation du loyer qui a eu lieu plus tôt.

Le troisième type de délocalisation que Marcuse décrit est le '*exclusionary displacement*'. Dans ce cas-ci, on parle de locataires délocalisés indirectement suite à l'appréciation d'un logement qui autrement leur aurait convenu ou aurait été abordable. Afin d'illustrer son point, il donne l'exemple d'un logement à faible coût qui s'est libéré alors que le quartier se gentrifie. Bien que le logement soit propre à l'habitation, le propriétaire peut tout de même choisir de le « renipper », empêchant ainsi une famille de même statut que les locataires précédents, de s'y établir. On pourrait aussi croire que type de délocalisation est lié à l'érosion du parc de logements locatifs abordables et à la transformation de logements locatifs en copropriétés indivises.

Le dernier type de délocalisation faisant partie de cette typologie est ce que l'auteur appelle '*Displacement pressure*'. Les ménages délocalisés ainsi sont ceux qui déménagent suite à la

constatation de changements importants dans le tissu social et économique du quartier. Ils succombent à la « pression » que l'environnement ainsi dénaturé, exerce sur eux et préfèrent quitter dès qu'ils peuvent plutôt que d'attendre l'inévitable.

ANNEXE 2 : QUESTIONNAIRE TYPE – ENQUÊTE AUPRÈS DES USAGERS DU COMPTOIR ALIMENTAIRE NOTRE-DAME-DU-ROSAIRE

No du questionnaire _____

Nom de l'intervieweur _____

Présentation des objectifs de l'étude et du respect de la confidentialité

Nous réalisons une recherche sur les couts de loyer dans le quartier Villeray. Elle vise à savoir la part de votre revenu qui sert à payer votre loyer. Vous devez répondre à quelques questions seulement. Cela ne prendra que 5 minutes. S'il y a des questions auxquelles vous ne pouvez ou préférez ne pas répondre, vous êtes tout à fait libre de le faire, sans avoir à fournir de raisons et sans inconvénient. Vous avez la possibilité de vous en retirer à tout moment si vous le souhaitez. Par ailleurs, nous vous assurons que les questionnaires seront traités de façon anonyme et que votre nom ne sera écrit nulle part et ne sera transmis à personne.

1. Dans votre logement

1.1 Vous vivez seul (e) ou 1.2 en couple

1.3 Vivez-vous avec enfant (**moins** de 18 ans)
Combien? Oui Non 1.3.1
Nombre _____

1.3. Vivez-vous avec enfant (**plus** de 18 ans)
Combien? Oui Non 1.3.2
Nombre _____

1.4 Vous vivez avec d'autres personnes de la famille
Combien? Oui Non 1.4.1
Nombre _____

1.4.2 Qui _____

1.5 Vous vivez avec colocataire Oui Non

1.5.1. **Combien?** Nombre _____

2. Quel est le nombre de pièces de votre logement _____

3. Combien payez-vous de loyer par mois (\$) _____

3.1. Cout du loyer _____ \$

3.2. Combien coûte l'électricité par mois? _____ \$

ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE TYPE – ENQUÊTE TÉLÉPHONIQUE

Partie 1

Q1a : Pendant combien de temps avez-vous habité dans Villeray?

Q1b : Depuis combien de temps habitez-vous dans Villeray?

Q2 : Comment avez-vous entendu parler de l'ALV?

1. Amis/relation
2. Autre organisme communautaire
3. Autre

Partie 2 (Q. Logement quitté)

Q3 : Combien de temps avez-vous habité au (mentionner l'adresse de l'expulsion)?

Q4 : Votre ancien logement comportait les caractéristiques suivantes :

1. Un loyer abordable (oui ou non)
2. Un quartier agréable (*La rue bien tranquille/ Bon endroit pour la famille*) (oui ou non)
3. Proximité de commerces (services) et des transports en commun (oui ou non)
4. Proximité de ma famille et mes amis (oui ou non)
5. Proximité de mon emploi (oui ou non/ne s'applique pas)

Q5 : Est-ce que vous y habitiez seul ou en couple?

1. Seul
2. Couple

Q6 : Est-ce que des enfants ont habité avec vous dans ce logement?

1. Oui (avec enfants)
2. Non (sans enfants)

Q7 : Est-ce que vous aviez des colocataires?

1. Avec colocataires
2. Sans colocataires

Q8 : Quelle était la taille du logement (*nombre de pièces*)?

Q9 : Quel était le cout du loyer la dernière année du bail?

Q10 : Avez-vous reçu une compensation pour quitter les lieux?

1. Réponse ouverte
2. Laquelle?

Q11 : Au moment de votre départ, les relations avec votre ancien propriétaire étaient-elles :

1. Normales
2. Cordiales
3. Conflictuelles

Q 12 : Dans les semaines qui ont précédé votre départ,

Avez-vous subi du harcèlement de la part de votre propriétaire?

1. Oui
2. Non

Q 13 : Avez-vous contesté votre expulsion?

1. Oui
2. Non

Partie 3 (Q. Logement actuel)

Q14 : Vous paraissait-il très important, assez important, peu important ou pas du tout important d'habiter dans le même quartier?

1. Très important
2. Assez important
3. Peu important
4. Pas du tout important

Q15 : Depuis combien de temps habitez-vous dans votre logement actuel?

Q16 : Votre logement actuel comporte t'il les caractéristiques suivantes :

1. Un loyer abordable (oui ou non)
2. Un quartier agréable (*La rue bien tranquille/ Bon endroit pour la famille*) (oui ou non)
3. Près de commerces (services) et des
4. transports en commun (oui ou non)
5. Près de ma famille et mes amis (oui ou non)
6. Près de mon emploi (oui ou non/ne s'applique pas)

Q17 : Est-ce que vous habitez seul ou en couple?

1. Seul
2. Couple

Q18 : Est-ce que des enfants habitent avec vous?

1. Oui (avec enfants)
2. Non (sans enfants)

Q19 : Est-ce que vous avez des colocataires?

1. Avec colocataires
2. Sans colocataires

Q21 : Quelle est la taille de votre logement?

Réponse ouverte

Q22 : Combien payez-vous de loyer présentement?

Partie 4 (Q. Appréciation/perte)

Q23 : Diriez-vous que votre logement actuel est de meilleure qualité, de qualité équivalente ou de moins bonne qualité que le (mentionner l'adresse).

- 1- Mieux
- 2- Équivalent
- 3- Moins bien

Q 24 : Diriez-vous que votre logement est mieux localisé que le (mentionner l'adresse), moins bien localisé que (mentionner l'adresse) ou c'est égal?

- 1- Mieux
- 2- Équivalent
- 3- Moins bien

Partie 5 (Q. Caractéristiques socioéconomique)

Q26 : Dans quelle catégorie d'âge vous situez-vous?

1. (moins) 25 ans
2. 26-45 ans
3. 46-60 ans
4. (plus de) 60 ans

Q27 : Le revenu pour votre ménage se situe dans quelle échelle :

1. (moins de) 15 000
2. 15 à 25 000
3. 25 à 35 000
4. 35 à 45 000
5. 45 000 (et plus)

Q28 : Quel est le niveau de scolarité que vous avez complétée?

1. Études primaires
2. Études secondaires
3. Études collégiales
4. Études universitaires

Q28 : Êtes-vous né au Canada?

1. Oui
2. Non

Merci