



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

**SAINT-LÉONARD, BANLIEUE ITALIENNE : ANATOMIE D'UNE MUTATION**

Par

**Lara PAZZI**

B.A. Sciences géographiques

Mémoire présenté pour obtenir le grade de

Maître ès sciences, M.Sc.

**Études urbaines**

Programme offert conjointement par l'INRS et l'UQAM

Mai 2012

Ce mémoire intitulé

**SAINT-LÉONARD, BANLIEUE ITALIENNE : ANATOMIE D'UNE MUTATION**

et présenté par

**Lara PAZZI**

a été évalué par un jury composé de

M Jacques LEDENT, directeur de mémoire

Mme Annick GERMAIN, codirectrice

M Xavier LELOUP, examinateur interne

M Brian RAY, examinateur externe



# RÉSUMÉ

Saint-Léonard représente la banlieue italienne par excellence. Cela dit, elle connaît depuis une bonne dizaine d'années des mutations importantes qui tendent à l'éloigner de cette image. Ces transformations sont de natures multiples : urbaines, d'abord (diversification du parc résidentiel, nouveaux équipements collectifs, apparition de secteurs dégradés, etc.) ; sociodémographiques, ensuite (diversification de l'immigration, vieillissement de la population, etc.) ; politico-administratives (Saint-Léonard devient un arrondissement de la ville de Montréal en 2002) ; économiques, enfin (évolution de l'emploi via un rétrécissement de son secteur industriel, évolution à la baisse de la moyenne des revenus des ménages, etc.).

Ce mémoire vise à faire l'anatomie des mutations importantes qui ont changé la nature du quartier (entendu au sens large) afin de les comprendre depuis une perspective ethnographique : à travers ce prisme, nous serons en mesure de décrire finement certaines composantes. Nous faisons par ailleurs le choix de privilégier deux des facteurs de ces changements : ainsi, notre hypothèse de travail consiste à mettre l'accent sur les transformations démographiques et les transformations du cadre bâti affectant Saint-Léonard.

Cette étude ethnographique comporte deux stratégies méthodologiques. Nous partons d'abord d'un traitement statistique des données de recensement, que nous complétons ensuite par une revue de presse, particulièrement en ce qui concerne les transformations du cadre bâti.

Au terme de cette recherche, nous montrons que le quartier Saint-Léonard est passé d'une banlieue canadienne-française, puis largement – mais non exclusivement – italienne, à un quartier multiethnique encore dominé par la communauté italienne (1<sup>ères</sup> et 2<sup>èmes</sup> générations). Cette transformation sociodémographique passe d'une part par le vieillissement des premières générations d'immigrants italiens, et d'autre part par l'arrivée d'immigrants venant notamment d'Algérie.

Enfin, nous montrons que la rétention des 1<sup>ères</sup> générations d'Italiens, l'attraction et/ou la rétention des 2<sup>èmes</sup> générations, et l'arrivée d'immigrants venant de nouveaux pays d'origine passent par une transformation de la typologie résidentielle : les aînés se relocalisent peu à peu dans des tours, les 2<sup>èmes</sup> générations choisissent les nouvelles maisons unifamiliales, alors que les nouveaux immigrants occupent les duplex délaissés par les Italiens. Ceci n'est pas sans rappeler le schéma de l'École de Chicago, invasion/succession. Nous montrons également que les nouveaux types d'habitats (les tours et les maisons unifamiliales cossues) sont construits par des Italiens, ce qui nous amène à poser en conclusion l'hypothèse d'une mutation orchestrée par la communauté italienne.

**Mots-clés** : Saint-Léonard – banlieue – mutations – Italiens – immigration – démographie – cadre bâti  
– quartier – multiethnique

# ABSTRACT

Saint-Leonard perfectly represents the Italian suburb. Nonetheless, in the last ten years it has been facing important mutations pushing it away from that image. These transformations have multiple origins: urban, to begin with, diversifying its residential options and appearance of deteriorated sectors; socio-demographic, diversified immigration, aging population, etc.; politic-administrative, since Saint-Leonard becomes a *neighborhood* of Montreal in 2002; finally, economic, due to a contraction in its industrial sector reducing the average household income.

This thesis analyses the important mutations that are changing the nature of this neighborhood (in its larger sense). In order to understand them from an ethnographic perspective we describe in detail two elements affecting Saint-Leonard: the demographic transformations and the transformations in its built environment.

This ethnographic study is complemented by two methodologies or research strategies. First, we analyse statistical data from different census, then we review several news articles, particularly, those concerning the changes in its built environment.

At the end, we show that Saint-Leonard, considered by many a French-Canadian neighborhood with Italian majority, has become a multiethnic neighborhood still dominated by the Italian community (1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> generations). This socio-demographic transformation is caused by the aging population of Italian immigrants (1<sup>st</sup> generation) as well as the arrival of new immigrants coming, mainly, from Algeria.

Moreover, we show that the retention of 1<sup>st</sup> generation Italians, as well as the retention or attraction of 2<sup>nd</sup> generations, and the arrival of new immigrants coming from other countries, lead to a transformation of the residential typology: the seniors moving into residential towers; the 2<sup>nd</sup> generations choosing the single-family homes, while the new immigrants living in the duplex left by the Italians. Here, we must remember the invasion/succession pattern proposed by the School of Chicago.

Furthermore, we show that the newly created habitats (towers and comfortable single-family houses) are built by the Italians, which make us conclude with the hypothesis of a mutation orchestrated by the Italian community.

**Keywords** : Saint-Léonard – neighborhood – mutations – Italians – Immigration – demography – built environment – quarter – multiethnic

# REMERCIEMENTS

Je remercie mon directeur de maîtrise, Monsieur Jacques Ledent, pour son soutien et ses conseils tout au long de ce travail. Un merci tout particulier à ma codirectrice de maîtrise, Madame Annick Germain, pour sa grande patience et ses lumières, qui m'ont été fort utiles.

Un gros merci à Carlos et à Lucia : vos précieux conseils plus les nombreuses visites sur le terrain tout au long du travail, m'ont aidé à m'inspirer et à structurer cette recherche. Merci à mes amis Lorena et Rodrigo : vos commentaires ont été des plus enrichissants.

Je voudrais remercier tous mes professeurs et mes collègues étudiants de l'INRS et de l'UQAM. Un merci tout particulier à mon amie Myriam, pour les nombreuses heures passées en son agréable compagnie et pour sa bonne humeur et ses précieux conseils, qui ont contribué à améliorer mon travail. Un grand merci, également, à mon amie Léa, pour ses brillantes suggestions et sa grande aide au niveau de la grammaire.

Finalement, j'aimerais remercier ma merveilleuse famille, parce que sans son support e sa confiance je n'aurais jamais pu entreprendre ce grand travail. « Grazie papà e mamma, siete unici » !



# Table des matières

<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	ix
<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	x
<b>LISTE DES CARTES</b> .....	xxii
<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>CHAPITRE 1 : PROBLÉMATIQUE ET CADRE THÉORIQUE</b> .....	5
<b>Problématique</b> .....	5
Les trajectoires résidentielles des immigrants .....	5
La banlieue d'immigration .....	8
L'immigration italienne à Montréal .....	13
Les Petites Italies .....	17
<b>Questions de recherche</b> .....	20
<b>Stratégie méthodologique</b> .....	21
Portrait statistique concernant les mutations de Saint-Léonard .....	22
Portrait des facteurs qui expliquent les mutations de Saint-Léonard .....	25
<b>Conclusion</b> .....	26
<b>CHAPITRE 2 : SURVOL HISTORIQUE DE SAINT-LÉONARD</b> .....	27
<b>Le passé rural</b> .....	28
<b>L'explosion domiciliaire et démographique</b> .....	311
<b>La consolidation par la population italienne</b> .....	316
<b>La diversification ethnique et urbaine</b> .....	42
<b>Conclusion</b> .....	45
<b>CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DE SAINT-LÉONARD 1991-2006 : CADRE BÂTI ET POPULATION</b> .....	47
<b>Portrait résidentiel et démographique</b> .....	47
Période de construction .....	47
Typologie de construction .....	51
Duplex « non attenants » et immeubles de moins de 5 étages .....	52
Immeubles de 5 étages et plus .....	54

Maisons individuelles non attenantes et maisons jumelées .....	57
Population .....	60
Âge .....	64
<b>Portrait ethnoculturel</b> .....	68
Population selon le statut d'immigrant et le lieu de naissance .....	68
Période d'immigration.....	69
Immigration par origine.....	72
Nouveaux arrivants .....	76
Statut de générations .....	80
Origines ethniques .....	85
Langue.....	87
<b>Retour sur les résultats</b> .....	95
Évolution du portrait résidentiel et démographique.....	95
Évolution du portrait ethnoculturel .....	98
<b>Conclusion</b> .....	102
<b>CHAPITRE 4 : LES COMPOSANTS DES TRANSFORMATIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES :</b>	
<b>UNE ANALYSE DE LA PRESSE</b> .....	105
<b>Les secteurs à forte concentration de duplex montréalais à l'italienne</b> .....	108
<b>Les secteurs à forte concentration de tours résidentielles</b> .....	115
<b>Les secteurs à forte concentration de nouvelles maisons</b> .....	124
<b>Les secteurs à forte concentration d'anciens bungalows</b> .....	132
<b>Conclusion : le rôle des Italiens ?</b> .....	1318
<b>CONCLUSION</b> .....	141
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	145

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Évolution démographique de Saint-Léonard.....	36
Tableau 2 : Évolution de la population immigrante de Saint-Léonard, 1961-1981 .....	38
Tableau 3 : Typologie des logements, 1991-2006 .....	52
Tableau 4 : Évolution de la population léonardoise, 1991-2006.....	61
Tableau 5 : Évolution de la population selon le statut d'immigrant et le lieu de naissance, 1991-2006 .	68
Tableau 6 : Pays de naissance des immigrants en 1996 .....	72
Tableau 7 : Pays de naissance des immigrants en 2001 et 2006 .....	73
Tableau 8 : Évolution du pays de provenance des nouveaux arrivants en 1996, 2001 et 2006 .....	76
Tableau 9 : Population de 15 ans et plus selon le statut des générations.....	80
Tableau 10 : Origines ethniques en 1996 .....	84
Tableau 11 : Origines ethniques en 2001 et 2006 .....	85
Tableau 12 : Population selon la connaissance des langues officielles, la langue maternelle et la langue parlée à la maison, 1991 -2006 .....	88

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Structure du portrait statistique.....	22
Figure 2 : La rue Jarry au début du XX <sup>ème</sup> siècle, Saint-Léonard .....	30
Figure 3 : Le secteur de la Coopérative d’Habitation de Montréal, Saint-Léonard .....	32
Figures 4 et 5: Maisons de la CHM, Saint-Léonard .....	33
Figure 6 : Armoiries de Saint-Léonard.....	34
Figure 7 : Plan de la Ville de Saint-Léonard en 1964.....	35
Figure 8 : Plex à l’italienne, Saint-Léonard .....	41
Figure 9 : Évolution du taux de propriété à Saint-Léonard, 1961-2006 .....	42
Figure 10 : Période de construction des logements.....	48
Figure 11 : Population selon quatre grands groupes d’âges, 1991-2006 .....	65
Figure 12 : Période d’immigration.....	69
Figure 13 : Langues maternelles non officielles en 1991 .....	92
Figure 14 : Langues maternelles non officielles en 2006 .....	92
Figure 15 : Plex à l’italienne, boulevard Provencher, Saint-Léonard.....	112
Figure 16 : Les <i>Jardins Saint-Léonard</i> , 27 <sup>ème</sup> avenue, Saint-Léonard.....	113
Figure 17 : Coopérative <i>Château Dignité</i> , rue Terbois, Saint-Léonard.....	114

Figures 18 et 19: <i>Château Jarry</i> et <i>La Comtesse</i> , rue Jarry, Saint-Léonard .....	118
Figures 20 et 21 : <i>Les Jardins d'Italie</i> et le <i>Manoir Saint-Léonard</i> , secteur 600.03, Saint-Léonard .....	120
Figure 22 : <i>Le Saint-Louis</i> , rue Louis Quilico, Saint-Léonard .....	121
Figure 23 : <i>Viglione I</i> et <i>Viglione II</i> , rue Jean-Talon, Saint-Léonard .....	123
Figure 24: <i>Domaine Chartier</i> et <i>Domaine Chartier II</i> , rue J.B. Martineau, Saint-Léonard .....	127
Figure 25 : Nouvelles maisons, boulevard Viau, Saint-Léonard.....	129
Figures 26 et 27 : HLM <i>Gérard-Poitras</i> , boulevard Couture, Saint-Léonard.....	130
Figures 28-29 : Édifice de quatre étages et nouvelles maisons, boulevard Couture et rue G. Caboto	131
Figures 30-31: Phases de démolition et de reconstruction, secteurs 605.02 et 604.01, St-Léonard ...	135
Figures 32 et 33 : Bungalow restructuré et nouvelle maison, secteur 605.02, Saint-Léonard .....	136

## LISTE DES CARTES

Carte 1... Saint-Léonard divisé en vingt secteurs de recensements	24
Carte 2... Localisation de Saint-Léonard sur l'Île de Montréal	27
Carte 3... Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 1991 et 1996	49
Carte 4... Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 1996 et 2001	50
Carte 5... Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 2001 et 2006	51
Carte 6... Distribution des logements dans des duplex non attenants et dans des immeubles de moins de 5 étages en 2006	54
Carte 7... Distribution des logements dans des immeubles de 5 étages et plus en 1991	56
Carte 8... Distribution des logements dans des immeubles de 5 étages et plus en 2006	57
Carte 9... Distribution des logements dans des maisons individuelles non attenantes et dans des maisons jumelées en 1991	59
Carte 10... Distribution des logements dans des maisons individuelles non attenantes et dans des maisons jumelées en 2006	60
Carte 11... Variation de la population entre 1991 et 1996	62
Carte 12... Variation de la population entre 2001 et 2006	64
Carte 13... Personnes âgées de 65 ans et plus en 1991	66
Carte 14... Personnes âgées de 65 ans et plus en 1991	67
Carte 15... Population immigrante en 1991	70
Carte 16... Population immigrante en 2006	71
Carte 17... Immigrants italiens en 1996	74

Carte 18... Immigrants italiens en 2006	75
Carte 19... Nouvelle immigration en 1996	78
Carte 20... Nouvelle immigration en 2006	79
Carte 21... La 2 <sup>ème</sup> génération en 2001	82
Carte 22... La 2 <sup>ème</sup> génération en 2006	83
Carte 23... Les personnes d'origine ethnique italienne en 1996	86
Carte 24... Les personnes d'origine ethnique italienne en 2006	87
Carte 25... Les personnes qui parlent anglais à la maison en 2006	89
Carte 26... Les personnes qui parlent italien à la maison en 1991	90
Carte 27... Les personnes qui parlent italien à la maison en 2006	91
Carte 28... Les personnes qui ont l'italien comme langue maternelle en 1991	93
Carte 29... Les personnes qui ont l'italien comme langue maternelle en 2006	94
Carte 30... Forte concentration des différents types de constructions en 2006	96
Carte 31... Forte concentration de la pop. immigrante et des nouveaux arrivants en 2006	99
Carte 32... Forte concentration de la 2 <sup>ème</sup> génération d'origine ethnique italienne en 2006	101
Carte 33... Saint-Léonard divisé en quatre typologies résidentielles	107





# INTRODUCTION

« Saint-Léonard toujours italien... mais pour combien de temps ? » était le titre d'un article paru dans La Presse le 12 janvier 2007 et qui relevait les changements démographiques et résidentiels que l'ex-municipalité, devenue un arrondissement de Montréal en 2002, était en train de connaître (Laurence, 2007 : ACTUEL1).

Les connaissances préliminaires de Saint-Léonard dont nous disposions au moment d'entreprendre cette étude se basaient sur les portraits statistiques disponibles portant sur l'arrondissement (Ville de Montréal, 2001 et 2006), sur trois bibliographies (Bizier et Lacoursière, 1986 ; Cité de Saint-Léonard, 1974 ; Ville de Saint-Léonard, 2001) et sur des recherches universitaires (Collin, 1986 ; Billette 2006 ; Germain, 2010). Ces connaissances nous indiquaient que plusieurs transformations touchaient récemment la banlieue léonardoise, notamment aux niveaux urbain, sociodémographique, politico-administratif et économique. Malgré cela, le portrait de la situation actuelle demeurait vague, ce qui nous a motivés à mener une analyse plus approfondie, en choisissant de nous concentrer sur les mutations urbaine et sociodémographique.

Que savons-nous sur Saint-Léonard ?

La localité de Saint-Léonard, officialisée en municipalité en 1886, reste longtemps une localité rurale. Jusqu'à 1950, les quelques centaines de résidents de la ville sont d'origine canadienne-française, catholiques et francophones. Mais tout va changer à partir de la décennie à venir.

Tout commence à vrai dire en 1956, avec le développement domiciliaire de la Coopérative d'habitation de Montréal. Il s'agit du premier projet domiciliaire léonardois qui comprend la réalisation d'environ 655 maisons unifamiliales destinées aux familles francophones montréalaises à petits salaires. Malgré sa faillite en 1963, la *Cité coopérative canadienne française* donne à Saint-Léonard une nouvelle image à tendance résidentielle. La construction du boulevard Métropolitain en 1959 et du boulevard Lacordaire en 1969 permet une meilleure connexion de Saint-Léonard à la Ville de Montréal.

Entre temps, on assiste à l'arrivée en grand nombre de la population d'origine italienne, principale cause du boom démographique que connaît la municipalité à cette époque. À partir des années 1950, les Italiens commencent à migrer à l'est de la Petite Italie avec l'espoir d'améliorer leurs conditions de vie. Saint-Léonard représente pour plusieurs d'entre eux un rêve qui devient réalité : ils se retrouvent à développer cette nouvelle partie de l'île qui possède de nombreux terrains vacants. Ainsi, de 925

habitants en 1956, Saint-Léonard passe à presque 80 000 vingt-cinq ans plus tard (Bizier et Lacoursière, 1986 ; Statistique Canada, 1981).

Les constructeurs italiens commencent à réaliser plusieurs maisons destinées à leurs compatriotes, en créant une nouvelle version en brique blanche du plex jumelé montréalais (Germain, à paraître). L'élection au poste d'échevin de la ville d'un citoyen d'origine italienne en 1963 renforce la présence politique de la population italienne. En 1965, l'implantation de la première paroisse nationale italienne Notre-Dame-du-Mont-Carmel confirme d'autant plus sa présence. Bientôt, cette population immigrante réussit d'une certaine façon à s'approprier Saint-Léonard. L'épisode de la « bataille linguistique de Saint-Léonard » témoigne d'ailleurs de son pouvoir.

Saint-Léonard reste longtemps une banlieue dominée par la population d'origine italienne, laquelle cohabite cependant avec des habitants d'origine canadienne-française. Puis, à la fin des années 1970, une population d'origine haïtienne substantielle se joint aux Léonardois.

Vers la fin du XX<sup>ème</sup> siècle, l'immigration italienne au Canada, en incluant Saint-Léonard et Montréal, se tarit. La population d'origine italienne se renouvelle alors essentiellement de l'intérieur, ou par les mariages interculturels.

À l'aube du XXI<sup>ème</sup> siècle, on assiste à une autre vague de diversification de la population immigrante. Aux Canadiens-français, aux Italiens et aux Haïtiens se joignent de nouveaux habitants provenant entre autres du Pérou, du Liban, du Mexique et des pays du Maghreb. Après avoir connu une forte baisse, la population Léonardoise augmente de nouveau dans les années 2000. À partir de 2002, année de sa fusion, Saint-Léonard cesse d'être une ville autonome et devient un arrondissement montréalais.

Du côté du tissu urbain, on assiste à une intensification des projets résidentiels, comme la réalisation de bâtiments en hauteur ou de nouvelles maisons, et à la mise en chantier d'un nouveau projet de transport urbain : le projet *Train de l'Est*. Au même moment, la demande du prolongement du métro qui éventuellement traversera Saint-Léonard est toujours plus pressante.

Malgré une réputation qui persiste auprès de la population montréalaise (Germain, Rose et Richard, à paraître), peut-on encore considérer Saint-Léonard comme une banlieue italienne ? Ou, au contraire, Saint-Léonard correspond-il de plus en plus à un quartier multiethnique ?

Ce mémoire se divise en quatre sections. Le premier chapitre expose le cadre théorique et méthodologique de notre étude. Nous y présenterons la problématique, la revue de littérature, l'élaboration des questions de recherche ainsi que la démarche méthodologique. La revue de littérature se focalise entre autres sur les trajectoires résidentielles de la population immigrante italienne et sur<sub>2</sub>

les banlieues d'immigration. Le chapitre se clôt avec l'élaboration des questions de recherche, suivie de la démarche méthodologique. Le deuxième chapitre est consacré à un retour sur l'histoire de Saint-Léonard et sur l'arrivée de la population immigrante italienne. Le troisième chapitre contient l'analyse des données statistiques accompagnée de l'interprétation des résultats. Dans le quatrième chapitre, une analyse des articles de presse traite des facteurs à l'origine des mutations énoncées dans le troisième chapitre. Finalement, nous formulons dans la conclusion l'hypothèse aux questions énoncées dans le premier chapitre, et suggérons quelques pistes pour de futures recherches sur Saint-Léonard et sur la communauté italienne qui y habite.



# CHAPITRE 1 : PROBLÉMATIQUE ET CADRE THÉORIQUE

## Problématique

Au cours de vingt dernières années, Saint-Léonard a fait l'objet de plusieurs transformations importantes qui l'éloignent de son image de banlieue italienne. Malgré les quelques études et articles de presse portant indirectement sur les nouvelles mutations léonardoises, la situation semble passer relativement inaperçue aux yeux des Montréalais qui continuent à associer le quartier à son image traditionnelle. Par ailleurs, peu de chercheurs se sont attardés sur Saint-Léonard et particulièrement sur la population italienne qui y habite. Nous nous sommes alors employés à obtenir une meilleure connaissance de Saint-Léonard, en analysant son parcours historique, ses transformations et l'empreinte que les immigrants italiens ont laissée dans sa construction et dans son évolution.

Le présent chapitre s'attarde sur les bases théoriques et méthodologiques de notre recherche. Nous regarderons d'abord ce que l'École de Chicago nous dit sur les trajectoires résidentielles opérées par les immigrants. Nous procéderons ensuite à une revue de la littérature des banlieues montréalaises d'immigration. Comme nous nous intéressons à une ancienne banlieue italienne, nous nous attarderons sur le parcours résidentiel de la population immigrante italienne, dont nous analyserons les vagues d'immigration à Montréal, ainsi que sur les « Petites Italies ».

## Les trajectoires résidentielles des immigrants

Lorsqu'on parle de trajectoire résidentielle, on se réfère à l'évolution des positions résidentielles qu'un individu réalise au cours de sa vie. Ainsi, parler de trajectoire « renvoie tout d'abord à l'idée selon laquelle la position occupée par chaque individu peut se modifier au cours du temps » (Grafmeyer, 1994 : 22).

Les parcours résidentiels sont révélateurs des processus d'insertion qui se déroulent sur le long terme : « la trajectoire, elle, permet de repérer les localisations successives sans qu'elles soient pour autant le fruit d'un processus réfléchi » (Garcia Lopez, 2003 : 30).

La trajectoire résidentielle d'un individu est liée à sa trajectoire sociale : « la trajectoire résidentielle nous renseigne sur les volontés d'insertion dans un univers « immigrant » ou plus large, sur les ressources dont on dispose et que l'on mobilise, sur les motivations inhérentes aux déplacements<sup>5</sup>

successifs ainsi que sur l'intervention des contraintes et des opportunités inhérentes au déroulement du processus d'insertion urbaine des populations » (Garcia Lopez, 2003 : 31).

Pendant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les villes nord-américaines connaissent des changements importants dont l'installation d'une immigration d'origine essentiellement européenne et qui possède un bagage culturel très différent de celui du pays d'accueil (Germain et Poirier, 2007). Face à l'arrivée massive de ces immigrants, les sociologues de l'École de Chicago s'attardent à l'analyse de leurs parcours dans l'espace urbain. En s'intéressant aux formes d'intégration et d'assimilation qui caractérisent les différents groupes ethniques, ils en analysent la localisation sur le territoire. Pour eux, les caractéristiques environnementales et structurales d'un quartier influencent les individus qui y habitent.

Pour comprendre le phénomène de l'immigration dans les villes nord-américaines, il faut d'abord étudier chaque communauté qui habite la ville (Grafmeyer, 2004 [1979]). En étudiant la croissance des villes industrielles d'Amérique du Nord, les sociologues de Chicago arrivent à reproduire un modèle urbain basé sur le concept d'invasion/succession, caractérisé par le remplacement d'une population par une autre dans un même quartier. Les populations immigrantes arrivées dans le pays d'accueil vont s'installer tout d'abord dans les logements plus délabrés des zones centrales de la ville, considérées comme des quartiers d'accueil. Après avoir logé dans ces « interstices résidentiels dégradés » ou « quartiers de transition » de la ville centre (Charbonneau et Germain, 1998), l'immigrant choisit de se diriger dans des quartiers de la ville où il peut retrouver ses compatriotes. Ces concentrations d'une origine ethnique particulière créent des quartiers-enclaves (Germain et Séguin, 1993 ; Charbonneau et Germain, 2002).

La périphérie constitue la dernière étape du processus d'intégration de la population immigrante : l'installation en banlieue devient une étape très significative pour ces populations qui, après avoir vécu dans des zones de transition situées dans la ville centre, commencent à se disperser au fur et à mesure qu'elles s'assimilent à la société d'accueil. Cette dispersion serait la démonstration de la volonté d'assimilation et de la réussite sociale (Charbonneau et Germain, 2002).

La croissance du nombre des quartiers ethniques dépendrait de la façon avec laquelle la ville se développe. À ce propos, le modèle de croissance urbaine des sociologues de Chicago nous montre que « la compétition pour l'usage du sol, réglée par le marché des terrains, tend à localiser dans les endroits les plus convoités, notamment au centre, les commerces et les bureaux ; les zones qui entourent immédiatement le centre des affaires sont occupées en partie par des industries légères, et accueillent dans des hôtels [...] les vagues les plus récentes d'immigrants ; les résidences aisées se trouvent de préférence à la périphérie, à l'écart de la congestion du centre et de ses nuisances de tous

ordres, dans un cadre propice à une vie familiale stable en maison individuelle » (Sénécal, 2007 : 518).

Malgré l'importance accordée aux contraintes économiques, les sociologues de Chicago nous disent que le jeu de l'offre et de la demande de terrains n'est pas la seule raison de la division en quartiers : ils considèrent que la ségrégation et l'inclusion peuvent aussi être voulues pour pouvoir garder l'identité culturelle et l'intégration d'un groupe ethnique.

En somme, les nouveaux arrivants commencent par s'installer à l'intérieur d'une aire centrale, dite sociale et souvent de type ethnique, et qu'ils finissent par quitter au profit de la banlieue :

La ville industrielle s'attachait d'abord aux réalités vécues par les individus, depuis leur arrivée dans la métropole, leur installation dans le ghetto ou toutes autres aires urbaines, et jusqu'au point de rupture que pouvait entraîner leur migration en périphérie de la ville. Puis, elle en dégagait une structure métropolitaine qui prophétisait l'extension urbaine par addition des banlieues homogènes, c'est-à-dire des aires sociales formées d'individus partageant la même culture américaine et le même statut. Ces trajectoires n'aboutissaient pas nécessairement à des espaces d'intégration sociale réussie. (Sénécal, 2007 : 519)

Dans ce processus de concentration et de dispersion, l'immigrant est considéré comme un sujet mobile qui possède une capacité relative d'interagir dans son milieu, de se déplacer et de renouveler ses appartenances communautaires : « Celui-ci était pensé comme un sujet relativement autonome, puisque mobile et disposant de la capacité de se soustraire de l'emprise de la communauté » (Sénécal, 2007 : 518).

À partir de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les anciens flux migratoires, provenant essentiellement d'Europe et se dirigeant vers les villes nord-américaines, sont remplacés peu à peu par de nouvelles vagues provenant surtout des pays du tiers-monde. Contrairement aux immigrants européens qui étaient principalement issus d'un milieu rural, ces nouveaux arrivants sont originaires des villes, sont plus scolarisés et souvent plus aisés (Germain et Poirier, 2007). On assiste à l'apparition des modèles de parcours résidentiel qui diffèrent du modèle classique de l'École de Chicago<sup>1</sup>. Entre temps, les zones centrales des villes nord-américaines se caractérisent de plus en plus par un processus d'investissement par des populations plus aisées. Ce processus de *gentrification* entraîne un déplacement des catégories moins aisées, dont font souvent partie les immigrants récents, vers des quartiers plus éloignés du centre-ville (Lépine, 2010).

Plusieurs chercheurs nous montrent que les populations immigrantes possèdent des comportements spatiaux qui diffèrent les uns des autres : certains groupes ethniques continuent de préférer les quartiers centraux, alors que d'autres s'installent directement en banlieue à leur arrivée. À ce propos, le modèle de *l'ethnoburb* de Li (Li, 1998) nous montre que la concentration résidentielle de commerces et

---

<sup>1</sup> Voir Mendez (2009) pour un bilan critique de la littérature sur les modèles classiques d'insertions résidentielles des immigrants.

de services spécifiques appartenant à une origine ethnique particulière peut rester, dans le cas de certaines communautés, une caractéristique importante même si ces dernières habitent le pays d'accueil depuis longtemps.

La recherche de Lavigne (1987) nous montre que l'importance de l'accession à la propriété peut varier d'un groupe ethnoculturel à l'autre. Ramirez (1989) et Taschereau (1987) mettent en évidence l'importance du bagage socioculturel et des réseaux familiaux de certains groupes ethniques dans l'assimilation à la société d'accueil.

Kalbach (1990, cité par Charbonneau et Germain, 1998) souligne l'importance que les enfants des immigrants (les deuxièmes générations) continuent à donner à la proximité résidentielle de la même origine ethnique. Cette proximité serait fort utile pour le développement des réseaux institutionnels afin de bien intégrer toute la communauté ethnique dans le pays d'accueil.

Garcia Lopez soutient que l'appartenance à une même culture et la maîtrise d'une langue commune favorisent souvent le maintien des liens avec des compatriotes « d'où la consolidation de sous-communautés distinctes qui ont donné lieu à des quartiers que l'on associe à des groupes ethniques précis y habitant (Portugais, Grecs, Italiens, Libanais). Ceci peut mener à un repli sur le groupe d'origine, donnant naissance à des concentrations résidentielles ou au développement de réseaux ethniques fondés sur les origines communes » (Garcia Lopez, 2003 : 24).

Pour notre propos, le modèle assimilationniste réalisé par l'École de Chicago s'avère le modèle le plus représentatif quant à la trajectoire résidentielle que la population immigrante italienne a connue lors de son installation à Montréal, au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. Saint-Léonard en représentera leur réussite sociale et économique : « Pour ces immigrants dont beaucoup habitaient auparavant dans des quartiers plus centraux le long du Boulevard Saint-Laurent, ce déplacement en banlieue coïncidait avec une amélioration de leurs conditions de vie » (Germain, à paraître : 16).

## **La banlieue d'immigration**

La banlieue d'Amérique du Nord est d'abord considérée par la société comme un « projet social » qui se concrétise avec la possession d'une propriété individuelle et qui permet le début d'une vie familiale dans un espace neuf, grand et sécuritaire ; l'accession à la banlieue témoigne alors de la mobilité sociale ascendante de l'individu (Germain, Rose et Richard, à paraître). Ainsi, la banlieue peut être considérée comme le contraire de la ville, qui se caractérise surtout par la présence de logements plus petits et plutôt vieux, par le bruit et la pollution, par l'insécurité et la promiscuité (Body-Gendrot, 1997).



Charbonneau et Germain (2002) nous disent que, malgré le stéréotype sur les banlieues d'Amérique du Nord, considérées d'abord comme des banlieues « blanches » habitées essentiellement par les classes moyennes et supérieures, la banlieue peut aussi être considérée comme un « produit » des populations issues de l'immigration : « incarnant celui qui vient d'ailleurs, l'immigrant serait en quelque sorte le banlieusard typique » (Charbonneau et Germain, 2002 : 315).

Germain nous affirme que les banlieues nord-américaines ont tendance à être pensées comme des milieux très homogènes. La situation est bien différente pour le cas montréalais, où « elles épousent au contraire des profils divers et ont (pour certaines) des tissus fortement contrastés » (Germain, à paraître : 5).

L'étude réalisée par Germain, Rose et Richard (à paraître) portant sur les banlieues de l'immigration montre bien le grand apport des immigrants dans le développement de certaines banlieues montréalaises.

Les auteures nous parlent de la naissance de la banlieue montréalaise au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle comme conséquence du départ de la ville de la bourgeoisie, alors même que la ville est de plus en plus industrialisée et polluée. C'est ainsi que les quartiers d'été deviennent des résidences principales.

Au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle, la banlieue se développe grâce aux spéculateurs qui « vont multiplier les lotissements pour profiter des nouvelles lignes du tramway » (Germain, Rose et Richard, à paraître : 2). C'est à ce moment que « les banlieues de tramways » naissent, en s'adressant surtout à la classe moyenne locale. Les quartiers du Mile-End et de Parc-Extension en sont deux exemples.

À partir de la période de l'entre-deux-guerres, de nouvelles vagues d'immigration s'installent dans les deux quartiers en question, en suivant le processus d'invasion/succession décrit par l'École de Chicago. À ce propos, les auteures écrivent : « des nouvelles vagues d'immigrants remplacent les premiers habitants au fur et à mesure du départ de ces derniers vers des banlieues plus récentes et « aérées », ce qui donne l'occasion aux immigrants subséquents de trouver des logements abordables certes, mais de bonne qualité » (Germain, Rose et Richard, à paraître : 4). Parmi ces immigrants, certains décident d'investir dans les quartiers en achetant une propriété, d'autres restent locataires et mobiles. En tout cas, l'image actuelle du Mile-End et de Parc-Extension est indissociable des trajectoires résidentielles de plusieurs immigrants qui s'y sont succédés au fil du temps.

Un autre exemple de banlieue de tramway est la Petite Italie, « première banlieue italienne de Montréal », considérée aujourd'hui comme un quartier central de la ville. Les auteures nous disent que c'est autour des années 1930 que les immigrants italiens commencent à s'installer massivement dans ce secteur, après avoir quitté les premiers établissements dans les zones défavorisées du centre-ville. Ils y créent plusieurs entreprises et des institutions culturelles et religieuses, et en font le nouveau<sup>9</sup>

point de référence de la communauté italienne montréalaise, d'où l'appellation « Petite Italie » (Germain, Rose et Richard, à paraître).

En suivant le principe de concentration et dispersion de l'École de Chicago, les immigrants italiens se dispersent dans des banlieues toujours plus éloignées du centre-ville au fur et à mesure que leurs ancienneté dans le pays d'accueil augmente, notamment afin d'améliorer leur condition de vie (posséder une maison, des propriétés plus grandes, etc.). Ils continuent à laisser leur empreinte en s'investissant dans le quartier tant au niveau matériel que culturel : « au fur et à mesure que de nouvelles vagues d'immigrants en provenance de différentes régions de l'Italie s'établissent dans différentes banlieues au sud-ouest [...], au nord [...] et au nord-est [...], ils fondent leurs propres missions italiennes, leurs associations liées à leur village natal et leurs réseaux ethniques locaux » (Germain, Rose et Richard, à paraître : 16).

Parmi ces banlieues éloignées du centre-ville et à forte concentration d'immigrants italiens, la banlieue de Saint-Léonard, située au nord-est de l'Île de Montréal, devient à partir des années 1970 la « banlieue italienne par excellence » ; elle témoigne de l'ascension sociale des Italiens (Germain, Rose et Richard, à paraître : 19).

Pendant tout le XX<sup>ème</sup> siècle, les banlieues d'immigration de Montréal connaissent des évolutions différentes les unes des autres. À ce propos, Charbonneau et Germain (2002) divisent les banlieues montréalaises en deux grandes catégories.

La première catégorie, qui prend forme à partir des années 1950, se caractérise par les « premières grandes banlieues » habitées non seulement par des populations de plusieurs origines ethnoculturelles, mais aussi par des populations d'âges et de conditions sociales différents. Ces banlieues se caractérisent par la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à logements multiples. Elles concernent les immigrants qui s'y installent après avoir vécu au centre-ville. Pour eux, il s'agit d'un quartier de deuxième installation, ce qui rejoint la théorie de l'École de Chicago de dispersion/assimilation.

La deuxième catégorie de banlieue, « les nouvelles banlieues », se caractérise par un prolongement de la première catégorie, encore plus loin de la ville-centre. Dans ces nouvelles banlieues, on retrouve des immigrants qui s'y installent directement à leur arrivée au pays d'accueil, conformément à des théories plus récentes comme celle du modèle de l'*ethnoburb* (Charbonneau et Germain, 1998). La banlieue de Brossard en constitue un exemple : « à la différence des banlieues classiques, elle attire de très nombreux immigrants d'origine asiatique, pour qui elle constitue un premier quartier d'établissement dans leur nouveau pays d'accueil. Et elle s'affiche aussi très tôt comme une municipalité fière (et jalouse) de sa multiethnicité. Enfin, à la différence de Saint-Léonard dont le tissu urbain et social est

devenu complexe, elle reste dans l'ensemble une banlieue résidentielle de propriétaires de classe moyenne relativement cossue » (Germain, Rose et Richard, à paraître : 24).

Germain, Rose et Richard, reconnaissent le rôle important joué par les populations immigrantes dans la transformation des banlieues :

Le destin de ces banlieues dont certaines font aujourd'hui partie du tissu de la ville centrale, est certes façonné par d'autres facteurs, comme la qualité des logements construits, l'aménagement d'infrastructures routières qui désenclavent des territoires ou l'essor des classes moyennes accompagnant la modernisation du Québec, quand ce n'est pas l'évolution des territoires adjacents. [...] Mais il n'en reste pas moins que la succession des vagues migratoires, les changements dans la politique d'immigration et les ressources des différentes communautés culturelles ont fortement pesé sur le destin de ces banlieues, qui étaient toutes au départ des banlieues conçues pour répondre aux besoins de classes moyennes locales. (à paraître : 29)

Plus spécifiquement, à propos de la banlieue de Saint-Léonard, Germain, Rose et Richard (à paraître : 23) affirment que « l'image de banlieue de classe moyenne et de banlieue italienne qui a fait longtemps la réputation de Saint-Léonard correspond de moins en moins à son histoire contemporaine. Aujourd'hui, cette banlieue se présente comme un arrondissement fortement bipolarisé et multiethnique qui doit encore apprivoiser ces nouvelles réalités pour devenir une banlieue vraiment partagée ».

Aujourd'hui, plusieurs changements touchent les résidents des « premières banlieues ». À ce propos, citons l'étude de Germain et Poirier (2007) sur l'analyse des formes variées que prennent les quartiers montréalais associés à l'image de la « périphérie multiethnique ». En leur donnant l'appellation de « quartiers de banlieue », les auteures soulignent que plusieurs banlieues de l'Île de Montréal se sont multiethnicisées au cours des dernières années. Elles nous disent qu'un quartier est considéré comme multiethnique s'il possède deux attributs, à savoir, une grande variété parmi les origines culturelles qui l'habitent et plus du tiers de résidents immigrants.

L'étude de Germain et al. (1995) portant sur la cohabitation interethnique dans différents quartiers multiethniques montréalais remet en question une certaine image réductrice du quartier ethnique, en affirmant que plusieurs quartiers de Montréal sont devenus multiethniques au cours des années. Ces nouveaux quartiers se caractérisent par la présence de différentes populations immigrantes qui cohabitent pacifiquement, tout en gardant leurs distances.

Germain et Poirier (2007) affirment que plusieurs quartiers de Montréal sont en train de connaître de nouvelles mutations, notamment au niveau de l'immigration avec les contingents significatifs d'immigrants francophones provenant de la France et du Maghreb, en passant alors de quartiers ethniques à quartiers multiethniques. Dans ce genre de transition, les auteures nous spécifient qu'il n'est pas toujours facile de se rendre compte toute de suite de ces changements. Il faut en effet

chercher les changements dans certains indicateurs plus subtils, comme la présence des lieux de culte, les changements dans le portrait ethnoculturel du quartier, ou encore, dans les types de commerces des artères du quartier.

Qadeer, Agrawal et Lovell (2010), suite à leur étude de la géographie d'enclaves ethniques dans la région métropolitaine de recensement de Toronto, affirment que les banlieues ethniques sont essentiellement des enclaves. Selon les auteurs, les concentrations ethniques sont le fondement des enclaves (où les groupes ethniques occupent une place dominante, mais n'y sont pas majoritaires). Afin de savoir s'il s'agit d'une enclave ethnique, ils établissent des critères spécifiques, à savoir si la population d'un groupe ethnique représente plus de 50 % de la population du secteur du recensement (SR), ou encore, si l'on retrouve la concentration d'un groupe ethnique important, mais qu'il ne représente pas la majorité (moins de 50 %). Pour les auteurs, une enclave ethnique se compose essentiellement d'individus qui y vivent par choix. Elle est le produit du marché de l'habitation et des possibilités en matière de logement (à la différence des ghettos qui sont une conséquence de la discrimination et de la pauvreté).

En étudiant l'évolution des enclaves ethniques entre 2001 et 2006 (plus précisément, en regardant sept groupes ethniques très diversifiés du point de vue culturel, religieux et linguistique), les auteurs nous disent que les enclaves sont en constante transformation. Certaines enclaves de Toronto grossissent et prennent de l'expansion, tandis que d'autres se consolident et se stabilisent. Par exemple, la plupart des vagues antérieures d'immigrants (Portugais, Juifs et Italiens) créent des enclaves ethniques qui, au fil des années, tendent à se consolider et à se contracter (cependant, les enclaves qui se contractent conservent des institutions et des services qui assurent leur stabilité).

Les auteurs nous disent qu'aujourd'hui la tendance de ces enclaves ethniques est de se situer surtout en banlieue, où il y a de nouvelles constructions résidentielles et où « homeownership rates are high » (Qadeer, Agrawal et Lovell, 2010 : 315). Ainsi, la construction de nouveaux logements peut contribuer à leur croissance.

Pour résumer notre pensée, la banlieue de Montréal a connu plusieurs mutations. Malgré cela, Charbonneau et Germain (2002 : 314) affirment que « les représentations sociales héritées des années 1950 et 1960 et construites en fonction du modèle américain, servent toujours de référence pour définir ce qu'est une banlieue ». Ainsi, comme le soulignent les auteures, même si les premières banlieues connaissent aujourd'hui plusieurs mutations, il y a une tendance de la part de la société nord-américaine à continuer de vouloir les penser comme des banlieues traditionnelles.

## L'immigration italienne à Montréal

Plusieurs auteurs (Boissevain, 1970 ; Zucchi, 1988 ; Ramirez, 1989 ; Germain, à paraître), divisent l'immigration italienne au Canada en deux grandes périodes, dont la première va de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la Première Guerre mondiale et la deuxième des années cinquante à 1970.

La première vague d'immigration italienne massive commence au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle. Si le recensement canadien de 1901 compte 6 854 immigrants Italiens, celui de 1921 en relève 66 769 (Ramirez, 2009). Il s'agit d'une immigration masculine temporaire, d'origine paysanne et provenant du sud de l'Italie, comme des régions de la Calabre, du Molise, de la Sicile et de la Campanie. Plusieurs d'entre eux arrivent aussi des États-Unis. La plupart de ces jeunes hommes sont attirés par la possibilité d'emploi offerte par plusieurs compagnies de construction qui demandent des travailleurs non qualifiés. C'est le cas de la compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique, ou de la compagnie du Canadien National, entre autres.

Ce premier mouvement migratoire massif est aussi causé par les nombreux problèmes économiques et politiques que l'Italie connaît lors de l'unification du pays, entre les années 1860 et 1870 ; la pauvreté des régions italiennes du sud est alimentée par le phénomène de surpopulation depuis l'unification italienne, en 1861 (Boissevain, 1970). Ramirez écrit à ce propos : « Puisque les industries se sont longtemps concentrées dans les régions nord-ouest d'Italie, le développement industriel de plusieurs régions rurales était négligé et celles-ci étaient dans un état de sous-développement chronique. L'instabilité politique et économique de l'Italie après son unification entre 1859 et 1870 a amené les Italiens à aller s'installer ailleurs » (Ramirez, 1984 : 13).

C'est à cette époque que Montréal connaît une première concentration de précurseurs italiens (Ramirez, 1984). Il s'agit surtout de commerçants et d'artisans provenant de l'Italie du Sud et qui vont s'agglomérer dans des premiers noyaux proches du centre-ville. Ils ont tendance à se concentrer autour du chemin de fer ou de la rivière de la ville afin de trouver un travail. Leur installation initiale au Canada est en grande partie liée au « commerce de l'immigration » qui est aussi géré par des intermédiaires ou *padroni*, eux aussi d'origine italienne (Ramirez, 1984).

La première guerre mondiale arrête temporairement l'immigration italienne à Montréal et au Canada en général. Plusieurs travailleurs saisonniers rentrent au pays. Après la guerre, les portes du Canada s'ouvrent à nouveau et l'immigration italienne recommence. Le redémarrage économique et la reconstruction de l'Italie poussent plusieurs personnes à quitter le pays et à s'en aller vers le Nouveau

Monde, en profitant des réseaux de parents et d'amis qui y sont déjà installés et qui les parrainaient (Zucchi, 1988).

Entre les années 1924 et 1929, le gouvernement fasciste de Benito Mussolini adopte une loi pour empêcher le départ des Italiens de leur patrie (Ramirez, 1984 ; Salvatore, 1995). Parallèlement à la baisse de l'immigration italienne causée par le gouvernement fasciste survient la période de la Grande Crise, qui commence en 1929 et qui se poursuit pendant les années trente, en obligeant le Gouvernement du Canada à presque cesser l'accueil de nouveaux immigrants (Zucchi, 1988 ; Ramirez, 1984).

C'est à cette époque que la population italienne de Montréal développe son sentiment patriotique envers l'Italie ; cela se traduit par la création de nouvelles associations italiennes contrôlées par le gouvernement fasciste, qui ont pour objectif d'alimenter et de renforcer le sentiment d'*italianité* déjà présent chez les immigrants : « With the encouragement and help of the Consul General, Italian Fascist leaders in Montreal developed a series of national-political associations which were counterparts of those existing in Italy » (Boissevain, 1970 : 6).

C'est ainsi que Montréal voit naître plusieurs clubs et associations pro-fascistes entre les années 1920 et 1930. Dans les quartiers à forte concentration italienne comme le Mile-End, Montcalm, St-Henri, Ville Emard et Lachine, des clubs tels que *Dopo Lavoro*, *I Fasci*, le *Fronte Unico Italiano di Montréal*, *L'Ordine dei Figli d'Italia* et, quelques années plus tard, en 1936, *La Casa d'Italia*, voient le jour. La plupart des Italiens y participeront par simple patriotisme (Boissevain, 1970).

Lorsque la Seconde Guerre mondiale commence, l'Italie conclut un pacte d'alliance avec l'Allemagne. À cette époque, Montréal compte peu d'arrivants Italiens, et ceux qui sont installés dans la métropole sont considérés comme les *sujets d'un pays ennemi* (Boissevain, 1970 : 8), ou encore comme des *ennemis étrangers* (Ramirez, 1984 : 93). À partir de ce moment, les Italiens deviennent une menace et le Canada active des mesures de sécurité contre de possibles actions de sabotage.

Comme le souligne Zucchi (1988), il s'avèrera difficile pour les autorités canadiennes d'arriver à distinguer les Italiens profascistes des Italiens antifascistes. Ainsi, sans aucune sélection, plusieurs Italiens seront victimes de racisme et de discrimination. Certains d'entre eux en arriveront à craindre d'être d'origine italienne et de parler leur langue, et masqueront leur identité culturelle en changeant leur nom de famille (Ramirez, 2009).

Pendant la guerre, environ sept-cents Italiens sont déportés dans des camps d'internement près de Petawawa, en Ontario, où ils resteront pendant deux, trois, voire quatre ans. Parmi eux, seulement une

petite partie est formée par des fascistes ardents (Zucchi, 1988). Il s'agit d'une période très difficile pour cette population, caractérisée par une « great misery and suffering » (Boissevain, 1970 : 7).

Une fois la guerre terminée, plusieurs pays, dont l'Italie, doivent être reconstruits tant économiquement qu'architecturalement. Ces conditions d'extrême difficulté poussent plusieurs Italiens à choisir d'émigrer afin d'améliorer leurs conditions de vie. Entre temps, le Canada conclut des ententes spéciales avec l'Italie afin de recruter de la main-d'œuvre. Ainsi, à partir de 1945 et jusqu'à la fin l'année 1950, un peu plus de 20 000 Italiens immigrèrent au Canada (Ramirez, 2009). C'est à ce moment que débute la deuxième vague d'immigrants italiens (Boissevain, 1970 ; Zucchi, 1988; Ramirez, 1989 ; Germain, à paraître).

Cette nouvelle vague se caractérise par une immigration permanente et beaucoup plus massive de familles italiennes qui proviennent surtout du sud de l'Italie. Zucchi nous dit à ce propos : « A good measure of this can be found in the sex ratio: just before the war, Italian men outnumbered women by a ratio of [...] 2:1 in Quebec; by 1921 these ratios dropped to somewhere between [...] 7:5. By the Depression the sexes evened off in numbers » (Zucchi, 1988 : 4).

Avec cette deuxième vague, les immigrants Italiens en viennent à constituer « une main-d'œuvre et une clientèle d'un réseau économique fermé et quasi autonome. L'immobilier et les commerces sont les principaux créneaux économiques de la communauté » (Ledoyen, 1992, cité par Germain, à paraître : 16)

Si jusqu'aux années cinquante l'immigration italienne installée dans l'aire métropolitaine de Montréal augmente au même rythme que la population de la ville, à partir de 1951 l'immigration italienne prend des proportions massives, avec un taux de croissance de 5%, pour constituer le 3<sup>ème</sup> plus grand groupe ethnique de la métropole (Harney, 1978). Du début de l'année 1951 à mai 1961, 216 000 Italiens s'installeront au Canada (Boissevain, 1970).

Selon le recensement de 1961, la proportion des immigrants italiens au Canada comme résultat de l'immigration d'après-guerre grimpe à plus que 60 %. Pour ce qui est du Québec, environ 108 500 personnes d'origines italiennes habitent la Belle Province, dont 94 % sont installés dans l'aire métropolitaine de Montréal (Statistique Canada, 1961). Entre temps, l'immigration italienne se diversifie de plus en plus : aux agriculteurs et aux ouvriers plus ou moins spécialisés s'ajoute une forte proportion de travailleurs du secteur manufacturier et de la construction (Boissevain, 1970).

Cette deuxième vague est encouragée par la nouvelle politique canadienne de parrainage, qui favorise l'entrée d'immigrants ayant un parent prêt à les prendre en charge financièrement. Ainsi, seulement en

1951, 24 000 Italiens immigrèrent au Canada (Boissevain, 1970). Parmi les Italiens immigrés au Canada entre les années de l'après-guerre et 1967, environ 90% sont sponsorisés par la famille qui réside déjà au Canada (Ramirez, 2009).

Le grand nombre d'Italiens installés au Canada commence alors à inquiéter les journalistes et les politiciens qui parlent de déséquilibre des ethnies présentes dans le pays : « By the late 1950s, journalists, politicians, and bureaucrats were expressing alarm at the fact that, for the first time, British immigration to Canada would be surpassed by that of another ethnic group, the Italians, which it was in 1959 » (Zucchi, 1988 : 50-51). À partir de 1967, le gouvernement fédéral met en place une nouvelle politique d'immigration qui voit la réduction drastique de la politique canadienne de sponsorship, à la faveur d'un nouveau programme de migration qui favorise les qualifications professionnelles des candidats : « The Conservative government cabinet passed a short-lived order-in-council in 1962 restricting family sponsorship of European (and therefore, Italian) immigrants to immediate nuclear family members. This was risky business, as those immigrants had become *political clientele* » (Zucchi, 1988 : 5).

Cette nouvelle politique d'immigration canadienne fondée sur des critères universels, tels que l'éducation, réduit les possibilités de parrainage de sorte que l'immigration italienne diminue visiblement. Parallèlement, les Italiens choisissent plutôt d'investir dans leur pays alors en train de connaître un fort développement de l'industrie et du secteur tertiaire. Si l'Italie de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle était un pays d'émigration et une source de main-d'œuvre pour les pays plus industrialisés d'Europe et du continent nord-américain, la nouvelle Italie de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle devient une terre d'accueil pour les immigrants venus notamment d'Afrique et d'Europe de l'Est (Gastaut, 2009 ; Ramirez, 2009).

Si Montréal était la destination préférée des Italiens avant la Seconde Guerre mondiale, après la guerre, Toronto devient leur ville d'accueil de prédilection (Boissevain, 1970 ; Ramirez, 2009). À ce propos, Boissevain nous dit qu'en 1965, Montréal connaît une forte augmentation de la présence des habitants d'origine italienne – soit environ 6 000 personnes – dont une bonne partie de deuxième génération. Il nous précise que pour l'année en question, 2 100 Italiens font partie d'un accroissement naturel : on assiste en moyenne à 2 400 naissances contre 250 décès. Les immigrants italiens, quant à eux, se chiffrent à 3 900 (Boissevain, 1970).

Selon le recensement 2006, un peu plus de 1,4 millions de Canadiens sont d'origine italienne. Presque 750 000 Canadiens se disent d'origine italienne unique, alors qu'environ 700 000 indiquent une origine italienne parmi d'autres. Parmi le total des Italo-Canadiens, 62 % vivent en Ontario, 21 % vivent au Québec et 10 % vivent en Colombie-Britannique.



Au Québec, lors du recensement 2006, on compte plus de 250 000 personnes d'origine italienne, dont la plupart se concentrent dans la région métropolitaine montréalaise. 60 % de ces personnes déclarent avoir une origine ethnique unique, alors que 40 % des personnes ont une origine italienne couplée à au moins une autre origine. Parmi les personnes d'origine italienne au Québec, 71,5 % des individus sont nés sur le sol québécois et 28,5 % des individus sont nés à l'étranger.

## **Les Petites Italies**

Dans les villes où ils se trouvent en bon nombre, les immigrants italiens ont toujours tendance à créer des quartiers ethniques. Les premières recherches portant sur les Petites Italies sont réalisées au début du XX<sup>ème</sup> siècle par les sociologues de l'École de Chicago. Ces études sont menées en réponse aux préoccupations de la société américaine à propos des nouveaux immigrants qui s'installent toujours plus massivement dans ses villes et qui possèdent un bagage culturel très différent.

En étudiant l'insertion des immigrants italiens à Chicago, les sociologues nous montrent les différentes phases de l'immigration italienne dans la ville, immigration qui remonte au XIX<sup>ème</sup> siècle. Dans un premier temps, il s'agit d'une immigration provenant surtout du nord de l'Italie et qui est plutôt faible. Ces immigrants vont créer de premiers noyaux comprenant surtout des magasins alimentaires dans les zones délabrées de la ville-centre. Au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle, le profil des nouveaux arrivants provenant d'Italie change, en se caractérisant surtout par des gens provenant des régions du sud de l'Italie et qui deviennent toujours plus nombreux au fil des années. C'est ainsi que les premiers réseaux de la communauté sont créés (Nelli, 1970).

Au fur et à mesure que les immigrants Italiens s'assimilent au pays d'accueil, ils se dispersent en ville. Malgré ces mouvements migratoires urbains qui améliorent les conditions économiques et sociales des immigrants italiens, les nouveaux arrivants continuent à se concentrer dans les zones centrales de la ville. Le quartier situé à proximité de la station de Dearborn, devient alors le « quartier italien » de Chicago, zone d'accueil et de transition pour la plupart de ces nouveaux immigrants (Nelli, 1970).

Toujours à propos de la présence des Italiens dans le tissu urbain de Chicago, Vecoli (1983) affirme que les immigrants italiens se concentrent dans 16 noyaux urbains différents. Selon l'auteur, les raisons qui poussent ces immigrants à quitter les Petites Italies ne sont pas forcément liées à l'amélioration de leurs conditions économiques. Leurs concentrations pourraient aussi dépendre d'autres raisons, telles que la provenance d'une même région italienne, le type d'occupation et les chaînes migratoires. À titre d'exemple, l'auteur nous dit que les immigrants provenant de la ville de Gênes (en Ligurie) ont tendance à s'installer dans les zones centrales et plus peuplées de la ville,

car ils travaillent surtout dans la restauration. Par contre, plusieurs groupes d'individus provenant de la Toscane se localisent à proximité de l'établissement industriel Northwestern Terracotta Works, situé dans le XXIV district, où ils travaillent. Comme l'ouvrier en chef provient lui-même de Toscane, les travailleurs de cette région représentent la main-d'œuvre la plus demandée à l'usine.

À propos de la présence de l'immigration italienne à Montréal, Boissevain (1970) nous dit que déjà vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et le début XX<sup>ème</sup> siècle, la ville voit la naissance des premiers noyaux italiens qui se concentrent autour des paroisses franco-canadiennes. Il évoque les premiers noyaux dans le secteur proche de la station Bonaventure, au sud de la rue Saint-Catherine et entre les rues Saint-Denis et Saint-Laurent, particulièrement sur les rues De La Gauchetière, Craig et Sanguinet.

Ramirez (1984), lui, parle d'un premier vrai foyer d'Italiens, créé au début du XX<sup>ème</sup> siècle et situé au centre-ville, entre la rue Saint-Urbain à l'ouest, la rue Beaudry à l'est, la rue Ontario au nord et la rue Notre-Dame à sud. C'est le secteur Mont-Carmel, où naît la première paroisse italienne nationale, *Notre Dame du Mont Carmel*, officiellement érigée par l'archevêque de Montréal en 1905.

Les logements du Mont-Carmel sont abordables mais souvent surpeuplés. Comme pour tous les groupes immigrants qui s'établissent en Amérique du Nord au début du XX<sup>ème</sup> siècle, les conditions de vie des Italiens à Montréal sont fort précaires : ils sont souvent obligés de partager un local à plusieurs, dans des quartiers peu chers et proches des sources de travail (Ramirez, 1984; Boissevain, 1970).

Pendant les années 1910, un deuxième noyau de concentration italienne apparaît à Montréal : il s'agit du Mile-End, un quartier situé au nord de la voie ferrée du Canadien Pacific Railway, entre les rues Saint-Laurent et Saint-Denis. Les immigrants italiens commencent à s'y installer afin de devenir propriétaires, de pouvoir cultiver leur jardin et d'améliorer leur qualité de vie : « A steady stream of Italians moved into the area from the older and less well-situated settlements in the south of the city » (Boissevain, 1970 : 4). C'est à cette époque et dans ces nouvelles habitations italiennes du Mile-End que l'on voit apparaître une nouvelle pratique qui consiste à louer le logement au-dessus du sien pour avoir une source de revenu. Cette pratique se retrouvera à Saint-Léonard 50 ans plus tard (Boissevain, 1970).

1910 marque l'érection officielle de la paroisse *Madonna della Difesa*. Contrairement à la création de la paroisse nationale italienne en 1905, les Italiens sont plus nombreux et très actifs dans la création de cette nouvelle paroisse qui deviendra la plus importante pour les Italiens, surtout pour ceux qui proviennent de la région du *Molise*, d'où l'origine du nom de la paroisse : « The Archbishop granted permission immediately and the new parish was dedicated to the Madonna della Difesa, for whom those coming from the Italian province of Campobasso had developed a strong cult following the

manifestation of the Virgin near the small town of Casacalenda at a locality known as La Difesa » (Boissevain, 1970 : 6).

Selon Bruno Ramirez, c'est à cette époque que les immigrants italiens commencent à produire un schéma résidentiel montréalais, avec des phénomènes tant de dispersion que de concentration : « Certains d'entre eux vont s'installer autour de la rue Saint-Laurent, dans le quartier du Mile-End. Par l'émergence d'associations politiques, sportives et d'entraide se constitueront très vite les contours de la *Petite Italie* qui deviendra un pôle culturel fort, faisant des autres quartiers de résidence italiens des quartiers satellites » (Ramirez, 1984 : 5). Notons que le plus grand afflux d'Italiens vers cette nouvelle zone résidentielle a lieu entre les années 1925 et 1935.

Au début des années trente, on assiste à la formation d'un nouveau secteur à dominance italienne. Toujours plus éloigné du centre ville, il se situe sur la rue Jean-Talon, proche de la rue Papineau. C'est le quartier Montcalm. Il s'agit d'une zone située dans la périphérie est de la ville et qui deviendra un nouveau noyau italien. Cette zone reste toutefois fort dépendante du secteur Mile-End aux points de vue institutionnel et communautaire (Boissevain, 1970).

En somme, Boissevain nous dit qu'avant la Deuxième Guerre mondiale, la population italienne se concentre dans plusieurs secteurs de Montréal : « By the end of the 1930s, Italians in Montreal were firmly established in Mount Carmel, Ville Émard, Hochelaga, Mile-End, and Montcalm – not to mention the St. Joseph and St. Henry areas and Goose Village near the stockyards in the south. Finally, before the war a small group of Italians settled in the town of Lachine, just west of Montreal » (Boissevain, 1970 : 4).

Malgré la présence des différentes Petites Italies, c'est le Mile-End qui constitue le quartier de dominance et de référence italienne pendant toutes les années qui précèdent la Deuxième Guerre mondiale. Il devient bientôt le nouveau quartier d'installation des travailleurs d'origine italienne qui réussissent le mieux. Il se caractérise par environ 6 000 habitants d'origine italienne qui entretiennent des institutions italiennes politiques, commerciales, religieuses et d'aide mutuelle. C'est dans ce secteur que l'on retrouve « le plus fort regroupement d'Italiens, et c'est là que la tendance à devenir propriétaire est devenue très visible » (Ramirez, 1984 : 10).

Après la Deuxième Guerre mondiale, de nouveaux quartiers italiens apparaissent : attirés par la campagne, les Italiens se déplacent vers le nord-est de l'île (Ramirez, 1984). Fainella (1986) précise qu'autour des années soixante-dix, les zones montréalaises à forte concentration de population italienne se situent pour la plupart au nord-est de l'île.

À ce propos, comme nous le montre l'étude de Veltman, Polèse et LeBlanc (1986) sur l'analyse des distributions spatiales des francophones, des anglophones et des groupes ethniques présents à<sup>19</sup>

Montréal pendant les années 1971-1981, les Italiens vont peu à peu s'établir dans des zones majoritairement francophones situées à l'est de l'île, bien qu'au niveau linguistique, ils préfèrent l'apprentissage de l'anglais. La réalité des Italo-canadiens constituera un cas linguistique très intéressant qui, comme on le verra plus loin, commencera justement à Saint-Léonard.

C'est ainsi que Ville Saint-Michel, Montréal-Nord et Ville Saint-Léonard connaissent un développement accéléré qui débute à partir de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle : « Large parts of these areas were built by Italians for Italians » (Boissevain, 1970 : 4).

Au tournant du XXI<sup>ème</sup> siècle, dans les arrondissements montréalais, on retrouve des quartiers à forte concentration d'habitants d'origine italienne : Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles, Ahuntsic-Cartierville, Montréal-Nord, Lasalle, Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension et, enfin, Saint-Léonard qui enregistre le plus grand nombre (Statistique Canada, MICC, 2006). Saint-Léonard se révèle être aujourd'hui l'arrondissement le plus peuplé de personnes d'origine italienne : « Saint-Léonard est aux yeux de tous les Montréalais la banlieue italienne par excellence, tant par la proportion d'habitants d'origine italienne qui y habitent que par l'image qu'elle projette via ses élus, ses institutions culturelles ou même le cadre bâti » (Germain, à paraître : 15).

## Questions de recherche

Notre intérêt pour Saint-Léonard est alimenté par la volonté de contribuer à une meilleure connaissance de cette ancienne municipalité qui est encore aujourd'hui considérée comme une banlieue italienne, malgré les transformations qui la caractérisent depuis la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. Il semble que l'image de « banlieue italienne » de Montréal perçue par les montréalais est de moins en moins fidèle à la situation réelle. Nous nous demandons ce qui a caractérisé l'évolution récente de Saint-Léonard. Ainsi, cette recherche propose de répondre à la question suivante :

- En quoi Saint-Léonard a-t-il changé ? Est-il toujours la banlieue italienne que l'on croit ?

Pour vérifier notre question principale, il convient de diriger notre attention sur certains aspects plus précis du phénomène qui nous intéresse. Ainsi, nous avons formulé deux questions secondaires, lesquelles font référence aux caractéristiques du cadre bâti et à celles du profil sociodémographique,

avec un égard particulier pour la population d'origine italienne. Les questions secondaires sont les suivantes :

- Quelles sont les principales transformations du cadre bâti léonardois ?
- Qui habite Saint-Léonard ?

Ces questions de recherche renvoient à une étude, principalement ethnographique, motivée par la volonté d'explorer les mutations résidentielles et sociodémographiques de Saint-Léonard au cours des dernières années.

## **Stratégie méthodologique**

Ce mémoire de recherche à caractère ethnographique porte sur l'analyse des récents changements du tissu résidentiel et démographique de Saint-Léonard. Nous chercherons à comprendre des mutations peu connues jusqu'à présent, en répondant aux questions sur le changement du cadre bâti résidentiel et le changement du profil de la population.

Afin de répondre aux questions de recherche et de dresser le portrait le plus riche possible de l'évolution léonardoise aux niveaux résidentiel et sociodémographique, nous aurons recours à la combinaison de deux méthodes de recherche :

- Une analyse de données des recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada portant sur Saint-Léonard ;
- Une analyse des facteurs qui se cachent derrière les mutations léonardoises, issue de l'analyse des articles de presse (et des visites sur le terrain).

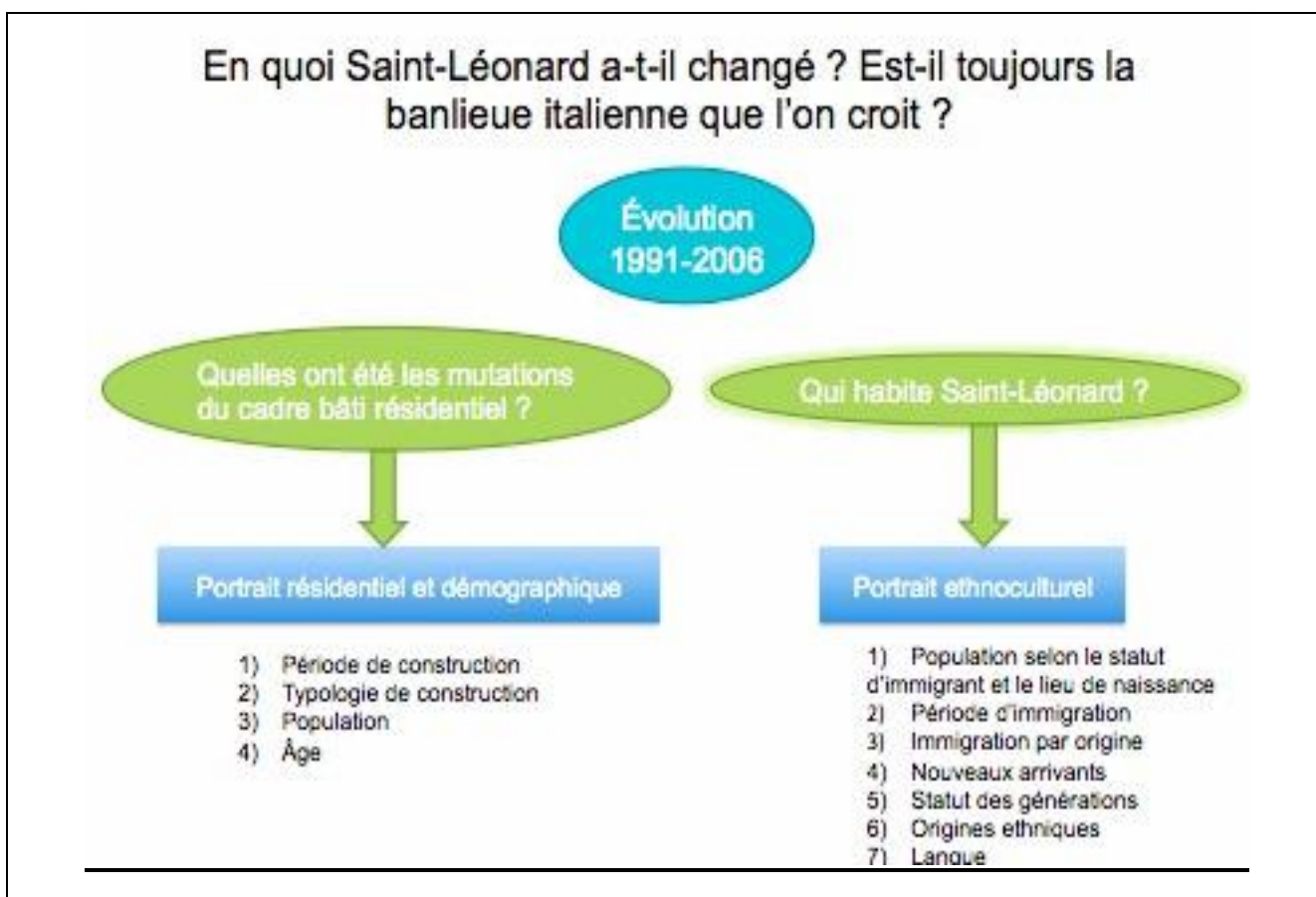
Les deux volets employés pour notre recherche seront mis en relation afin de pouvoir répondre au questionnement de recherche. Lors du premier volet, nous décrirons les mutations résidentielles et sociodémographiques de Saint-Léonard, alors que dans le deuxième volet, nous chercherons à montrer les raisons qui se cachent derrière les transformations décrites dans le premier volet. Dans cette deuxième étape, nous nous attarderons plus particulièrement sur le cadre bâti, en regardant qui a construit quoi et dans quel but.

## Portrait statistique concernant les mutations de Saint-Léonard

L'analyse de statistiques constituera notre troisième chapitre et nous permettra de créer un portrait de l'évolution récente (1991-2006) de la population et du cadre bâti de Saint-Léonard, avec un intérêt particulier porté sur la population d'origine italienne vivant dans l'ex-municipalité.

Comme nous l'avons dit dans le questionnement de notre travail, nous voulons analyser l'évolution des caractéristiques du cadre bâti et du profil sociodémographique. Pour ainsi faire, nous regarderons, d'un côté, le profil résidentiel de Saint-Léonard, en lien avec la population léonardoise ; de l'autre, nous analyserons le portrait ethnoculturel, avec un égard particulier pour la population italienne. Ces deux profils seront représentés par un total de onze variables : quatre variables pour le profil résidentiel, et sept variables pour le profil ethnoculturel. Ces variables sont montrées dans la figure 1, ci-dessous :

**Figure 1 : Structure du portrait statistique**



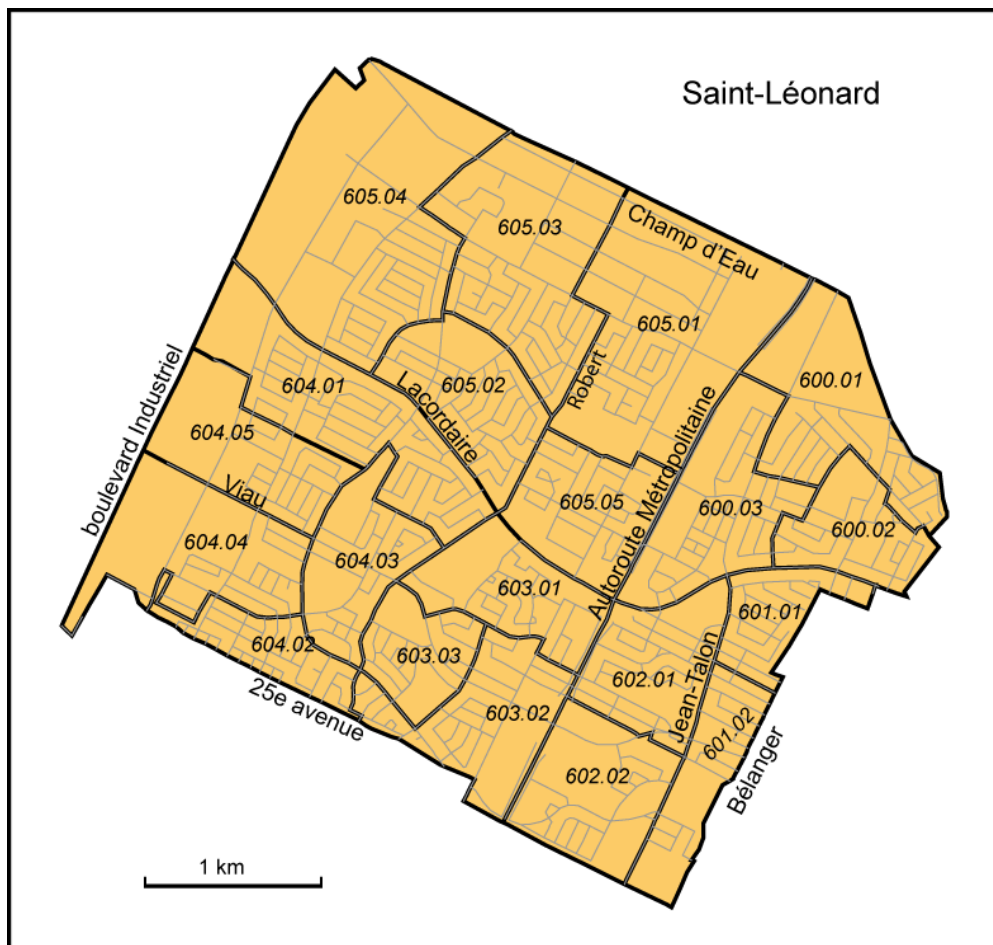
Pour réaliser cette analyse, nous utiliserons les données statistiques des recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006 accessibles sur le site web de Statistique Canada.

Le choix des variables a été fait par rapport à la représentativité des deux caractéristiques étudiées et à l'accessibilité aux recensements de Statistique Canada. La consultation de plusieurs profils statistiques de la Ville de Montréal portant sur Saint-Léonard (portraits sociodémographiques, portraits économiques, etc.), nous a mieux aidés à choisir nos variables ici à l'étude (Ville de Montréal, recensements 2001 et 2006).

À propos des variables retenues de Statistique Canada, il est important de mentionner qu'au fil du temps, certaines questions ont été ajoutées ou modifiées dans les questionnaires des recensements, afin de mieux saisir la réalité contemporaine. En analysant l'évolution des variables de différentes années de recensements, nous nous sommes aperçus que la grille des données diffère, en certains points, d'un recensement à l'autre. Pour citer un exemple : dans les recensement de 1996, 2001 et 2006, les données relatives à l'immigration nous montrent les valeurs concernant le nombre d'immigrants léonardois provenant d'Italie alors que le recensement de 1991 nous montre seulement les données relatives à la population immigrante léonardoise provenant d'Europe du Sud. Ces différences seront considérées lors de notre analyse statistique.

Afin de mieux étudier les changements survenus sur le territoire léonardois entre 1991 et 2006, il nous a semblé pertinent de faire une analyse des valeurs pour des territoires plus petits. L'utilisation du site web de Statistique Canada nous a aussi permis de créer des cartes plus détaillées de Saint-Léonard qui montrent la localisation des variables analysées dans vingt secteurs de recensement.

## Carte 1 : Saint-Léonard divisé en vingt secteurs de recensement



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006. Cartographie : Nathalie Vachon, INRS-UCS

Le portrait de l'évolution statistique nous permettra de vérifier les changements que le cadre bâti et la population de Saint-Léonard ont connus, alors que l'utilisation des cartes sectorielles divisées par secteurs de recensement nous permettra de voir plus précisément dans quelles parties du quartier se localisent ces changements. Ainsi, ces cartes seront complémentaires à l'analyse statistique du troisième chapitre.



## Portrait des facteurs qui expliquent les mutations de Saint-Léonard

Notre recherche, rappelons-le, tente de comprendre les mutations que Saint-Léonard a récemment connues tant au niveau de la population qu'au niveau du cadre bâti. Le premier volet portant sur les données statistiques des quatre recensements canadiens nous permettra de voir quelles sont ces transformations. Mais comment faire pour connaître les facteurs qui expliquent ces changements ?

Pour comprendre la situation léonardoise actuelle, il s'avère nécessaire de passer à un deuxième outil méthodologique qui complète notre analyse statistique. Une analyse des articles de journaux évoquant divers événements susceptibles d'éclairer les mutations léonardoises, notamment celles du cadre bâti, nous a semblé très pertinente ; elle constitue notre deuxième volet.

Grâce à plusieurs périodiques, tels que *Le Devoir* ou *La Presse*, nous pouvons mieux comprendre la réalité du quartier, tant au niveau résidentiel qu'au niveau sociodémographique. Par ailleurs, Saint-Léonard possède depuis les années 1980 un périodique appelé *Progrès Saint-Léonard*. Une consultation systématique de ce périodique nous permet d'avoir une vision encore plus spécifique des facteurs qui sont en amont des dernières mutations léonardoises. Par contre, les différents périodiques en langue italienne qui circulent dans le quartier, comme *Il Cittadino Canadese* ou encore *L'Insieme*, ne nous ont pas été très utiles, car les sujets abordés sont souvent différents de ceux qui concernent notre étude.

De plus, comme les recensements de Statistique Canada disponibles au moment de cette étude s'arrêtent à l'année 2006, nous nous sommes servis de différents articles de presse actuels (et de plusieurs visites sur le terrain) afin de couvrir la période de 2006 à nos jours.

C'est ainsi que nous avons ajouté la lecture systématique des articles de presse (et les visites sur le terrain) à notre analyse statistique. La somme de ces deux outils méthodologiques nous a permis d'arriver à mieux expliquer les mécanismes de l'évolution léonardoise.

## Conclusion

La littérature nous a permis de comprendre que Saint-Léonard représente, aujourd'hui, une des banlieues d'immigration montréalaises. Après avoir connu une première période marquée par la présence des Canadiens-français, la banlieue léonardoise connaît une importante évolution causée par l'installation massive de la population immigrante italienne. Celle-ci considère ce quartier comme la concrétisation de ses réussites sociales et économiques, suivant ainsi le modèle classique formulé par les sociologues de l'École de Chicago. Au cours des dernières années, cette ancienne banlieue d'immigration est encore en train de muter ce qui nous porte à penser qu'elle devient de plus en plus un quartier multiethnique.

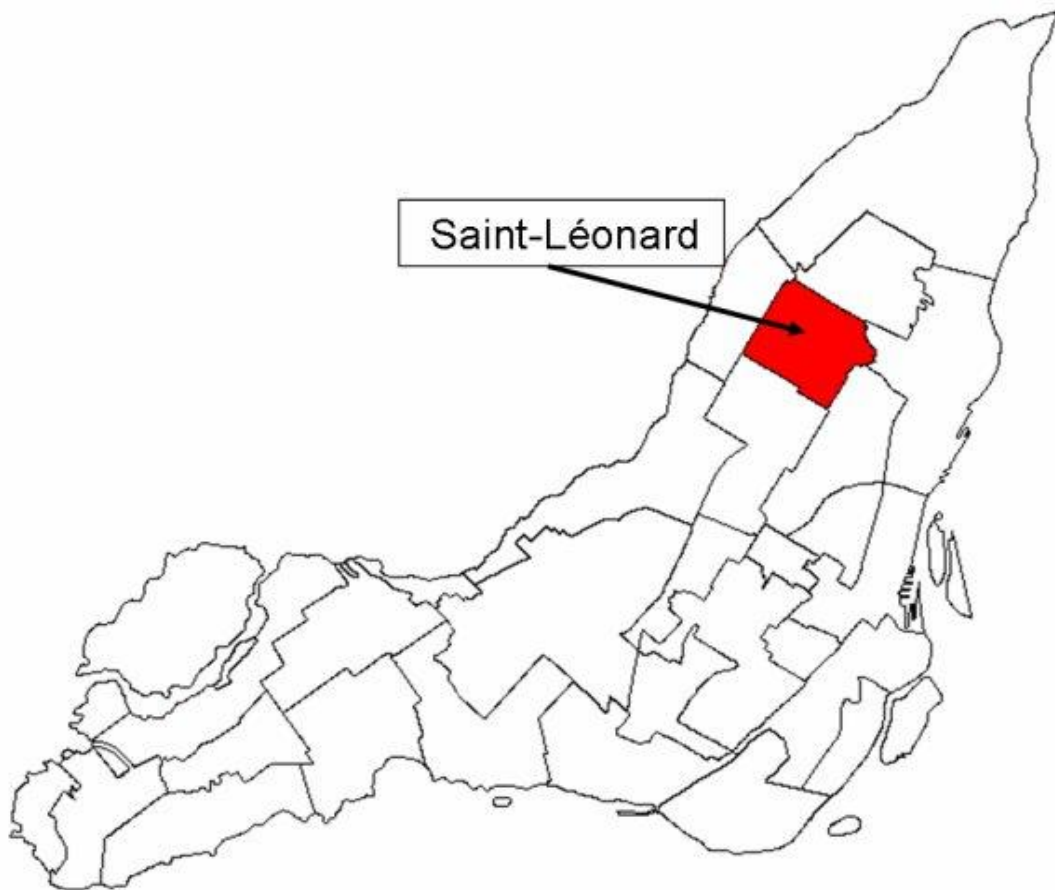
Cette recherche vise à connaître les récentes mutations résidentielles et sociodémographiques que Saint-Léonard a connues en utilisant une approche ethnographique. Une analyse des données statistiques entre 1991 et 2006 et par secteurs de recensements, ainsi que la réalisation de cartes sectorielles, nous servira à montrer dans quelles zones se sont opérés ces changements, sans nous limiter à une vision générale du quartier. Ceci constituera notre premier outil méthodologique. Ensuite, il sera intéressant d'expliquer ces transformations en analysant les facteurs qui ont conduit aux changements que Saint-Léonard est en train de vivre aujourd'hui. Grâce à l'utilisation des cartes sectorielles dans le premier volet statistique et à l'analyse des articles des journaux, nous pourrons repérer plus en détail la localisation des mutations.

En quoi Saint-Léonard a-t-il changé ? Peut-on encore le considérer comme une banlieue d'immigration italienne ? Avant de répondre à cette question et de passer à l'analyse de nos résultats, il s'avère fort utile de faire un retour sur l'historique de Saint-Léonard afin de mieux comprendre sa naissance, son développement et, surtout, l'installation de la population italienne qui a été à l'origine du boom domiciliaire et démographique qui a touché l'ex-municipalité.

## CHAPITRE 2 : SURVOL HISTORIQUE DE SAINT-LÉONARD

Considérée aujourd’hui comme « l’une des plus italiennes [...] des villes nord-américaines, toutes proportions gardées » (Laurence et Perreault, 2010 : 50), Saint-Léonard est un arrondissement de la Ville de Montréal (depuis 2002) situé au nord-est de l’île et d’une superficie de 13,5 km carrés. Il se situe entre cinq autres arrondissements : Montréal-Nord, Anjou, Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension, Rosemont - La Petite-Patrie et, enfin, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve. Plus spécifiquement, il se situe entre la rue Champ D’Eau au nord-est et la 25<sup>ème</sup> avenue au sud-ouest. Limité par la rue Bélanger au sud-est, il est bordé par le boulevard Industriel au nord-ouest.

**Carte 2 : Localisation de Saint-Léonard sur l’Île de Montréal**



Source : Ville de Montréal – Arrondissement Saint-Léonard, en ligne.

L'histoire de Saint-Léonard remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. En fait, c'est en avril 1886 que la municipalité de la paroisse *Saint-Léonard-de-Port-Maurice* naît officiellement. Le 5 mars 1915, cette municipalité devient la *Ville de Saint-Léonard-de-Port-Maurice*. Ensuite, le 10 novembre 1962, Saint-Léonard-de-Port-Maurice fait place à la *Ville de Saint-Léonard*, pour devenir *Cité de Saint-Léonard* en 1963, et redevenir la *Ville de Saint-Léonard* pendant les années 1980. C'est seulement en 2002 que Saint-Léonard devient un arrondissement lors de la fusion de toutes les municipalités de l'Île de Montréal.

Afin de mieux comprendre ses origines et son évolution, l'histoire de Saint-Léonard peut être divisée en quatre périodes marquantes : tout d'abord, son passé rural pendant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, puis l'explosion domiciliaire et démographique pendant les années 60 et 70, suivie par une période de consolidation par la population immigrante italienne, pendant les années 70 et 80. Une quatrième et dernière période s'échelonne des années 1990 à nos jours, époque pendant laquelle Saint-Léonard connaît une diversification ethnique et urbaine qui en fera le quartier qu'il est aujourd'hui. Cette quatrième période que nous analyserons brièvement ici fera l'objet d'une analyse plus approfondie dans les prochains chapitres.

## **Le passé rural**

L'existence de Saint-Léonard n'est pas récente. En fait, c'est vers 1750 que naît la côte Saint-Léonard, grâce à la concession massive des terres de la part des Sulpiciens, Seigneurs de l'île (Marsan, 1974). À partir de ce moment, Saint-Léonard commence à se développer grâce à la présence de nouveaux colons qui, attirés par le développement de l'est de l'île, achètent des portions de terre pour s'y installer. On écrira à ce propos que vers le XVIII<sup>ème</sup> siècle, Saint-Léonard était un endroit bien enserré entre les côtes du nord et du sud de l'île. La côte se développe à l'extrémité opposée de la côte Saint-Michel. C'est à cette époque qu'environ 30 terres sont concédées aux habitants de la Pointe-aux-Trembles afin de développer le site (Bizier et Lacoursière, 1986).

Pourquoi les habitants choisissent-ils le patron *Saint Léonard* pour nommer la nouvelle côte ? Malheureusement, il n'y a pas de documents qui puissent nous expliquer ce choix. Cependant, on pense que le nom fut choisi en l'honneur de M. Léonard Chaigneau, sulpicien français arrivé au Canada en 1688 et qui se consacra toute sa vie aux autres, en desservant les côtes de la partie est de l'Île de Montréal, à savoir Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies, Repentigny et Saint-Sulpice : « La plupart des chefs de famille à qui on a concédé des terres à la côte Saint-Léonard sont originaires de la Pointe-aux-Trembles où ils ont connu un sulpicien de qualité [...] La côte Saint-Léonard doit-

elle son nom à Léonard Chaigneau ? » (Bizier et Lacoursière, 1986 : 33).

Pendant plusieurs années, la côte de Saint-Léonard, tout comme sa voisine Saint-Michel ainsi que d'autres côtes, restera dominée par Sault-au-Récollet et Longue-Pointe, deux paroisses qui, avec celles de Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles, absorberont plusieurs côtes<sup>2</sup>.

À partir de 1885, les événements se précipitent. Plusieurs habitants des côtes de Saint-Léonard, de Saint-Michel et de la Longue-Pointe demandent l'autorisation de faire construire une église et de créer une paroisse. En 1885, le territoire de la future Saint-Léonard-de-Port-Maurice se détache des paroisses du Sault-au-Récollet et de la Longue-Pointe. En novembre de la même année, la paroisse Saint-Léonard-de-Port-Maurice est érigée. Au même moment se développe le projet de changer le statut de paroisse de Saint-Léonard-de-Port-Maurice en celui de municipalité.

Avec le décret civil du 29 mars 1886, on assiste alors à l'érection officielle de la municipalité de la paroisse de Saint-Léonard-de-Port-Maurice. Son statut est confirmé en juin 1886 par le lieutenant-gouverneur Louis-Rodrigue Masson (Bizier et Lacoursière, 1986).

Comment peut-on expliquer le nouveau nom de « Saint-Léonard-de-Port-Maurice » ? Lorsque, en 1885, on doit trouver un saint patron pour la nouvelle paroisse, l'archevêque de Québec Louis-Nazaire Bégin et l'évêque de Montréal, Edouard-Charles Fabre, optent pour Saint Léonard de Port-Maurice, un Franciscain qui parcourait l'Italie en prêchant, sans n'avoir pourtant jamais traversé l'Atlantique. Son vrai nom était Paul Jérôme Casanova, mais il fut canonisé en Saint Léonard en 1867. On ajouta à son nom le lieu de sa naissance, Port Maurice (ou *Porto Maurizio*, village de la Ligurie). Ainsi, le nouveau nom de Saint-Léonard de Port-Maurice « offrait l'avantage de ne pas trop dépayser les habitants de l'ancienne côte Saint-Léonard » (Bizier et Lacoursière, 1986 : 33).

Au niveau territorial, Saint-Léonard ne changera pas beaucoup jusqu'à la moitié des années 1950. À part quelques changements dans la superficie de son territoire, comme en 1912 lorsque la municipalité du village de Saint-Michel-de-Laval se sépare de la municipalité de la paroisse de Saint-Léonard-de-Port-Maurice, Saint-Léonard sera caractérisé par une lente urbanisation.

Cette lenteur dans le développement urbain s'explique par l'absence d'infrastructures tels que les aqueducs et les égouts, par sa position géographique peu favorable à cause de la distance au centre-ville de Montréal, et par le manque d'un service de transport en commun qui puisse conduire les habitants en ville, surtout pendant les saisons froides ou pluvieuses. C'est peut-être à cause de ces facteurs que, pendant les années 1930, beaucoup d'automobiles circulent à Saint-Léonard : « En 1933, alors que Saint-Léonard a une population 3 fois inférieure à celle de Saint-Michel-de-Laval, les

---

<sup>2</sup> Voir Marsan (1974) pour un bilan sur l'établissement des côtes dans l'île de Montréal.

propriétaires des voitures automobiles y sont plus nombreux, soit 135 en regard de 128 » (Bizier et Lacoursière, 1986 : 50).

**Figure 2 : La rue Jarry au début du XX<sup>ème</sup> siècle, Saint-Léonard**



Source : Bizier et Lacoursière, 1986 : 34.

Au niveau de l'économie et du peuplement urbain, à partir de 1886 et jusqu'en 1955, Saint-Léonard est dominée par une vie rurale où l'élevage, la culture maraîchère et l'industrie laitière constituent l'économie de la municipalité. La communauté léonardoise est homogène, peu nombreuse et concentrée autour de la rue la plus importante de la ville, la rue Jarry. Un résident de Saint-Léonard dira à ce propos : « Dans ce temps-là, les rues n'étaient même pas asphaltées. Il y avait juste la rue Jarry qui s'appelait la Montée Saint-Léonard » (*Portrait réaliste*, 2007 : 6). La population est surtout composée de Canadiens-français catholiques et de quelques habitants d'origine irlandaise. Pendant cette période, la population passe d'environ 200 habitants dans les années 1886 à 326 habitants en 1921, pour atteindre 340 habitants en 1941 et 1 500 habitants en 1951. Ainsi, on peut facilement comprendre que la guerre n'ait pas changé l'évolution démographique (Bizier et Lacoursière, 1986).

Jusqu'aux années 50, Saint-Léonard est considéré comme un petit village composé par environ une centaine de familles qui vivent essentiellement d'agriculture :

« La superficie est de 325 acres, la culture pourvoit aux besoins de la population, 108 familles maraîchères [...] vendent leurs produits aux marchés publics de Montréal [...] Les vaches laitières, les porcs et les poules occupent les cultivateurs durant la saison froide [...] La construction est en bois, de pierre solide ou de bois lambrissé en brique [...] C'est le chemin de la côte Saint-Michel qui traverse la ville. On retrouve deux magasins, deux laiteries et une station postale » (Bizier et Lacoursière, 1986 : 68).

Curieusement, à la même époque, les territoires autour de Saint-Léonard, c'est-à-dire Montréal-Nord, Saint-Michel et Rosemont, se développent et s'agrandissent plus rapidement. Cette rapide croissance est due en grande partie à une crise du logement qui touche la Ville de Montréal depuis les années 1940 et qui encourage les ménages montréalais à se diriger vers les banlieues proches de Montréal afin de trouver des logements abordables et une meilleure qualité de vie (Germain, à paraître). Malgré son développement plus tardif Saint-Léonard saura à partir du milieu des années 1950 répondre elle aussi à cette exigence.

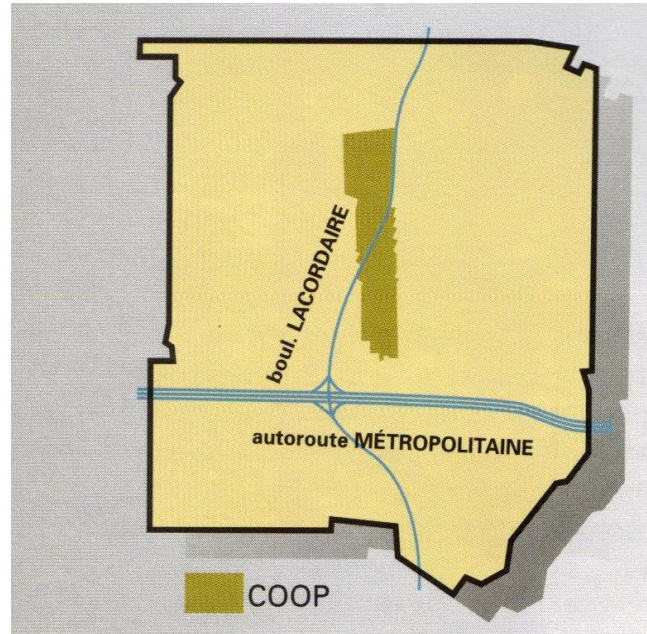
## **L'explosion domiciliaire et démographique**

À partir du milieu des années 1950 et jusqu'aux années 1970, les choses changent radicalement : on assiste alors à une explosion domiciliaire et démographique. Les constructions d'habitations familiales se multiplient et, en même temps, la population explose littéralement, passant de 925 personnes en 1956 à 52 040 en 1971 (Bizier et Lacoursière, 1986; Statistique Canada, 1971). Pour reprendre l'expression d'Yvan Gastaut (2009), il s'agit des années les plus mouvementées de l'histoire de Saint-Léonard.

En 1955, la plupart des habitants de la ville de Saint-Léonard se consacrent encore à l'agriculture. Le changement débute en 1956, par l'initiative d'un groupe de Montréalais. Pendant cette période, Montréal connaît une crise du logement qui, accompagnée d'une modernisation économique et d'une montée du secteur tertiaire, incite plusieurs habitants de la ville à vouloir améliorer leur situation résidentielle en quittant les petits logements des quartiers ouvriers de la ville (Germain, à paraître ; Ramirez, 1984). C'est alors que se forme la Coopérative d'Habitation de Montréal (CHM) qui, inspirée par une doctrine sociale chrétienne, décide d'acheter une terre au cœur de la ville de Saint-Léonard : *la terre Renaud* (ce territoire correspond aujourd'hui à plusieurs secteurs dont Alphonse-Desjardins, la Place des Fondateurs, Aimé-Renaud, et Artisans).

Le projet résidentiel de la CHM, appelé *la cité coopérative canadienne-française*, sera considéré comme l'étape décisive du développement urbain de Saint-Léonard-de-Port-Maurice : il engendrera en effet un grand développement domiciliaire qui s'échelonna de 1956 à 1962 et qui, avec la construction de plusieurs maisons unifamiliales, permettra à 655 travailleurs à revenus modestes d'accéder à la propriété en banlieue (Collin, 1986).

**Figure 3 : Le secteur de la Coopérative d'Habitation de Montréal, Saint-Léonard**



Source : Ville de Saint-Léonard, 2001 : 10.

À travers différents objectifs, le but principal de la CHM sera de créer une ville-modèle érigée selon les principes d'organisation coopérative et destinée aux jeunes familles salariées à revenus modestes, précédemment locataires à Montréal et d'origine canadienne-française. À ce propos, Collin (1986) souligne la composante politique du projet de la CHM, que l'on comprend par son nom (*cité cooperative canadienne française* ou *coop de Saint-Léonard*) et qui aura pour but de protéger le statut canadien-français de cette banlieue.

La *coop de Saint-Léonard* aura plusieurs institutions basées sur des principes d'entraide et de solidarité. Concrètement, on créera un restaurant, un supermarché, et une quincaillerie fonctionnant sur la base du modèle coopératif (Cité de Saint-Léonard, 1974).

Malheureusement, l'importance de la *cité cooperative canadienne française* décline autour 1962, jusqu'à la faillite en 1963. Ainsi, l'ambitieux projet initial qui prévoyait un parc pour chaque unité de voisinage (quatre-vingt maisons), ne sera jamais complètement réalisé. Le projet de la CHM sera néanmoins considéré comme « le premier agent de développement urbain de la ville » (Ville de Saint-Léonard, 2001 : 10), projet qui influencera les politiques sociales de plusieurs maires et conseillers de Saint-Léonard dans l'avenir.



## Figures 4 et 5 : Maisons de la CHM, Saint-Léonard



Source : Ville de Saint-Léonard, 2001 : 5.

La réalisation du projet domiciliaire de la Coopérative d'Habitation de Montréal coïncide avec l'élaboration d'un premier plan d'urbanisme de la ville afin de règlementer la construction et de préserver la tranquillité des quartiers résidentiels, ce qui devient une priorité pour les élus municipaux. En 1957, le conseil municipal engage l'ingénieur et conseiller Charles-Édouard Gravel pour réaliser un plan directeur d'urbanisme. En 1958, le premier plan directeur de Saint-Léonard est réalisé. Le Règlement 91 est adopté suite à ce plan pour façonner le territoire urbain. Les plans qui découlent de ce règlement donnent au territoire de Saint-Léonard l'aspect qu'on lui connaît aujourd'hui : le territoire est divisé en trois zones (résidentielle, commerciale et industrielle) et on règlemente la construction sur les terrains de chaque zone (dimensions, hauteurs, alignements, etc.). De plus, les grandes artères et les artères secondaires ainsi que certains parcs et centres communautaires (églises, écoles, etc.) y figurent, avec une toponymie de rues qui rappelle la France et le Canada français (Cité de Saint-Léonard, 1974).

Parallèlement, le boulevard Métropolitain, un segment de l'autoroute Métropolitaine d'une longueur de 21 kilomètres, qui traverse l'Île de Montréal d'ouest en est et qui coupe le territoire de Saint-Léonard en deux, est inauguré en 1959, améliorant beaucoup l'accessibilité de la ville. S'ensuit en 1970 l'ouverture du boulevard Lacordaire, ce qui contribue à rendre la ville encore plus accessible. (Cité de Saint-Léonard, 1974).

À partir des années 60, le développement industriel est lui aussi pris en charge par le conseil municipal dans le but d'attirer de nouvelles industries diverses qui puissent donner du travail aux habitants Léonardois. En 1965, Saint-Léonard possède une soixantaine d'industries qui emploient plusieurs résidents. Le maire de l'époque, Paul-Émile Petit, sera très rigoureux au regard de la situation

industrielle de la ville, en soulignant l'importance de faire de la promotion intense et incessante auprès des industries. C'est justement à cette époque que Saint-Léonard adopte sa devise, *Res non verba* (Des actions, non des paroles), qui montre bien le climat effervescent de la Cité. Afin d'accélérer l'industrialisation léonardoise, on créera également à partir de 1968 une commission industrielle et une journée industrielle (Cité de Saint-Léonard, 1974).

**Figure 6 : Armoiries de Saint-Léonard**



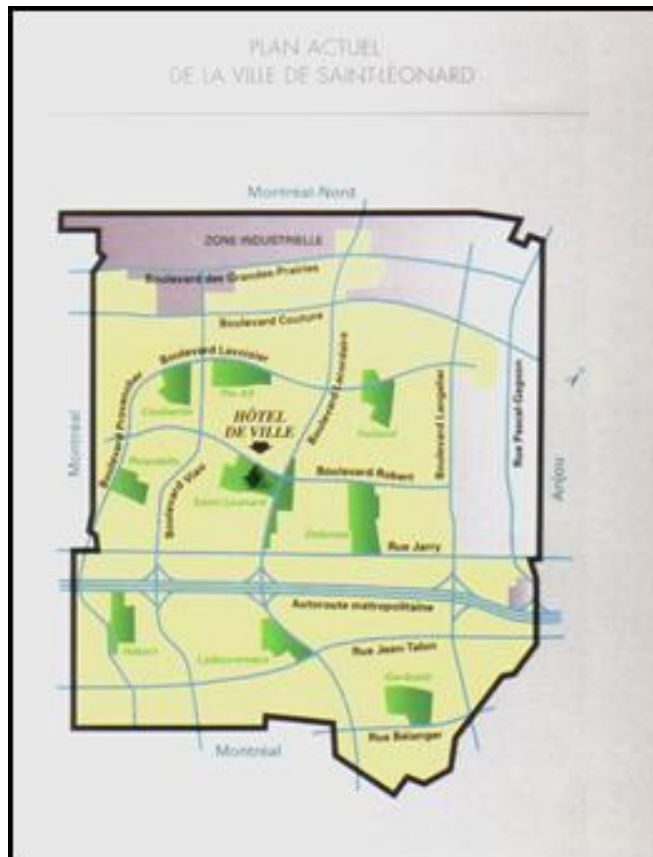
Source : Ville de Saint-Léonard, 2001 : 2.

Les élus municipaux possèdent les moyens nécessaires pour contrôler le développement de la ville. Par ailleurs, quelques années après l'adoption du Règlement 91, ils décident d'intégrer la notion de *loisir* au plan d'aménagement du quartier : « grandir c'est bien. Mais grandir en charme c'est mieux » (Cité de Saint-Léonard, 1974 : 71). En 1964, on publie alors le *Rapport Lahaye*, du nom de la firme d'urbanisme mandatée pour proposer un plan d'aménagement du territoire. Par ce nouveau plan directeur des parcs, on crée un service de loisirs municipaux et on introduit le concept de *Parc-École* afin d'implanter « l'idée complémentaire entre vie familiale, vie scolaire et relations de voisinage » (Ville de Saint-Léonard, 2001 : 13).

Concrètement, huit parcs de quartier et un parc central, le parc Saint-Léonard, sont aménagés et

dotés d'installations sportives et communautaires. Dans chaque parc est érigée une école qui est autorisée à utiliser les équipements qui s'y trouvent, « comme support et prolongement des programmes d'études » (Ville de Saint-Léonard, 2001 : 13).

**Figure 7 : Plan de la ville de Saint-Léonard en 1964**



Source : Ville de Saint-Léonard, 2001 : 14

Saint-Léonard change très rapidement tant au niveau résidentiel qu'au niveau démographique. Le bouleversement domiciliaire coïncide avec un autre événement important : l'arrivée en grand nombre d'une population d'origine italienne qui va modifier le portrait ethnique de la communauté de Saint-Léonard. En fait, entre les années 1956 et 1971, la population totale augmente d'environ 50 000 personnes. Entre 1961 et 1971, la population italienne augmente de 6,5 % à 28 %. C'est ainsi qu'à Saint-Léonard, vers le début des années 70, plus d'un habitant sur trois est d'origine italienne.

**Tableau 1 : Évolution démographique de Saint-Léonard**

<b>Saint-Léonard</b>	<b>1956</b>	<b>1961</b>	<b>1971</b>
Population totale	925	4893	52040
Nés au Canada	-	4494	38975
Nés hors Canada	-	399	13060
Origines ethniques françaises	-	4163	29300
Origines ethniques italiennes	-	321	14710

Source : Bizier et Lacoursière, 1986 ; Statistique Canada, recensements 1961 et 1971.

Cette nouvelle population immigrante saura donner à la petite municipalité rurale et francophone qu'était Saint-Léonard une image nouvelle de banlieue italienne. Pourquoi les Italiens ont-ils choisi Saint-Léonard ? Comment ont-ils développé le quartier ?

## **La consolidation par la population italienne**

C'est à partir de la fin des années 1950 et jusqu'aux années 1970 que les immigrants italiens commencent à se diriger et à s'installer à Saint-Léonard. Et c'est à partir des années 70 que, par leur présence et par leur investissement, cette municipalité « s'impose comme la nouvelle Petite Italie de Montréal » (Laurence et Perreault, 2010 : 50).

À partir des années 60, Saint-Léonard voit l'arrivée massive de la population d'origine italienne qui, en migrant à l'est du Mile-End, s'approprie de nombreux terrains vacants et change la dynamique sociale de la communauté léonardoise : « Le fantasme du bien refuge prend la forme de duplex, de triplex, de quintuplex et de bungalows avec lions et colonnades d'un grand Kitsch, assortis de parterres fleuris l'été et d'abris Tempo l'hiver » (Laurence et Perreault, 2010 : 50).

Nous ne savons pas exactement les raisons qui ont poussé les immigrants italiens à choisir Saint-Léonard, car il n'y a aucune recherche portant sur ce sujet en particulier. Cependant, nous savons que, pendant la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les Italiens déjà établis à Montréal commencent à se déplacer vers le nord-est de l'île, motivés par la volonté de quitter les petits logements des quartiers-ouvriers de la ville centre pour bénéficier de plus d'espace et pour posséder une maison. Saint-Léonard représente pour plusieurs d'entre eux un quartier de seconde installation qui marquera l'amélioration de leurs conditions de vie (Laurence et Perreault, 2010 ; Ramirez, 1984 ; Ville Saint-Léonard, 2001 ; Germain, Rose et Richard, à paraître).

Pour répondre à ce désir de la part de la population italienne, la municipalité commence à voir la réalisation de plusieurs projets de construction domiciliaire pilotés par quelques entreprises locales et par beaucoup d'entreprises italiennes. On parle par exemple de la *Città Giardino*, un ensemble d'habitations réalisé par l'entrepreneur d'origine italienne Mario Barone (Complexe le Baron inc, 2010), ou encore des nouvelles constructions réalisées par l'entrepreneur d'origine italienne Silvestri (Germain, à paraître ; Ville Saint-Léonard, 2001).

Le nombre d'Italiens établis à Saint-Léonard augmente considérablement autour des années 1970-1980. Jusqu'en 1990, cette population immigrante réussit à s'appropriier le territoire, tant au niveau du cadre bâti qu'aux niveaux institutionnel et politique.

Il est important de rappeler que la population italienne se caractérisera toujours par une forte identité ethnique, notamment à cause de nombreuses associations et organisations comme les paroisses, les associations culturelles, les syndicats, ou encore les médias en italien (Painchaud et Poulin, 1983). Cela est vrai autant pour les Italiens à Montréal que pour les Italiens établis à Saint-Léonard. Les familles italiennes seront toujours bien représentées dans la municipalité, tant sur le plan de la fonction publique que sur les plans religieux, communautaire et résidentiel.

En 1963, un citoyen léonardois d'origine italienne, Mario Barone, est élu échevin au Conseil de la municipalité. Entrepreneur dans la construction de la municipalité, Barone ouvrira les portes du monde de la politique léonardoise à d'autres compatriotes qui occuperont des sièges au conseil municipal. Soulignons le pouvoir de M. Barone qui « présidera tour à tour la Commission des finances, de l'urbanisme et des travaux publics, fondera la Chambre de Commerce de Saint-Léonard et la Caisse populaire de Saint-Gilbert » (Germain, Rose et Richard à paraître : 24).

En 1965, Saint-Léonard voit le déménagement sur son territoire de la première paroisse nationale italienne, *Madonna del Carmine* (Notre-Dame-du-Mont-Carmel), qui avait été fondée dans le quartier Saint-Denis (au nord de la rue Dorchester) en 1905, par l'archevêque de Montréal Paul Bruchési.

Auparavant, le service en italien se déroulait dans la salle d'une école de la Commission scolaire (Bizier et Lacoursière, 1986).

En 1990, Frank Zampino, autre citoyen d'origine italienne, est élu maire de Saint-Léonard. Il restera fidèle à son poste pendant 18 ans, jusqu'en 2008. Soulignons que, avec l'élection de M. Zampino à la mairie, neuf conseillers sur douze seront d'origine italienne.

Au cours des années, les Italiens se font remarquer dans la ville par la construction d'une caisse populaire, d'une chambre de commerce et d'un centre culturel, entre autres. Ils érigeront même l'hôpital Santa-Cabrini (situé à proximité de Saint-Léonard), première institution publique bilingue au Canada, dont les langues de travail officielles sont le français et l'italien (Gastaut, 2009). Certains parleront même de « communauté associative autonome » (Billette, 2006).

**Tableau 2 : Évolution de la population immigrante de Saint-Léonard, 1961-1981**

<b>Saint-Léonard</b>	<b>1961</b>	<b>1971</b>	<b>1981</b>
Population totale	4 893	52025	79420
Population immigrante	399	13090	25060
Population immigrante en %	8,20%	25,20%	31,60%
Total de la population immigrante	100%	100%	100%
Europe septentrionale	7,50%	1,50%	0,70%
Europe occidentale	20,10%	9%	4,60%
Europe orientale	13%	7,30%	2,90%
Europe méridionale	44,60%	70,90%	71,10%
<b>Italie</b>	<b>44,60%</b>	<b>65,40%</b>	<b>66,50%</b>
Amériques	7,80%	5,20%	14,80%
<i>Afrique</i>	0%	3,30%	2%
Asie	0,80%	3,20%	3,50%
<i>Océanie et Autres</i>	1,50%	0,30%	0,30%

Source : Germain, Rose et Richard, à paraître.

Entre temps, un problème linguistique est en train d'apparaître à Saint-Léonard. Les familles italiennes établies à Saint-Léonard préfèrent que les enfants apprennent la langue anglaise, car le Canada reste un pays bilingue où l'anglais est la langue des affaires (Fortier, 1992 ; Painchaud et Poulin, 1983 ; Ramirez, 1984).

À ce propos, Ramirez (1984) nous rappelle que les immigrants italiens qui ont décidé de s'installer au Canada le font pour améliorer le sort de leur famille. De ce fait, lorsqu'il faut inscrire leurs enfants à l'école, la plupart des parents prennent la décision d'instruire leurs enfants dans la langue anglaise et non française. Ils pensent que l'apprentissage du français restreindrait les possibilités d'emplois de même que les possibilités de promotion sociale, puisque cette langue n'est parlée que dans la province du Québec : « Si la majorité des enfants italiens fréquentaient l'école française dans les années trente, ils ne sont plus que 25 % en 1963 et 13 % en 1967 » (Painchaud et Poulin, 1983 : 4). Le défi est de séduire les immigrants avec le français, car la puissance assimilatrice de la langue anglaise semble toujours plus forte. Chez les Italiens, « dans la cour de récréation, les enfants désormais ne parlent ni le français, ni l'italien mais l'anglais » (Gastaut, 2009 : 96).

Cependant, Taddeo et Taras (1987) nous parlent d'un choix imposé plutôt que volontaire. Selon les auteurs, pendant toute la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les immigrants Italiens auraient été obligés d'inscrire leurs enfants dans des écoles anglophones parce que les écoles francophones refusaient de les accueillir. Le choix de l'anglais serait donc une réaction à ce refus. L'écrivain d'origine italienne Marco Micone écrira à ce propos : « Je fais partie de cette vague d'immigrants des années 1950. [...] Deux jours après mon arrivée, après avoir été refusé par une école francophone, je me fis traiter de *moudzi Italien* en montant dans l'autobus me conduisant à l'école-ghetto d'un quartier italien. [...] Il n'a pas toujours été facile, dans ce pays incertain, d'apprendre le français ! » (Micone, 2011, en ligne).

Parallèlement à cette tendance de la population italienne à favoriser l'anglais, le nationalisme canadien-français, devenu nationalisme *québécois* vers la moitié des années 1960, se radicalise en révélant une certaine prise de position, particulièrement en ce qui concerne la langue. Ainsi, pendant ces années, Saint-Léonard devient le terrain d'une bataille linguistique entre les francophones et les Italiens soutenus par les anglophones (Taddeo et Taras, 1987).

L'affrontement qui oppose les communautés italienne et francophone de Saint-Léonard se radicalise entre 1967 et 1969 autour la grande question : « Faut-il obliger les nouveaux arrivants à apprendre le français à l'école ou doit-on les laisser libres de choisir, ce qui favorise l'anglais à coup sûr et précipite le déclin de l'influence des Canadiens français ? » (Gastaut, 2009). Les francophones veulent que les classes bilingues soient remplacées par des classes unilingues françaises. Par contre, les Italo-

léonardois revendiquent le droit d'envoyer leurs enfants à l'école qui leur convient le mieux et sont favorables aux classes bilingues (Taddeo et Taras, 1987 ; Levine, 1991).

Après plusieurs affrontements, il faut attendre la loi 101, en 1977, pour franchir une étape décisive dans la défense de l'usage de la langue française. Par le vote de la loi 101, la plupart des immigrants sont obligés d'envoyer leurs enfants aux écoles francophones (Taddeo et Taras, 1987 ; Levine, 1990). L'affaire Saint-Léonard est alors considérée comme une « crise qui symbolise toute la complexité du débat sur l'intégration des étrangers au sein d'un Québec francophone, minoritaire à l'échelle du Canada, mais majoritaire dans la Belle Province et surtout à Montréal » (Gastaut, 2009 : 97).

Malgré cette bataille linguistique, les Italiens continueront à favoriser l'anglais, considérée comme *lingua del pane* (Ramirez, 1984 ; Boissevain, 1970 ; Taddeo et Taras, 1987). À Saint-Léonard, le nombre d'enfants d'origine italienne présents dans les écoles anglophones du quartier sera toujours très élevé (Germain, Rose, Richard, à paraître).

La population italienne devient également très active dans la construction résidentielle de Saint-Léonard. De plus, la plupart des hommes travaillant déjà dans la construction bâtissent eux-mêmes leur maison (Ramirez, 1984 ; Germain, à paraître). C'est sûrement l'une des raisons pour lesquelles les habitants léonardois resteront toujours très attachés à leur quartier : leurs habitations, bâties avec soin, sont le témoin d'une ascension sociale et d'une réelle intégration dans ce pays d'accueil (Ramirez, 2009).

Construites à partir des années 1960 et pendant toutes les années 1970 par une population immigrante italienne qui commence à délaisser les quartiers centraux ouvriers de Montréal pour se diriger vers la banlieue nord-est de la ville, la plupart des constructions résidentielles de Saint-Léonard sont considérées comme une version italienne du plex montréalais : « Il s'agit des petits immeubles résidentiels de deux (ou plus) appartements superposés avec sous-sol, en rangée, chaque appartement ayant une adresse civique et une entrée, un propriétaire occupant généralement le rez-de-chaussée » (Germain, à paraître : 16).

La présence des éléments architecturaux typiques des duplex italiens tels la brique blanche, les garages mal adaptés à l'hiver montréalais, les statues et les lions en bétons à l'entrée des résidences, les balcons, etc., montrent bien le niveau d'occupation et d'appropriation des lieux par la population d'origine italienne (Germain, à paraître). De plus, l'aménagement paysager à l'avant et à l'arrière de ces maisons tels que les potagers, les arbres fruitiers, les vignes à raisins, etc. sont aussi révélateurs de la culture italienne (Laurence et Perreault, 2010).



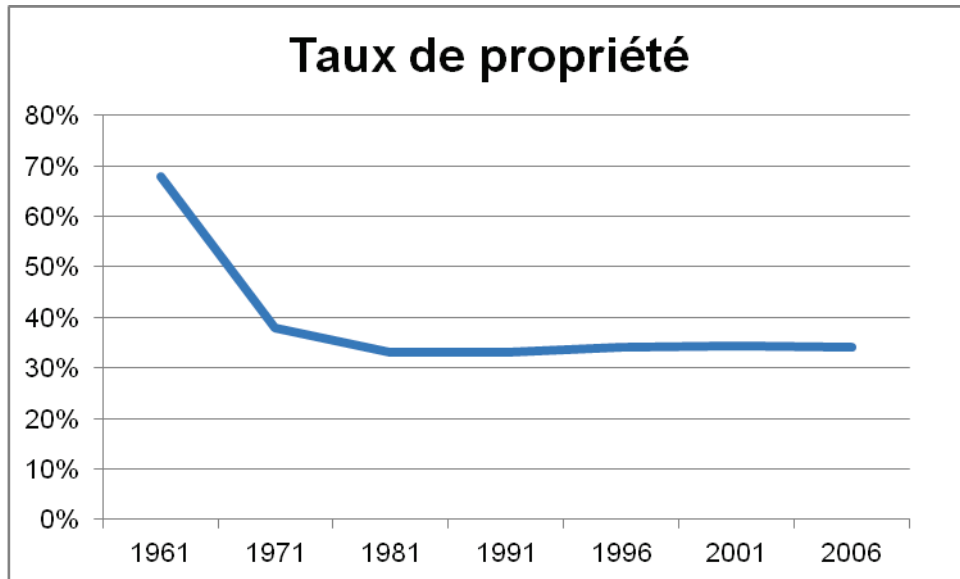
**Figure 8 : Plex à l'italienne, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Pendant cette période, la cohabitation intergénérationnelle à l'intérieur des duplex devient très importante chez les Italiens. De plus, ils louent généralement le premier étage afin d'avoir une entrée économique : « pour ces immigrants dont beaucoup habitaient auparavant dans des quartiers plus centraux le long du boulevard Saint-Laurent, ce déplacement en banlieue coïncidait avec une amélioration de leurs conditions de vie, même si dans ces duplexes le surpeuplement était encore la norme (...) : la famille élargie occupait le rez-de-chaussée et le sous-sol, pour louer le premier étage. Ils développeront aussi des nombreuses petites entreprises familiales » (Germain, à paraître : 16). Cela explique en grande partie la forte baisse du taux de propriété que Saint-Léonard enregistre à partir des années 70.

**Figure 9 : Évolution du taux de propriété à Saint-Léonard, 1961-2006**



Source : Statistique Canada, 1961, 1971, 1981, 1991, 1996, 2001, 2006.

Nous ne savons pas si, de nos jours, la cohabitation intergénérationnelle est encore appliquée par les habitants des duplex italiens. En effet, à partir des années 1990, des transformations affectent le marché résidentiel ; la population italienne sera par ailleurs sujette à une mobilité sociale assez rapide (Germain, à paraître ; Ramirez, 2009).

En somme, le paysage de Saint-Léonard évolue au cours des années 1970 et 1980, s'imprégnant de l'origine ethnique des habitants d'origine italienne qui contribuent en grande partie à son développement. Les maisons italiennes, avec un aménagement de l'espace privé, ainsi qu'un style architectural typique, en témoignent.

## **La diversification ethnique et urbaine**

À partir du 1990, Saint-Léonard connaît un déclin démographique causé, d'une part, par le départ de plusieurs habitants d'origine italienne qui ont choisi de s'installer dans d'autres banlieues, et, d'autre part, par une forte baisse du flux migratoire venant d'Italie et qui avait jusqu'alors beaucoup contribué à la croissance de la population léonardoise. Ce déclin inquiète la population et les élus de Saint-Léonard qui, comme on le verra, décideront d'investir dans la construction de tours résidentielles pour retenir

la population : « La construction d'immeubles en hauteur, autorisée par divers changements de zonage, permet [...] de relever un autre défi : freiner son déclin démographique » (Bonneau, 2007 : MON TOIT2).

Entre temps, une diversification ethnique caractérise de plus en plus la municipalité. Aux Canadiens français et à la population d'origine italienne se joignent de nouveaux habitants provenant de divers pays.

Premièrement, on voit une augmentation de la population immigrante en provenance d'Haïti qui, après avoir commencé à s'établir à Saint-Léonard autour des années 1970, augmente considérablement à partir des années 1980. Cette nouvelle population commence à s'établir dans des municipalités où sont disponibles de nouveaux parcs résidentiels et où la langue parlée est le français (Bastien, 1985). Les familles d'origine haïtienne se caractérisent toujours par un nombre plus élevé de familles monoparentales : « Les femmes chefs de familles monoparentales sont plus nombreuses, et plus pauvres, que dans le reste de la société » (Myles, 2006, en ligne).

Autour des années 1990, la population immigrante de Saint-Léonard se modifie encore, notamment avec l'arrivée en petites vagues successives d'autres populations immigrantes provenant d'Asie du Sud-est, d'Amérique latine, du Liban, de la Grèce ou encore du Portugal, et souvent caractérisées par des conditions socioéconomiques difficiles.

Ces nouveaux arrivants vont peu à peu modifier le profil ethnique et le niveau social de Saint-Léonard. En 1992, la bibliothèque municipale de Saint-Léonard crée un nouveau service : il s'agit de donner à ces nouvelles populations immigrantes un meilleur accès à leur patrimoine linguistique et culturel, et de favoriser une meilleure connaissance des œuvres littéraires des différentes ethnies qui composent le pays d'accueil. C'est le service « Prêt de livres en espagnol », qui s'inscrit dans le programme *Bibliothèque service multilingue* instauré à la suite d'une entente entre la Bibliothèque Municipale de Montréal, la Bibliothèque Nationale du Canada et le Gouvernement du Québec (Caron, 1992).

Alors que ces nouvelles populations immigrantes arrivent et s'installent, l'opposition du conseil municipal au financement des logements sociaux dans la municipalité donne à Saint-Léonard l'image de *Ville sans cœur*<sup>3</sup> (soulignons qu'en 1968, le conseil léonardois avait refusé l'application sur son territoire de la nouvelle loi de la Régie des Loyers).

À part la Coopérative de logement Émilien-Gagnon (204 logements pour retraités inaugurés en 1980 par l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard) et les habitations familiales Gérard-Poitras (HLM

---

<sup>3</sup> En 1996 Saint-Léonard obtient le prix FRAPRU (Front populaire en réaménagement urbain) comme *Ville sans-cœur* (avec Montréal-Nord, Saint-Laurent, Gatineau et Sainte-Foy) (Pouliot, 1996 : A3).

composées par deux bâtiments de 100 logements réalisés en 1991), Saint-Léonard ne possédera jamais beaucoup des logements sociaux (Tranchemontagne, 2011 : 4).

Entre temps, deux ensembles résidentiels réalisés sur le territoire de la municipalité au cours des années 1970 « hébergent des nombreuses familles immigrées souvent arrivées depuis peu [...] Les services d'accueil aux immigrants avaient coutume de diriger les nouveaux arrivants vers ces immeubles où les logements étaient peu chers et les propriétaires ne faisaient pas d'enquête de crédit sur leur clientèle » (Germain, à paraître : 23). On parle de Place Jarry, un immeuble locatif situé sur la rue homonyme et composé par deux blocs de 67 logements chacun, et du Domaine Renaissance, un ensemble résidentiel comprenant 336 logements familiaux<sup>4</sup>.

Peu après la naissance, en 1997, du programme de développement de logement social, AccèsLogis, la Ville de Saint-Léonard fera encore parler d'elle : « Peu de municipalités ont contribué financièrement à AccèsLogis depuis sa création en 1997 [...] Des villes aussi importantes que [...] Saint-Léonard [...] ont ainsi privé leurs citoyens mal logés de ces logements sociaux dont ils ont un urgent besoin » (Lacroix, 1999 : A24).

Malgré la faible présence des logements sociaux, la municipalité donnera toujours une grande importance à son image et à l'embellissement de son paysage. Ce n'est pas par hasard qu'elle gagnera à plusieurs reprises le titre de « Ville fleurie ». En fait, les habitants ont très à cœur l'image et le paysage de leur ville (Ville de Saint-Léonard, 2001 : 16).

En 2002, Saint-Léonard cesse d'être une ville autonome et devient une partie de la Ville de Montréal : l'arrondissement Saint-Léonard. Dans le nouveau territoire montréalais, Saint-Léonard n'est plus une ville de périphérie mais devient, au contraire, un arrondissement montréalais à proximité du centre-ville.

Avec l'annexion de Saint-Léonard à Montréal en 2002, la population léonardoise connaît une augmentation. La diversification du paysage ethnique marquée par des nouvelles arrivées et de nouveaux départs devient encore plus notable. En ce qui concerne les arrivées, on observe l'installation croissante d'une population provenant du Maghreb, mais aussi d'Amérique latine, notamment du Pérou, du Mexique et de la Colombie. Pour ce qui est des départs, les Canadiens-français se font de plus en plus rares et la population haïtienne devient elle-même de moins en moins visible. Et les Italiens ? C'est ce que nous analyserons plus en détail dans le prochain chapitre.

Les grands changements démographiques que connaît le quartier à cette époque sont accompagnés par de nouveaux projets résidentiels qui tendent à modifier le visage du territoire, lequel, comme on l'a vu précédemment, a pendant longtemps été dominé par la construction des plex à l'italienne. Comme

---

<sup>4</sup> Aujourd'hui Place Jarry est fermée à cause de son état d'insalubrité. Domaine Renaissance, considéré aussi en mauvaises conditions, fait état d'un plan de revitalisation urbaine intégrée (RUI).

on le verra plus loin, on assiste à la prolifération des tours d'habitation à certains endroits, parallèlement à la construction des nouvelles maisons familiales à d'autres endroits. Plusieurs plex italiens, quant à eux, ont sur leur porte des panneaux « À LOUER ». Entre temps, une nouvelle coopérative est réalisée et on entend de plus en plus parler du grand besoin des logements sociaux (Leduc, 2007).

Cette période est aussi marquée par l'amélioration du plan d'urbanisme de la municipalité, le perfectionnement de l'aménagement de son territoire, l'augmentation des services à la population et l'adaptation des nouvelles politiques d'intervention sociales pour répondre à des besoins liés à la nouvelle réalité multiculturelle et au vieillissement de la population (Ville de Saint-Léonard, 2001).

Quant aux commerces italiens longtemps présents sur les rues léonardoises, ils font peu à peu place à de nouveaux commerces de différentes ethnies, comme des restaurants marocains ou des épiceries latino-américaines. C'est le cas, entre autres, pour l'artère Jean-Talon, la rue Jarry ou encore la rue Bélanger.

## Conclusion

Saint-Léonard a connu au cours du XX<sup>ème</sup> siècle plusieurs changements, tant au niveau démographique qu'au niveau résidentiel. Après avoir été habité pendant plusieurs années par une population qui se dédiait surtout à l'agriculture, c'est autour la moitié des années 50 que l'ex-municipalité a connu son premier développement domiciliaire avec la Coopérative d'Habitation de Montréal. Entre temps, plusieurs habitants d'origine canadienne-française ont commencé à s'installer dans la municipalité, attirés par réalisation des nouvelles maisons destinées aux petits salariés.

À partir des années 60, et de manière encore plus prononcée pendant les années 70 et 80, une population d'origine italienne en provenance des quartiers ouvriers de Montréal commence à s'installer massivement à Saint-Léonard, en consolidant sa présence sur le territoire tant aux niveaux démographique et architectural qu'aux niveaux politique et institutionnel. La nouvelle version des duplex montréalais à l'*italienne*, l'installation de la paroisse nationale italienne, les commerces italiens, ou encore la bataille linguistique de Saint-Léonard sont, entre autres, des témoignages du rôle majeur qu'a joué la population italienne dans l'évolution de Saint-Léonard, une banlieue qui a représenté pour cette population une amélioration des conditions de vie. Saint-Léonard restera pendant plusieurs années une municipalité habitée principalement par « de petites classes moyennes avec une forte dominance italienne » (Germain, à paraître : 19).

À partir des années 90, Saint-Léonard commence à connaître de nouvelles mutations, tel que le déclin démographique de ses habitants, l'arrivée d'autres populations immigrantes qui créent une diversification ethnoculturelle, le vieillissement de la population ainsi qu'un changement dans le marché de l'habitation qui modifie peu à peu son cadre bâti.

Le quartier est-il toujours la banlieue italienne à laquelle plusieurs se réfèrent encore quand ils en parlent ?

Afin de comprendre les mutations résidentielles et démographiques survenues à Saint-Léonard à partir des années 1990, nous allons maintenant examiner en détail les données statistiques de Statistique Canada grâce aux derniers recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006, avec une attention particulière pour la population d'origine italienne. Ces données statistiques nous permettront de faire la lumière sur l'évolution que Saint-Léonard a connue au fil des dernières années.

## **CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DE SAINT-LÉONARD 1991-2006 : CADRE BÂTI ET POPULATION**

L'analyse de l'évolution du cadre bâti et du profil sociodémographique de Saint-Léonard se fait en deux étapes. La première consiste à examiner et à interpréter les données statistiques provenant des recensements de la population de 1991, 1996, 2001 et 2006. Les données seront traitées dans l'ordre indiqué par la figure 1 (chapitre 1 : stratégie méthodologique). Puis, la deuxième étape cherche à répondre à la question principale et aux questions secondaires énoncées dans l'élaboration du questionnaire présentée au début de la recherche.

### **Portrait résidentiel et démographique**

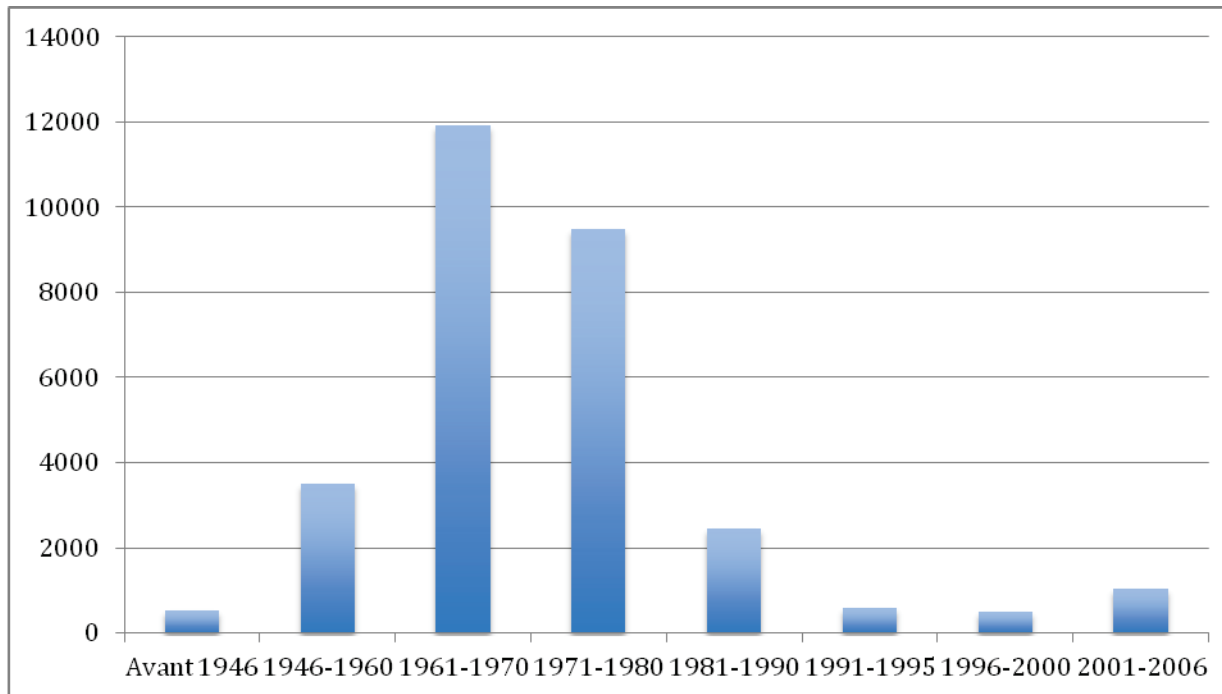
La première analyse statistique concerne le portrait résidentiel et démographique. Il est relié à la première question secondaire : Quelles sont les principales transformations du cadre bâti léonardois (en 2006, par rapport à 1991) ? Pour répondre à cette question, l'évolution du cadre bâti et de la population sont étudiés ensemble afin d'avoir d'abord une vision générale de l'évolution du tissu résidentiel léonardois, puis, par la suite, une vision de l'évolution et de la localisation de la population qui réside à Saint-Léonard, en lien avec les nouveaux projets résidentiels.

Les prochaines pages vont donc établir un portrait des logements de Saint-Léonard selon l'année et le type de construction. Sera aussi prise en compte leur localisation sur le territoire.

#### ***Période de construction***

La période de construction du logement est la première variable analysée dans cette section. Elle nous donne une information sur l'époque de construction des bâtiments.

**Figure 10 : Période de construction des logements**



Source : Recensement 2006, Statistique Canada

Comme on l'a vu dans le chapitre historique, Saint-Léonard connaît son premier vrai développement domiciliaire dans la période 1946-1960. C'est entre 1956 et 1962 que le développement prend son essor, avec 655 maisons unifamiliales réalisées par la Coopérative d'Habitation de Montréal et qui s'ajoutent aux quelques maisons rurales déjà présentes, représentant un total de presque 13 % des logements entre 1946 et 1960.

La plus importante phase de construction à Saint-Léonard se déroule entre les années 1961 et 1970 : environ 45 % des logements sont alors créés (soit environ 12 000 logements). Ce pourcentage s'explique par l'immigration massive à cette époque des gens d'origine italienne et qui s'installent à Saint-Léonard. Plusieurs constructeurs, souvent eux-mêmes d'origine italienne, réalisent de nouvelles constructions destinées à cette population.

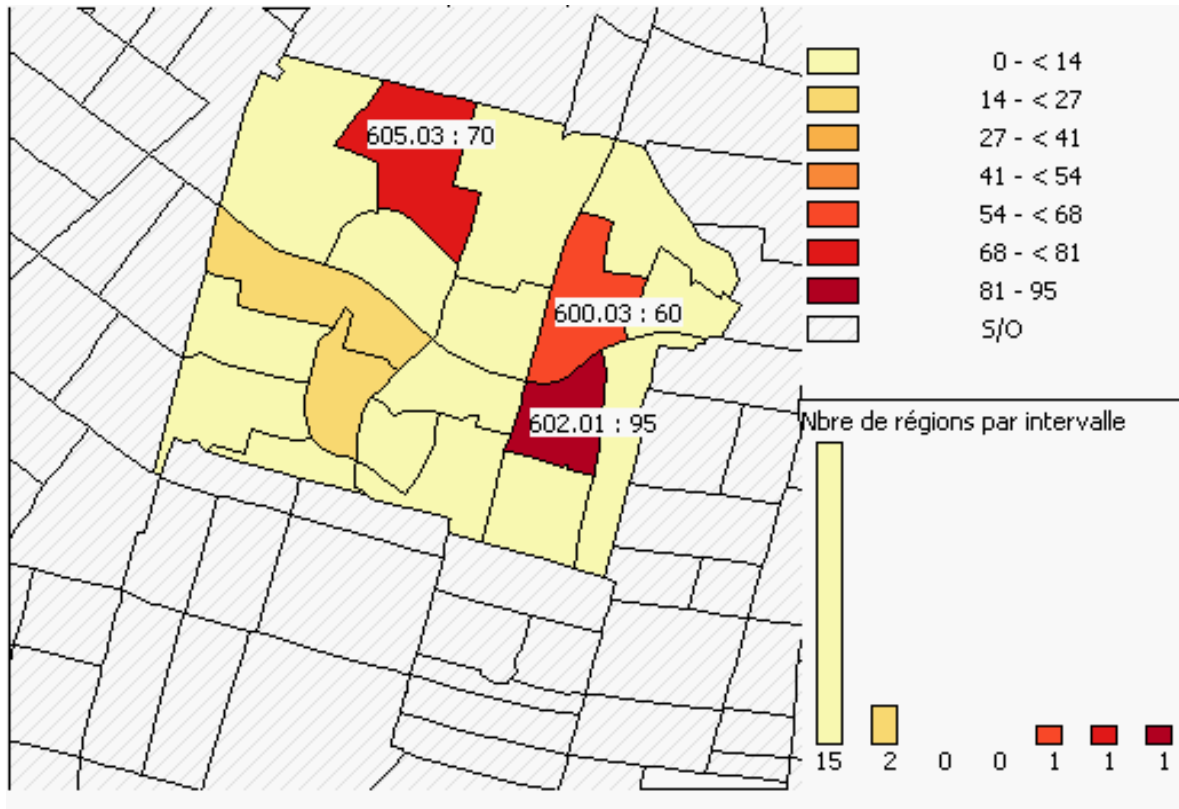
La deuxième phase de construction la plus importante se déroule entre les années 1971 et 1980, où presque 35 % du total des logements supplémentaires sont construits (soit presque 10 000 logements).

C'est au cours des années 1980 que le développement domiciliaire commence à ralentir, en représentant seulement 6,5 % des logements (soit environ 2000 logements).



Après les années 1990, le territoire léonardois commence à connaître une saturation de son terrain disponible à la construction. Ce phénomène de saturation provoque une stagnation de la construction domiciliaire : à part quelques nouvelles constructions, entre 1991 et 2001, Saint-Léonard ne connaît pas de véritables projets résidentiels. À cette époque, le quartier compte seulement 2,5 % de nouvelles unités (soit environ 900 logements). Plus spécifiquement, entre 1991 et 1996, 500 nouvelles unités d'habitation sont réalisées, dont la plupart se concentre dans trois secteurs : les secteurs 605.03, où 70 nouvelles unités sont construites, et les secteurs 600.03 et 602.01 dans lesquels on construit respectivement 60 et 95 nouvelles unités d'habitations.

**Carte 3<sup>5</sup> : Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 1991 et 1996 (en valeurs absolues)**



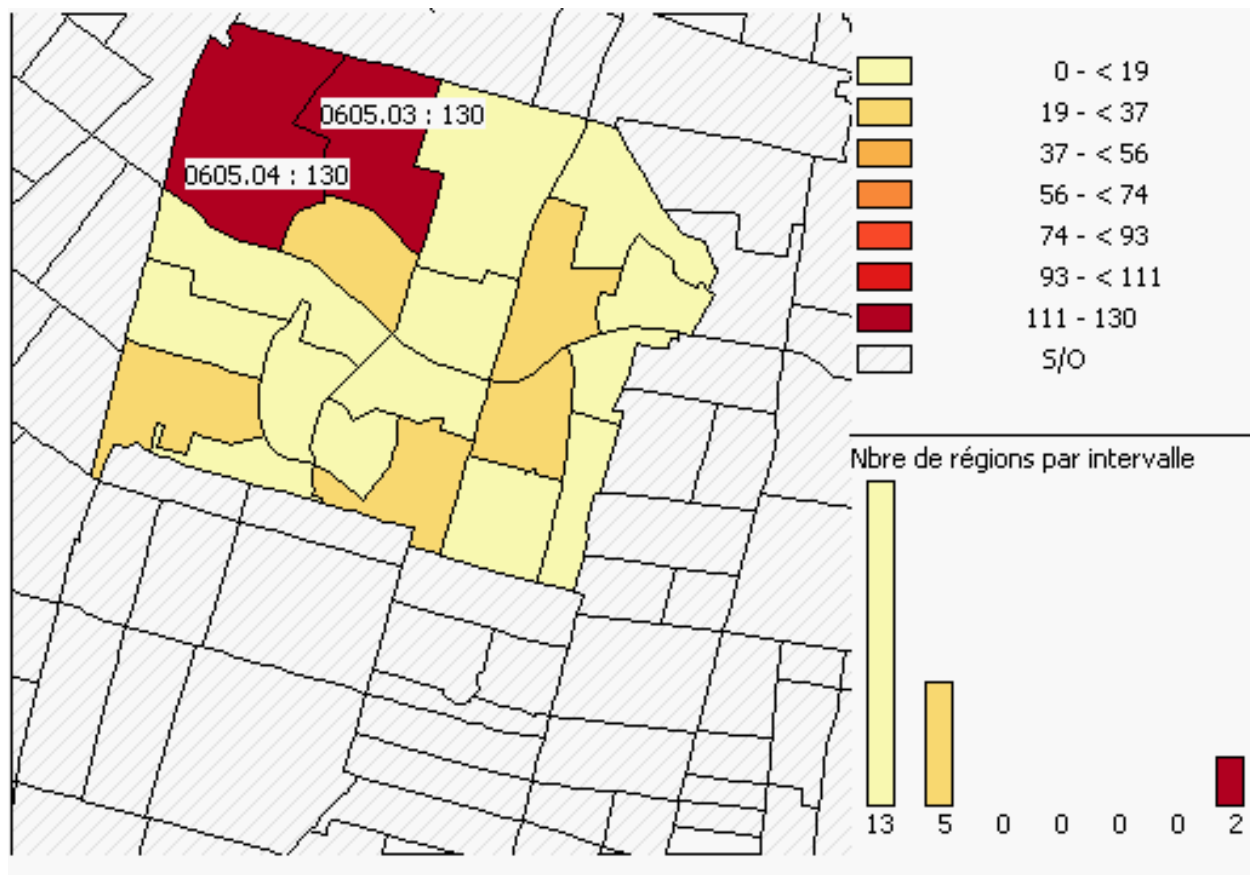
Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.

Entre 1996 et 2001, seulement 400 nouvelles unités de constructions sont créées dans le quartier. La plupart de ces constructions se concentre dans deux secteurs situés au nord du quartier, soit les

<sup>5</sup> Dans certaines cartes de Statistique Canada les codes des secteurs de recensement sont précédés de trois chiffres 462, 49 qui correspondent au code de la région métropolitaine des recensements de Montréal.

secteurs 605.03 et 605.04, qui connaissent respectivement 130 et 130 nouvelles unités de construction.

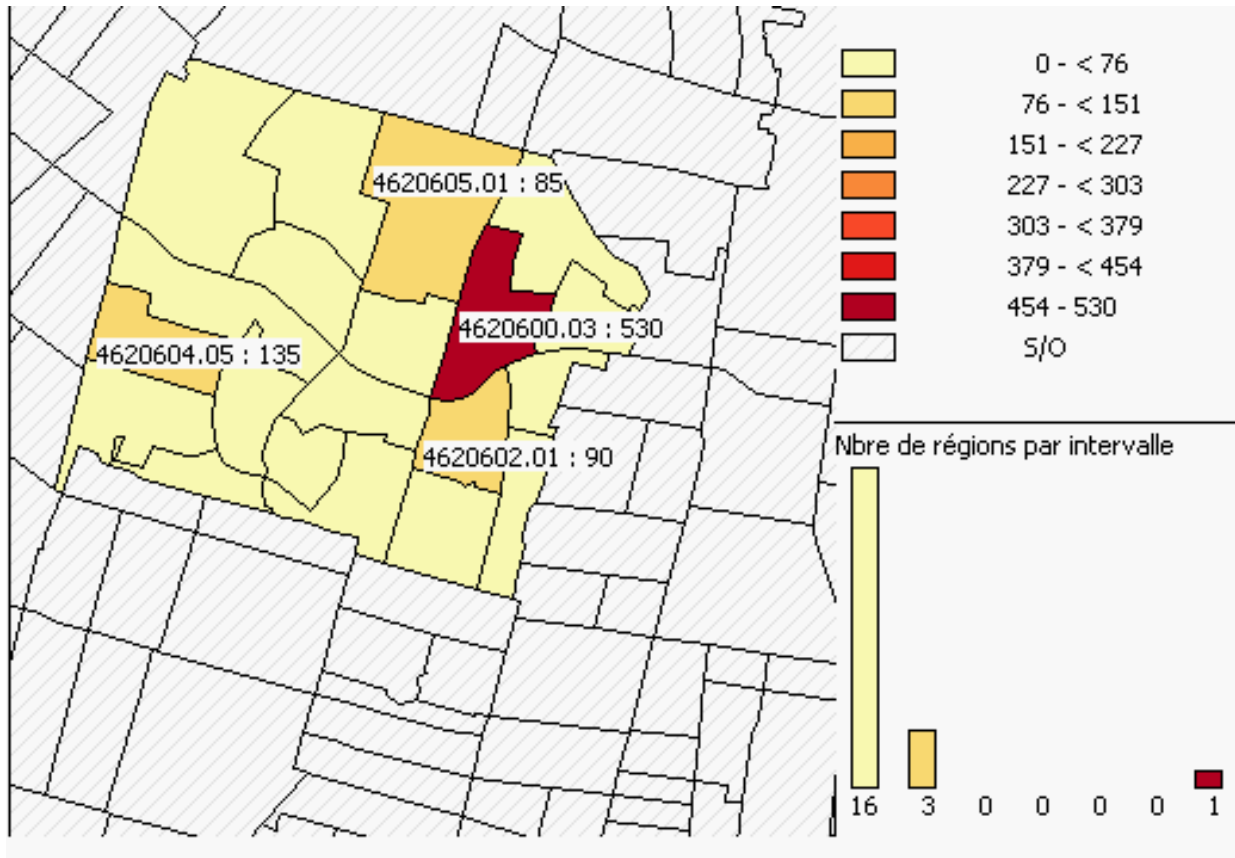
**Carte 4 : Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 1996 et 2001 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

Entre 2001 et 2006, la situation change de nouveau : 1 685 unités d'habitations sont réalisées, soit 3,5 % du total des logements léonardois. Les nouveaux projets domiciliaires se concentrent pour la plupart dans quatre secteurs de recensement. En fait, la saturation du secteur résidentiel conduit au développement de nouvelles solutions de la part de l'arrondissement : la réalisation de nouveaux projets résidentiels au nord de Saint-Léonard, permise grâce à la conversion des secteurs industriels en zones résidentielles, comme c'est le cas pour le secteur de recensement 604.05. On remarque par ailleurs la densification de la construction d'édifices en hauteur, localisés principalement dans les secteurs situés le long l'autoroute Métropolitaine, à savoir les secteurs 605.01, 600.03 et 602.01.

**Carte 5 : Secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels entre 2001 et 2006 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

***Typologie de construction***

La deuxième variable en lien avec le logement est le type de construction.

Le tableau 3 nous montre la typologie de construction que l'on retrouve à Saint-Léonard, ainsi que son évolution.

**Tableau 3 : Typologie de logements, 1991-2006**

	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>
<b>Nombre total de logements par catégorie, Saint-Léonard</b>	<b>28200</b>	<b>28190</b>	<b>28330</b>	<b>30015</b>
Maison individuelle non attenante et maison jumelée	2370	2275	2510	2665
Immeubles d'appartements, moins de cinq étages et appartement, duplex non attenant <sup>6</sup>	24990	24960	24930	25615
Immeuble d'appartements, cinq étages ou plus	760	875	845	1665

Source : Statistique Canada, recensements 1991, 1996, 2001 et 2006

À première vue, nous pouvons remarquer qu'à la différence des trois premiers recensements qui ne connaissent pas de véritables oscillations, l'augmentation la plus remarquable du nombre total de logements se vérifie entre les années 2001 et 2006. À cette époque, le nombre de logements passe de 28 330 à 30 015, soit une augmentation d'environ 1 500 logements.

### ***Duplex « non attenants » et immeubles de moins de 5 étages***

D'abord, une information technique concernant la catégorie « duplex non attenant » et la catégorie « immeubles de moins de 5 étages » doit être mentionnée. Pendant les quatre recensements analysés, Statistique Canada a utilisé différents critères pour établir si un immeuble devait être considéré comme un duplex non attenant ou comme un immeuble de moins de 5 étages<sup>7</sup>. En raison de modifications apportées au fil du temps à ces deux catégories, il a été nécessaire de les regrouper.

Regardons l'évolution que ces deux catégories ont connue ensemble.

<sup>6</sup> En 2006, Statistique Canada écrit : «En 2006, les améliorations apportés au processus de dénombrement et les modifications apportées à la classification du type de construction ont une incidence sur la comparabilité dans le temps de la variable « type de construction résidentielle» (Statistique Canada, 2006). En fait, pour les recensements 1991, 1996 et 2001 on a la catégorie « duplex non attenants ». Pour le recensement 2006, on trouve la catégorie « duplex ».

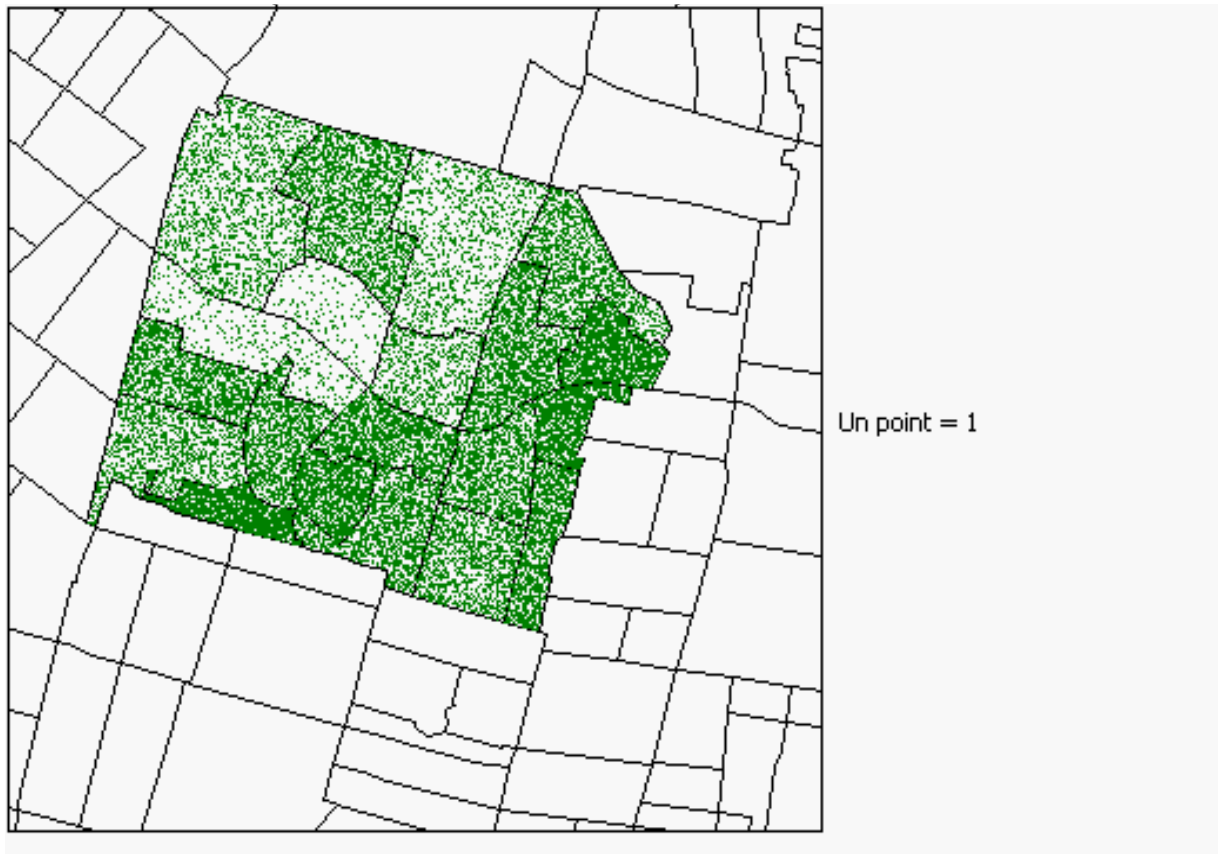
<sup>7</sup> « Appartement ou plain-pied dans un duplex » a remplacé « appartement ou plain-pied dans un duplex non attenant » et comprend les duplex attenants à d'autres logements ou immeubles, alors qu'en 2001, un duplex attenant à d'autres logements ou immeubles était classé dans la catégorie « appartement dans un immeuble de moins de 5 étages » (Statistique Canada, 2006).

Si l'on regarde les chiffres du dernier recensement de 2006, on constate que sur le nombre total de constructions, soit 30 015 logements privés occupés, 25 615 se composent de logements dans des duplex et dans des immeubles de 5 étages ou moins, représentant donc 85 % des logements léonardois. Ces deux catégories ne connaissent pas de véritables augmentations dans la période étudiée. On constate seulement une légère croissance probablement due à la construction de quelques édifices de moins de 5 étages (en 1991, les deux catégories représentaient un total de 24 085 logements ; elles représentent un total de 25 615 en 2006).

Pour la plupart de ces deux catégories, il s'agit des duplex « version italienne » qui ont toujours caractérisé Saint-Léonard. La différence est que, dans le cas d'un duplex « un des deux logements superposés peut ou ne peut pas être attaché aux autres logements ou immeubles », alors que dans le cas d'un immeuble de moins de 5 étages, il s'agit « d'un logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux non résidentiels, dans un immeuble de moins de cinq étages » (Statistique Canada, 2006).

Leur construction débute dans les années 1960 et se poursuit pendant les années 1970 et 1980. Malgré la fin de leur construction à partir des années 80, Saint-Léonard se caractérise toujours pour la grande présence sur son territoire de cette « version italienne » du duplex montréalais.

**Carte 6 : Distribution de logements dans des duplex non attenants et dans des immeubles de moins de 5 étages en 2006 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

En regardant la localisation de l'ensemble de logements dans des duplex et dans des appartements de moins de 5 étages en 2006, nous constatons leur présence sur tout le territoire léonardois, avec des concentrations plus élevées du côté ouest, à la limite avec le quartier Saint-Michel, ainsi qu'au sud de l'autoroute Métropolitaine, et un plus faible présence sur le territoire de l'ancienne Coopérative d'habitation de Montréal

### ***Immeubles de 5 étages et plus***

Par rapport à la catégorie d'immeubles d'appartement de 5 étages ou plus, nous constatons déjà en 1991 la présence de 760 logements dans des édifices en hauteur. Il s'agit de quelques bâtiments qui commencent à être réalisés à partir de la fin des années 1980 dans le secteur de recensement 600.03. On note par exemple La Résidence Navarro, un édifice résidentiel de 15 étages construit en 1988, ou encore Le Baron, un bâtiment résidentiel de 12 étages réalisé en 1989. Mentionnons aussi<sup>54</sup>

l'existence des Habitations Émilien-Gagnon, une construction de 204 logements réalisée en 1980 sous la direction de l'Office municipal d'habitation de Montréal et située dans le secteur de recensement 605.01. Enfin, mentionnons aussi les Habitations Gérard-Poitras, comportant 100 logements répartis en deux tours de 6 étages chacune, et construits eux aussi sous la direction de l'Office municipal d'habitation de Montréal. Ces deux complexes sont réalisés entre les années 1990 et 1991 dans le secteur de recensement 605.03, situé au nord-est de Saint-Léonard.

Entre les recensements de 1991 et de 1996, les logements dans des édifices en hauteur passent de 760 à 875. Cette augmentation de 115 logements est due en grande partie à la construction du Baron Royal, un édifice résidentiel de 15 étages construit en 1992 et situé le long la rue Jean-Talon, toujours dans le secteur de recensement 600.03.

Entre les années 1996 et 2001, la construction des édifices en hauteur connaît une stagnation et le nombre de leurs logements reste d'environ 850.

Puis, entre les recensements de 2001 et de 2006, ils augmentent d'environ 800 unités. On peut affirmer que c'est à partir de l'année 2001 que la construction des édifices en hauteur devient significative.

**Carte 7 : Distribution de logements dans des immeubles de 5 étages et plus en 1991 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991

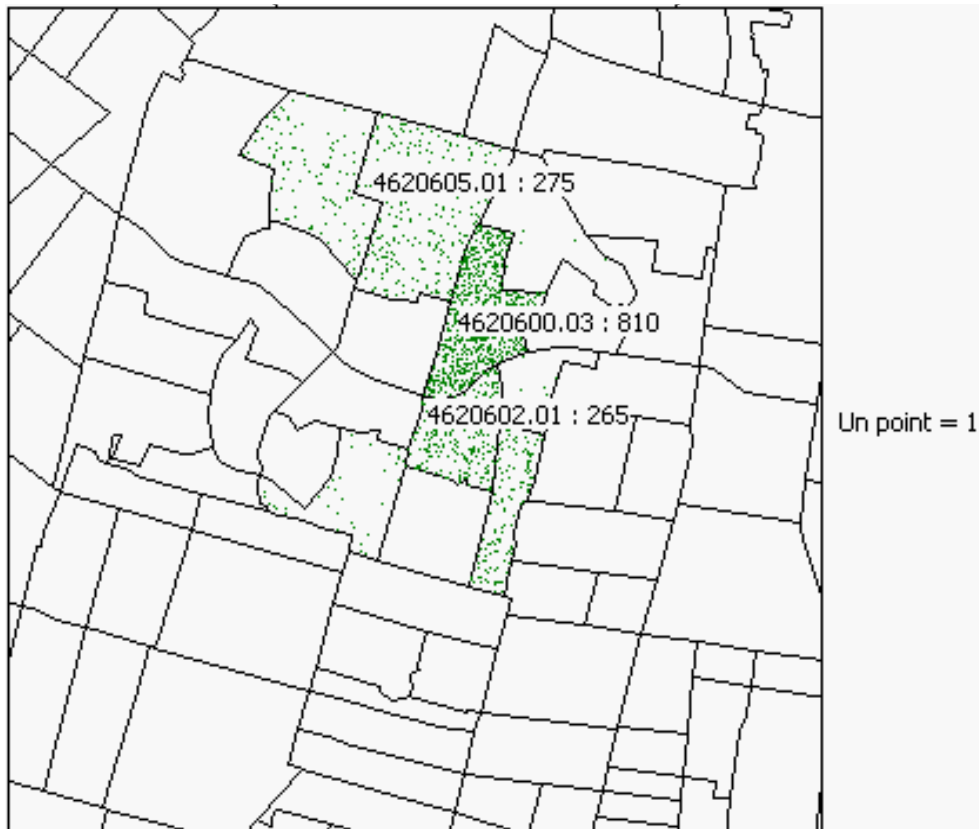
En 1996, les quelques édifices en hauteur se localisent pour la plupart dans le secteur 600.03, avec la présence d'environ 300 logements.

Lors du recensement de 2006, ils se localisent surtout au sud de l'autoroute Métropolitaine et à proximité de l'artère Jean-Talon, soit dans les secteurs de recensement 600.03 et 602.01, avec respectivement 810 et 265 logements. On constate aussi une présence significative dans le secteur 605.01 au nord de l'autoroute Métropolitaine, avec 275 logements.

C'est le secteur 600.03 qui possède le plus grand nombre de logements dans des édifices en hauteur.



**Carte 8 : Distribution de logements dans des immeubles de 5 étages et plus en 2006 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

### ***Maisons individuelles non attenantes et maisons jumelées***

Statistique Canada définit la catégorie de construction « maison individuelle non attenante » comme un « logement individuel qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessous ou en dessous » (Statistique Canada, 2006). En ce qui concerne la maison jumelée, elle se caractérise par « l'un de deux logements réunis côte à côte (ou de l'arrière à l'avant), mais qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessous ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres. » (Statistique Canada, 2006).

Si nous regardons de façon individuelle la catégorie des maisons individuelles non attenantes et des maisons jumelées, la première catégorie est beaucoup plus massive que la seconde sur le territoire léonardois. Cela est surtout dû à la présence sur le territoire des anciens bungalows construits par la Coopérative d'Habitation de Montréal. Ainsi, nous constatons que leur augmentation a été très légère pendant les quatre recensements analysés. Si en 1991 les maisons individuelles non attenantes et les maisons jumelées se chiffrent respectivement à 1 850 et 520, en 2006 leur nombre augmente à 1 865 et 800.

Si l'on observe la typologie de maisons individuelles non attenantes, on remarque leur diminution en 1996 à 1 690 maisons (160 maisons non attenantes en moins par rapport au 1991), puis leur recrudescence à 1 760 maisons en 2001 (70 maisons non attenantes en plus). Que s'est-il passé entre ces recensements ? Comme nous le verrons plus loin, cette période coïncide avec un phénomène de démolition des bungalows et de reconstruction de nouvelles maisons unifamiliales qui commence vers la fin des années 1990 et début des années 2000. Cela pourrait en partie expliquer cette oscillation.

Ce sont les maisons jumelées qui ont connu une augmentation pendant les quatre recensements analysés. Si en 1991 on retrouve sur le territoire léonardois 520 unités d'habitations, en 2006 elles sont 800.

Afin de simplifier notre analyse à l'échelle des secteurs de recensements, nous avons décidé de regrouper les deux typologies.

Nous constatons qu'en 1991, Saint-Léonard possède un total de 2 370 unités d'habitation « maisons individuelle non attenante et maison jumelée ». Elles se localisent dans six secteurs de recensements et leur concentration est la plus élevée dans les trois secteurs situés au cœur de Saint-Léonard, à savoir le secteur 604.01 où se localisent 775 unités d'habitation, le secteur 605.02 où se localisent 565 unités d'habitation et, enfin, le secteur 605.05 où l'on retrouve 305 unités d'habitation. En fait, ce sont dans ces secteurs que l'on retrouve les bungalows construits pendant les années 1956-1963 par l'ancienne Coopérative d'Habitation de Montréal. Cela explique la concentration sur le territoire de la plupart des maisons individuelles non attenantes. Cependant, on note la présence des nouvelles maisons jumelées dans d'autres secteurs, comme dans le secteur 604.04, situé au nord-ouest du quartier et qui connaît la réalisation de 160 unités d'habitations entre 1986 et 1991.

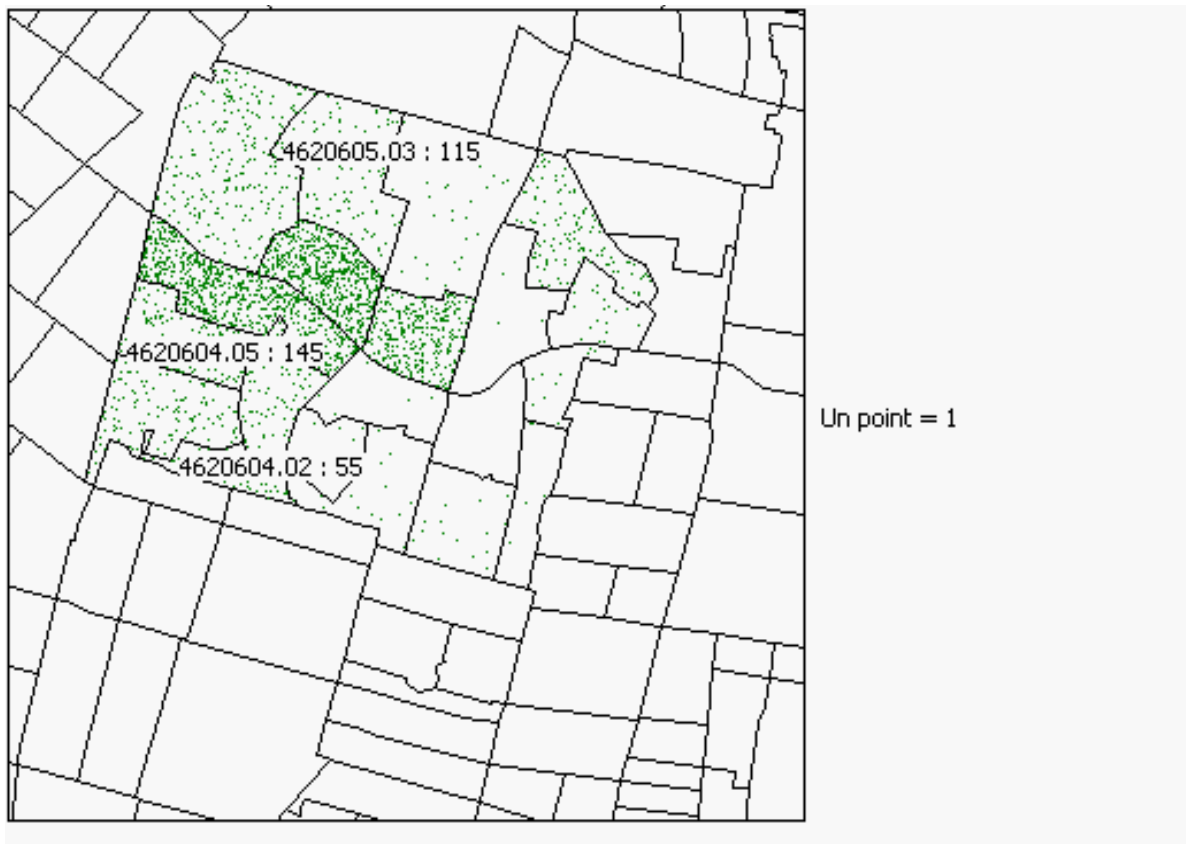
**Carte 9 : Distribution de logements dans des maisons individuelles non attenantes et dans des maisons jumelées en 1991 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991

En 2006, nous constatons que Saint-Léonard possède un total de 2 665 logements dans des maisons individuelles non attenantes et dans des maisons jumelées, soit une augmentation de 300 unités d'habitation par rapport au recensement de 1991. Au niveau de leur localisation, elles se concentrent toujours dans les mêmes six secteurs de recensement définis en 1991. Cependant, comme la carte ci-dessous nous le montre, il y a 3 secteurs de recensements qui s'ajoutent aux six autres, à savoir les secteurs 604.02, 604.05 et 605.03.

**Carte 10 : Distribution de logements dans des maisons individuelles non attenantes et dans des maisons jumelées en 2006 (en valeurs absolues)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

En fait, entre 1996 et 2006, de nouveaux projets domiciliaires caractérisés par des maisons jumelées voient le jour (la période 1996-2006 enregistre environ 230 nouvelles unités d’habitation dans des maisons jumelées). Comme Saint-Léonard ne possède pas beaucoup d’espace pour les nouvelles constructions, les projets plus récents se situent surtout dans les secteurs au nord de Saint-Léonard. Comme on le verra, ces nouveaux projets résidentiels sont souvent réalisés sur d’anciens secteurs industriels qui sont reconvertis en secteurs résidentiels par une revitalisation du sol.

***La population***

Observons maintenant la population afin de comprendre l’évolution des habitants de Saint-Léonard entre 1991 et 2006, en regardant aussi leur concentration par rapport aux nouveaux projets résidentiels.

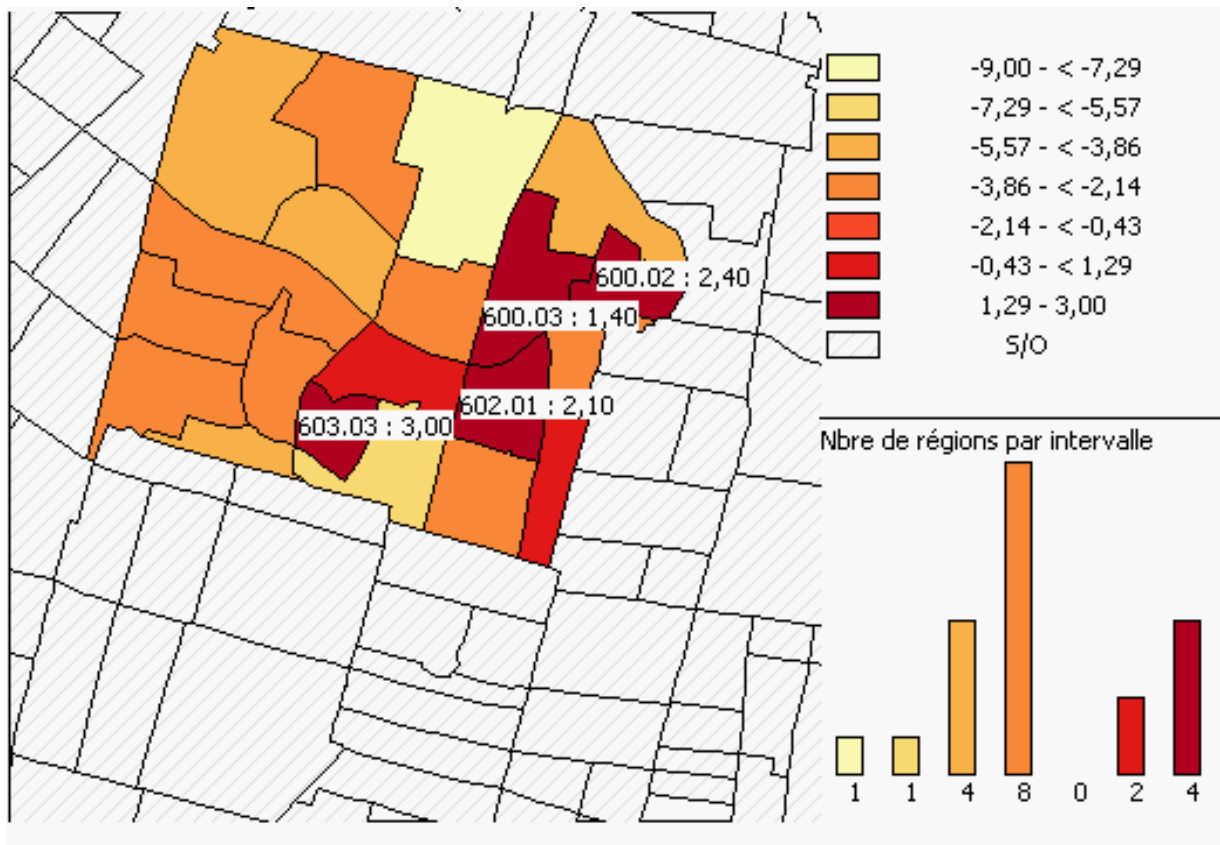
**Tableau 4 : Évolution de la population léonardoise, 1991-2006**

<b>Période</b>	<b>Population totale</b>
<b>1991</b>	73120
<b>1996</b>	71327
<b>2001</b>	69604
<b>2006</b>	71730

Source : Statistique Canada, recensements 1991, 1996, 2001 et 2006

Dans la période entre les deux premières années de recensement, soit 1991 et 1996, Saint-Léonard perd presque 2 000 habitants. Seulement quelques secteurs sont capables de garder leur population : il s'agit des secteurs 600.03, 600.02 et 602.01 situés au sud de l'autoroute Métropolitaine, et du secteur 603.03 situé au nord-ouest de l'autoroute Métropolitaine.

**Carte 11 : Variation en pourcentage de la population entre 1991 et 1996**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.

À la différence de tout le reste de Saint-Léonard, ce sont les secteurs au sud de l'autoroute Métropolitaine qui enregistrent un taux de variation de population légèrement positif ou stable. Ce phénomène peut s'expliquer par plusieurs raisons. Premièrement, les secteurs 600.03 et 602.01 ont vu s'ériger de nouveaux projets résidentiels en hauteur pendant cette période (600.03 : 200 logements et 602.01 : 145 logements). Ensuite, ces secteurs sont situés à proximité de deux artères commerciales, soit la rue Jean-Talon et la rue Bélanger. Elles sont occupées par plusieurs commerces, pour la plupart des commerces italiens, qui sont une source d'attraction pour certaines populations, comme les personnes âgées qui préfèrent habiter près des commerces qu'elles fréquentent (Laurence, 2007). Soulignons aussi que le secteur sud de Saint-Léonard a toujours été le mieux desservi par les transports publics (proximité des lignes de métro bleue pour la station du métro Saint-Michel, et verte pour les stations Cadillac ou Langelier).

Au nord de l'autoroute Métropolitaine, le secteur de recensement 603.03, à la différence des secteurs proches, enregistre lui aussi une augmentation de 3 % du nombre de sa population ; cette augmentation légère est pourtant la plus significative à cette époque. Dans cette zone se trouve le

domaine Renaissance, un complexe résidentiel qui à cette époque commence à héberger « des nombreuses familles immigrées souvent arrivées depuis peu » (Germain, à paraître : 23) (Saint-Léonard ne possèdera jamais beaucoup de logements à prix abordable). Cette légère augmentation de population coïncide-t-elle donc avec une augmentation de la population immigrante ? Nous le verrons plus loin.

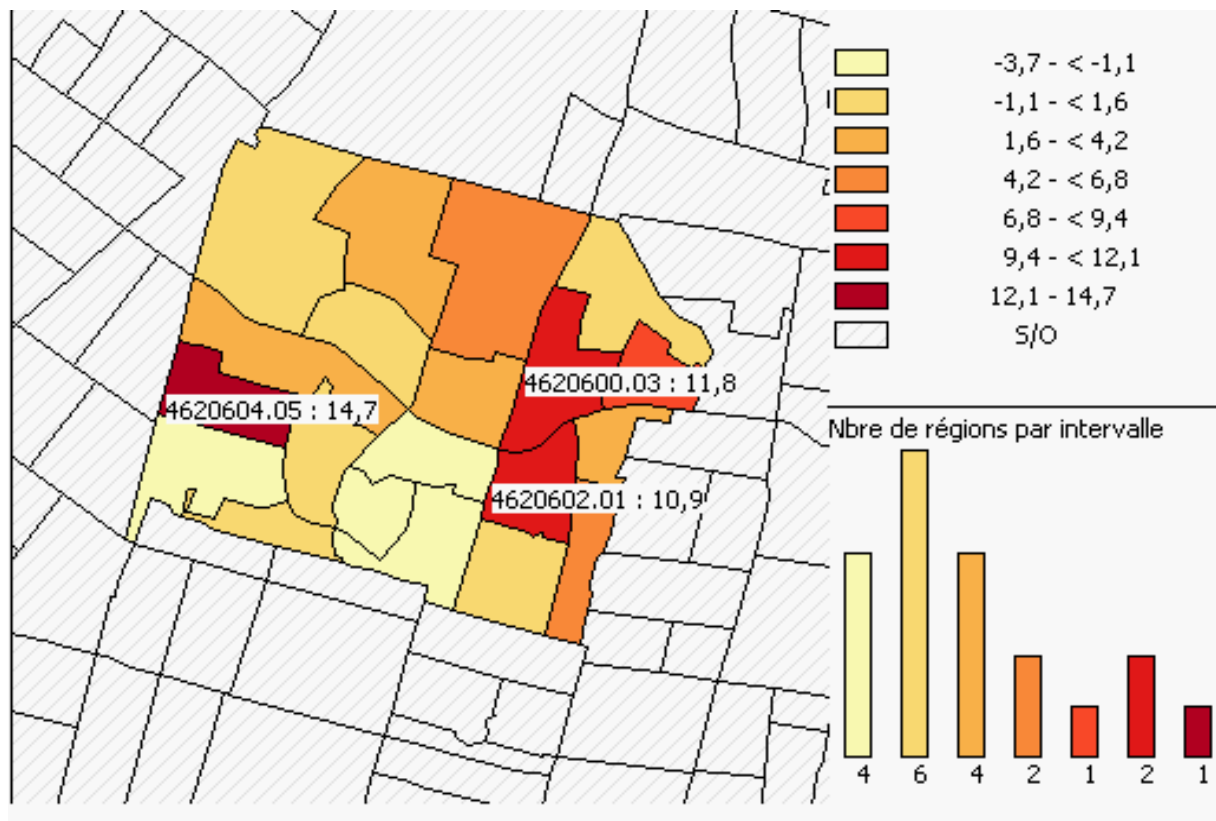
Entre les années 1996 et 2001, la population de Saint-Léonard baisse de nouveau, en enregistrant une perte de 1 723 individus (-2,5 %). En 2001, Saint-Léonard compte un total de 69 604 habitants, chiffre le plus bas jamais enregistré pour les quatre années de recensement analysées. Cette forte diminution de la population coïncide avec une stagnation de la construction sur son territoire, comme nous l'avons vu dans les pages précédentes. En général, tous les secteurs de recensement sont affectés par une diminution de leur population. Les seules exceptions concernent les secteurs 605.03 (2,8 %) et 600.03 (2,6 %), secteurs qui entre temps connaissent quelques nouveaux projets résidentiels. Des taux légèrement positifs sont aussi enregistrés pour les secteurs de recensements 602.02 (2,6 %) et 604.02 (4,3 %), probablement à cause de leur localisation à la limite avec le quartier Saint-Michel.

En 2006, Saint-Léonard connaît finalement une reprise du nombre de ses habitants. Si, entre 1991 et 2001, la municipalité avait connu une diminution de population de -4,9 %, entre 2001 et 2006, sa population augmente de 3 %, en passant de 69 904 habitants à 71 730 habitants.

Parmi les secteurs qui enregistrent une augmentation de population, les secteurs 600.03, 602.01 et 604.05 sont ceux qui enregistrent les taux de croissance les plus significatifs, soit respectivement 11,8 %, 10,9 % et 14,7 %. Cette croissance coïncide avec la réalisation des nouveaux projets résidentiels dans les mêmes secteurs de recensement. Plus spécifiquement, les statistiques sur les périodes de construction nous ont montré que, entre les recensements de 2001 et de 2006, quatre secteurs de recensement se sont caractérisés par des nouveaux projets, à savoir les secteurs 600.03, 602.01, 604.05 et 605.01 (voir carte 5). Hormis le secteur 604.05 qui a connu la construction de nouvelles maisons (voir carte 10), les autres secteurs se sont caractérisés par la réalisation des nouveaux édifices en hauteur, localisés pour la plupart dans le secteur 600.03 (voir carte 8).

Par contre, comme la carte 12 nous le montre, ce sont les secteurs à l'ouest du quartier, situés à la limite avec le quartier Saint-Michel, qui enregistrent les plus grandes pertes de leurs habitants. Les secteurs situés au cœur de Saint-Léonard et où se situent les anciens bungalows ne connaissent pas une augmentation de la population (c'est surtout le cas pour le secteur 605.02).

**Carte 12 : Variation en pourcentage de la population de Saint-Léonard entre 2001 et 2006**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

### Âge

Pour étudier la structure de la population selon l'âge, quatre groupes ont été définis en fonction des principales étapes de vie, soit les 0-19 ans, 20-34 ans, 35-64 ans et les 65 ans et plus.



**Figure 11 : Population selon quatre grands groupes d'âges, 1991-2006**



Source : Statistique Canada, recensements 1991, 1996, 2001 et 2006

En premier lieu, regardons les 0 à 19 ans. Pendant la période couverte par l'étude, la portion des 0 à 19 ans a diminué de presque 1000 individus entre 1991 et 2001. Elle a ensuite augmenté à partir de 2001. En effet, en 2006, Saint-Léonard compte presque 400 individus de plus de ce groupe d'âge qu'en 2001.

Le deuxième groupe concerne les jeunes adultes âgés de 20 à 34 ans. Plusieurs individus dans cette tranche d'âge louent un premier logement et/ou fondent une famille. Entre 1991 et 2006, leur pourcentage a diminué de façon continue. Cependant, entre 2001 et 2006, leur diminution a ralenti par rapport aux recensements précédents, avec une diminution de 1 425 individus.

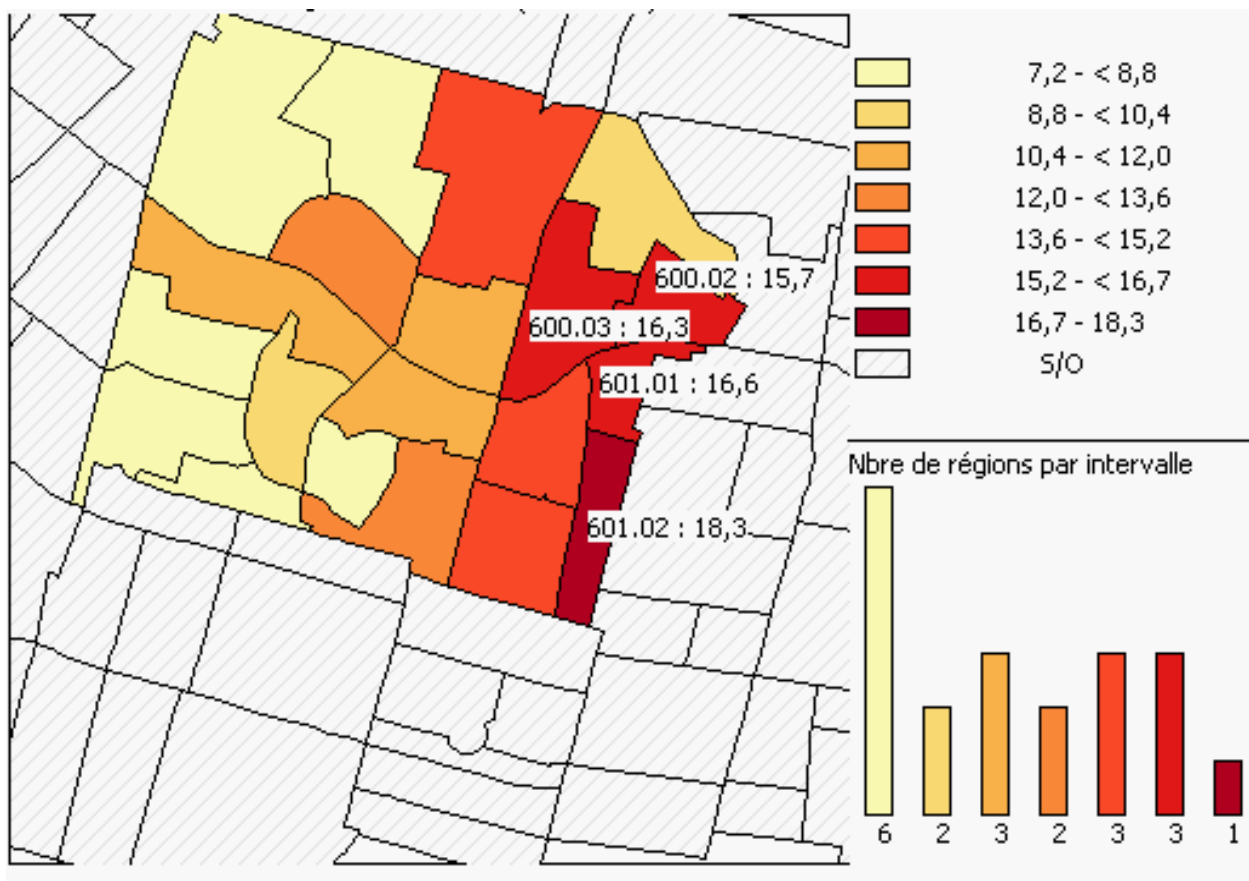
Le troisième groupe d'analyse est les 35-64 ans. Cette période de vie correspond à la vie active. Entre 1991 et 2001, soit pendant les trois premiers recensements, le nombre des habitants de ce groupe d'âge a diminué d'environ 1 000 individus. Par contre, entre 2001 et 2006, leur nombre a augmenté de 1 100 individus. Il s'agit du groupe d'âge le plus peuplé des quatre groupes analysés.

La dernière étape de vie, l'âge de la retraite, est celle des personnes de 65 ans et plus. Entre les années 1991 et 1996, plus de 2 000 nouveaux individus ont passé la barre des 65 ans. Entre les années 1996 et 2001, Saint-Léonard connaît une augmentation de presque 2 000 individus appartenant à ce groupe. Entre 2001 et 2006, ce groupe d'âge augmente à nouveau de 16,5 % à Saint-Léonard (+ 2050 personnes).

Par rapport à la concentration des personnes âgées de 65 et plus sur le territoire léonardois, on constate des changements entre les années 1991 et 2006.

La carte 13 nous montre une distribution de leur nombre sur le territoire léonardois en 1991. En fait, nous constatons déjà une concentration plus prononcée dans les secteurs au sud de l'autoroute Métropolitaine, soit les secteurs 601.02 (18,3 %), 600.03 (16,3 %), 601.01 (16,6 %) et 600.02 (15,7 %).

**Carte 13 : Personnes âgées de 65 ans et plus en 1991 (en pourcentage de la population totale)**

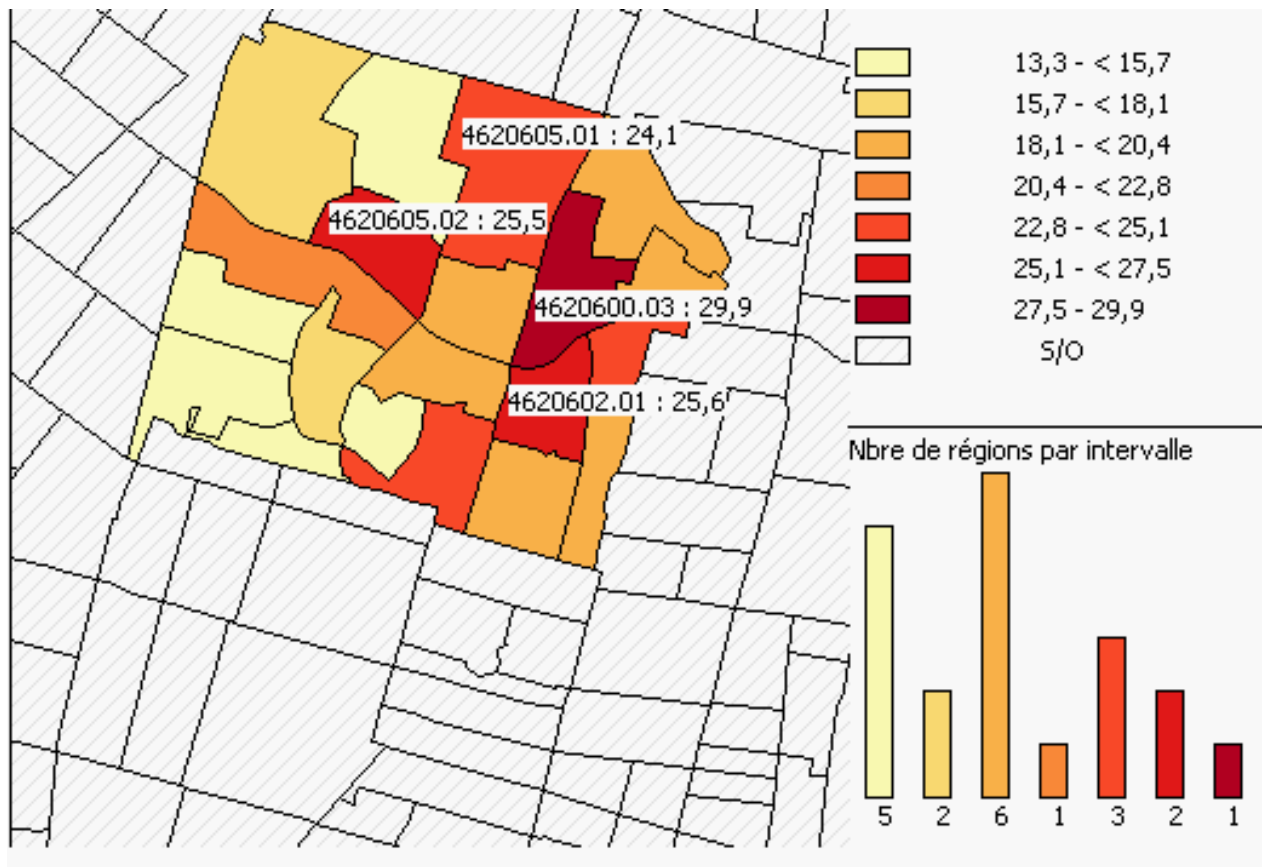


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991.

La carte 14 (ci-dessous) nous montre que lors du recensement de 2006, la proportion de la population de 65 ans et plus augmente un peu partout dans les secteurs léonardois. Cependant, nous pouvons

remarquer une concentration plus prononcée dans trois secteurs de recensement qui voient s'ériger des nouvelles tours résidentielles de 5 étages et plus, dont le secteur 600.03 (augmentation de 16,5 % en 1991 à presque 30 % en 2006), le secteur 602.01 (augmentation de 13,6 % en 1991 à 25,6 % en 2006), et le secteur 605.01 (augmentation de 14 % en 1991 à 24,1 % en 2006). Le secteur 605.02, quant à lui, se caractérise par un pourcentage de 25,5 % d'individus de 65 ans et plus en 2006. En 1991, il en enregistrait 13 %. Rappelons que ce secteur se caractérise par la présence des maisons individuelles (les anciens bungalows).

**Carte 14 : Personnes âgées de 65 ans et plus en 2006 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

## Portrait ethnoculturel

La deuxième analyse statistique concerne le portrait ethnoculturel léonardois. Il est relié à la deuxième question secondaire : Qui habite Saint-Léonard (en 2006 par rapport à 1991) ? Les prochaines pages vont dresser un portrait des populations qui habitent Saint-Léonard. Nous chercherons à avoir d'abord une vision générale de leur évolution puis, ensuite, une vision de l'évolution de leur distribution sur le territoire.

### **Population selon le statut d'immigrant et le lieu de naissance**

Dressons maintenant un portrait des habitants de Saint-Léonard, avec un égard particulier pour la population provenant d'Italie.

Au cours des quatre recensements, la population immigrante léonardoise a augmenté de 9,3 %. Au contraire, la population non-immigrante a connu une diminution continue de -9,1 % entre 1991 et 2006.

**Tableau 5 : Évolution de la population selon le statut d'immigrant et le lieu de naissance, 1991-2006**

	Population totale	Non-immigrants	%	Immigrants	% <sup>8</sup>
1991	73120	48530	66,3	23400	32
1996	71085	44990	63,2	25245	35,5
2001	69510	41925	60,3	26760	38,4
2006	71515	40950	57,2	29590	41,3

Source : Statistique Canada, recensements 1991, 1996, 2001 et 2006

Pendant les quatre recensements analysés, nous constatons que la population immigrante léonardoise enregistre une augmentation continue de 23 400 (32 %) en 1991 à 29 590 (41,3 %) en 2006, en passant par 25 245 (35 %) en 1996 et 26 760 (38 %) en 2001.

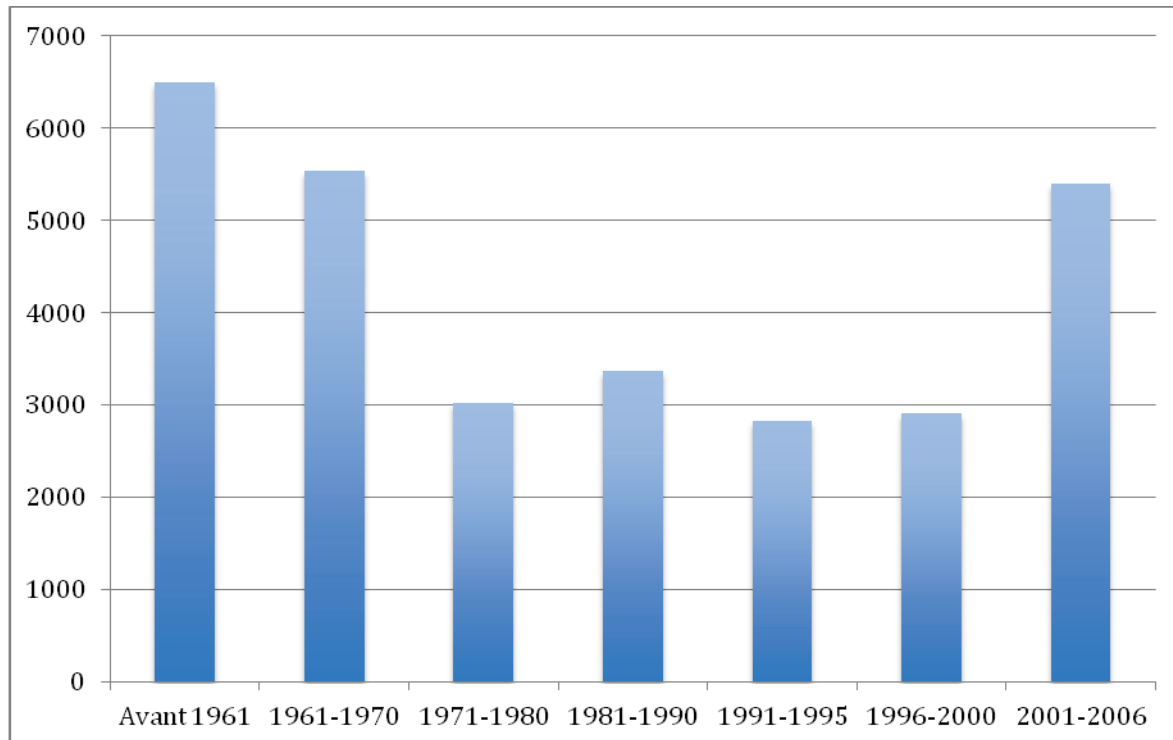
C'est au recensement de 2006 que l'on enregistre la plus forte augmentation du nombre d'immigrants présents à Saint-Léonard, avec environ 30 000 individus (29 590), soit presque un peu plus de deux personnes sur cinq (41,3 %).

<sup>8</sup> La somme du pourcentage des Immigrants et des Non-immigrants n'est pas égale à 100 % car nous n'avons pas pris en considération les résidents non-permanents.

## ***Période d'immigration***

La période d'immigration nous donne une information sur les vagues d'immigration les plus significatives. Cette variable est illustrée par la figure 6.

**Figure 12 : Période d'immigration**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

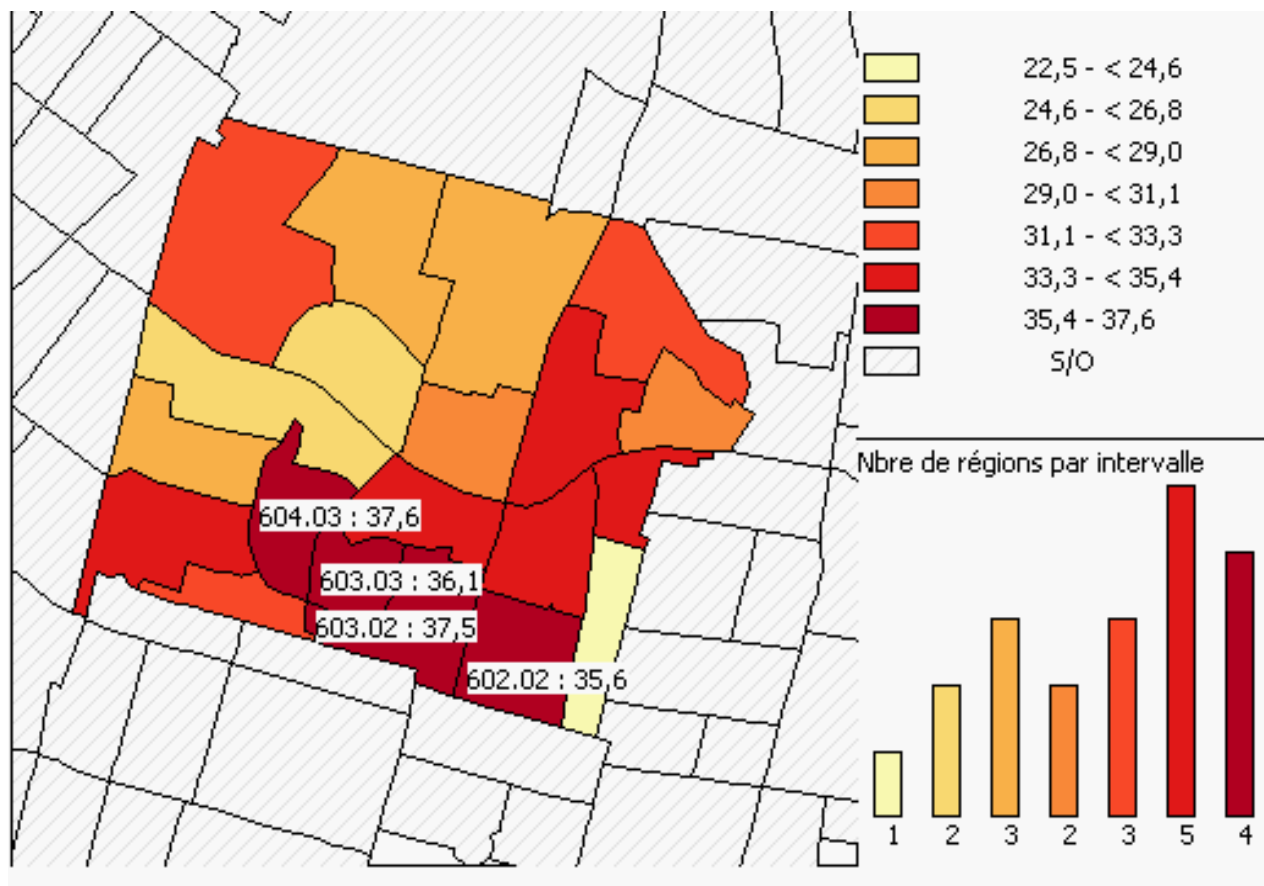
La période d'immigration nous indique la période au cours de laquelle les recensés ont obtenu le statut d'immigrant reçu pour la première fois (Statistique Canada, 2006). Nous pouvons constater que Saint-Léonard est habité par environ 6 300 personnes qui ont immigré au Canada avant 1961. Ensuite, le quartier enregistre presque 5 500 personnes qui ont immigré au Canada entre 1961-1970. Il s'agit surtout d'immigrants provenant d'Italie et de quelques immigrants haïtiens.

À partir de 1980, le nombre d'immigrants léonardois connaît une baisse qui se poursuivra pendant toutes les années 80. Rappelons que pendant cette période, l'Italie devient elle-même un pays d'immigrants. Cela cause inévitablement un ralentissement de l'émigration italienne à l'étranger et, donc, à Saint-Léonard.

Le nombre d'immigrants augmente à nouveau à partir de la décennie 1991-2000. Leur nombre se répartit plus ou moins également entre la première période, 1991-1995, et la deuxième période, 1996-2000.

Quant à la localisation de la population immigrante de Saint-Léonard, on constate qu'en 1991 elle est plus présente dans les secteurs qui se trouvent à la limite avec le quartier Saint-Michel, soit les secteurs 604.03 (37,6 % de la population totale), 603.03 (36,1 % de la population totale), 603.02 (37,5 % de la population totale) et 602.02 (35,6 % de la population totale).

**Carte 15 : Population immigrante en 1991 (en pourcentage de la population totale)**

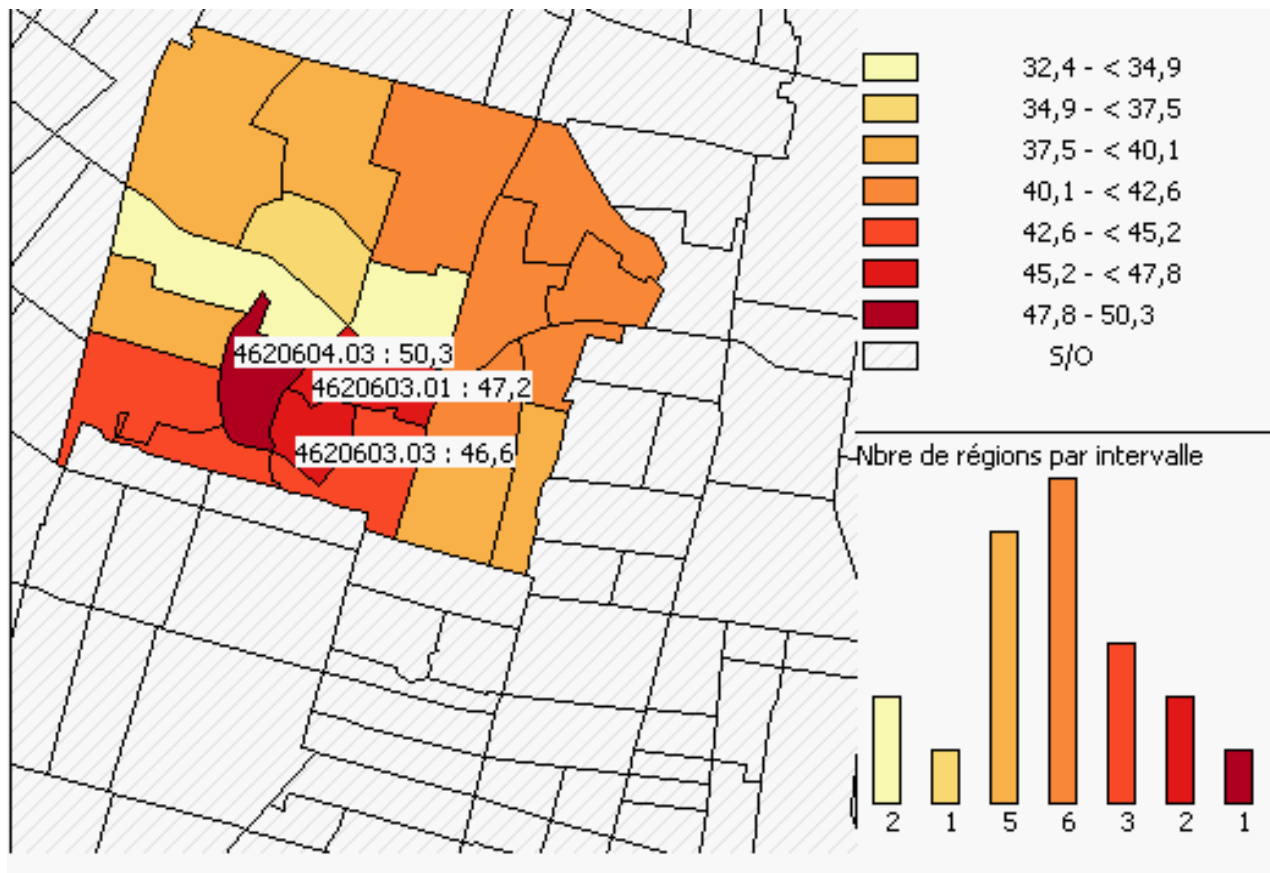


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991.

En 2006, par contre, on constate que la concentration de la population immigrante diminue. Au niveau général, on observe une répartition dans les secteurs situés au sud de l'autoroute Métropolitaine et dans les secteurs à l'ouest du quartier, à la limite avec le quartier Saint-Michel. Les immigrants sont plus présents dans les secteurs 604.03 (50,3 % de la population totale, contre 37,6 % en 1991),<sup>70</sup>

603.01 (47,2 % de la population totale), 603.03 (46,6 % de la population totale, contre 36,1 % en 1991), 603.02 (44,9 % de la population totale, contre 37,5 % en 1991), 604.04 (44,1 % de la population totale) et 604.02 (42,9 % de la population totale). Il s'agit de secteurs qui se caractérisent par la présence de plusieurs constructions de duplex et d'immeubles de moins de 5 étages (les plex à l'italienne).

**Carte 16 : Population immigrante en 2006 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

Au contraire, les secteurs 604.01, 605.02 et 605.05, situés au cœur de Saint-Léonard et où se localisent la plupart des maisons unifamiliales, enregistrent le plus faible pourcentage d'immigrants, soit respectivement 33,7 % de la population totale, 36,5 % et 32,4 %.

Il ne faut pas oublier que la proportion d'immigrants dans l'ensemble de Saint-Léonard, passe de 32 % en 1991 à 41 % en 2006 (voir tableau 5).

## ***Immigration par origine***

Regardons plus spécifiquement l'évolution des différentes populations immigrantes qui habitent Saint-Léonard pour les périodes de 1996, 2001 et 2006. Malheureusement nous ne pouvons pas comparer 1991 avec les autres trois recensements, car les sous-catégories de la population immigrante léonardoise sont différentes. Cela dit, nous pouvons quand même souligner qu'en 1991, la population provenant d'Europe du sud est majoritaire (17 220 individus, soit 73,5 % de la population immigrante), suivie par la population en provenance d'Asie (8,4 % de la population immigrante) puis par la population immigrante originaire des Caraïbes et des Bermudes (7,6 % de la population immigrante).

**Tableau 6 : Pays de naissance des immigrants en 1996**

<b>Population immigrante de Saint-Léonard, 1996</b>		
	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
<b>Italie</b>	13585	53,8
<b>Haïti</b>	2305	9
<b>Liban</b>	1170	4,6
<b>Salvador</b>	650	2,5
<b>Pologne</b>	540	2
<b>Maroc</b>	485	1,9
<b>Portugal</b>	385	1,5
<b>France</b>	370	1,4
<b>Autres</b>	5755	22,7
<b>Total</b>	<b>25245</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.



En 1996, on constate que les immigrants italiens représentent 53,8 % de l'ensemble des immigrants, suivis par les immigrants provenant d'Haïti, qui se chiffrent à 9 % de la population immigrante. Parmi les pays d'immigration d'Amérique centrale et du Sud, on remarque surtout le Salvador, qui se place à la quatrième position avec 650 individus (2,5 % de la population immigrante). Le Liban, quant à lui, représente presque 5 % de la population immigrante.

Regardons maintenant les populations immigrantes pour la période de 2001 à 2006.

**Tableaux 7 : Pays de naissance des immigrants en 2001 et 2006**

Population immigrante de Saint-Léonard, 2001			Population immigrante de Saint-Léonard, 2006		
	Nombre	%		Nombre	%
<b>Italie</b>	12485	46,7	<b>Italie</b>	12200	41,2
<b>Haïti</b>	2430	9,1	<b>Algérie</b>	2640	8,9
<b>Algérie</b>	1435	5,4	<b>Haïti</b>	2635	8,9
<b>Liban</b>	1300	4,9	<b>Maroc</b>	1260	4,2
<b>Salvador</b>	500	1,9	<b>Liban</b>	960	3,2
<b>Viet Nam</b>	495	1,8	<b>Pérou</b>	785	2,6
<b>France</b>	485	1,8	<b>Viet Nam</b>	745	2,5
<b>Portugal</b>	470	1,8	<b>Roumanie</b>	525	1,7
<b>Autres</b>	7160	24	<b>Autres</b>	7855	26,5
<b>Total</b>	<b>26760</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>29590</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2001 et 2006.

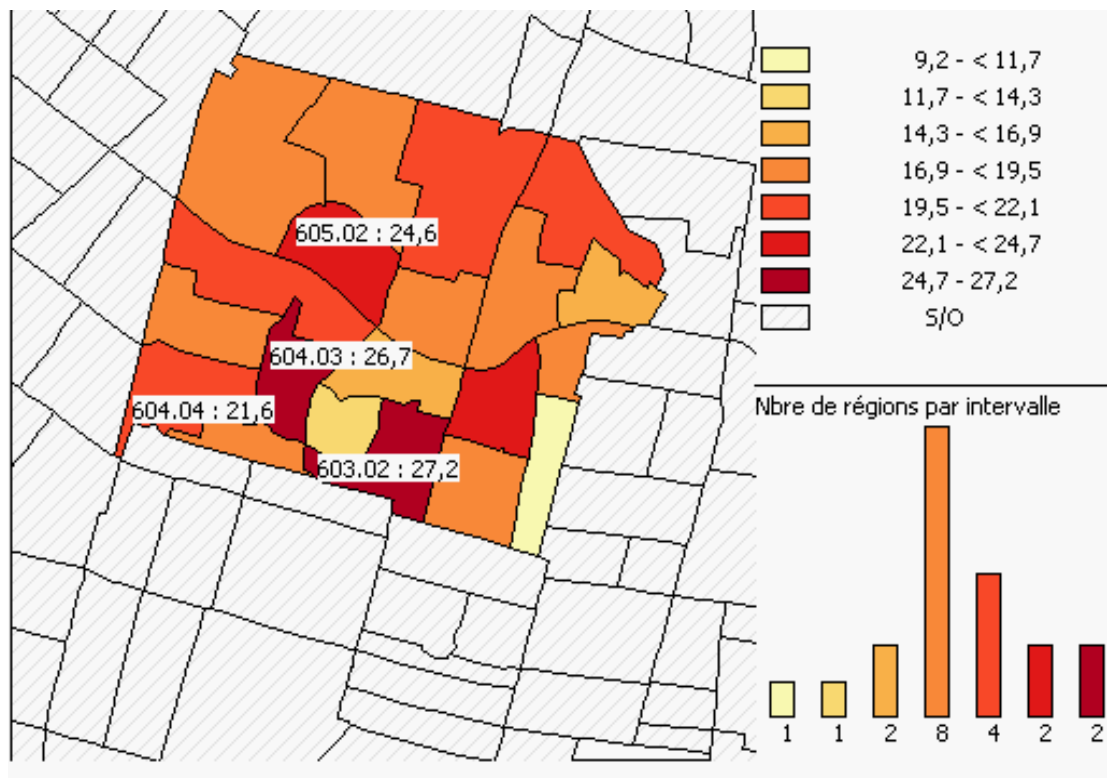
En 2001, l'Italie et Haïti restent les deux principaux pays d'immigration. Cependant, l'Italie connaît une baisse de 7,1 % de la population immigrante par rapport à 1996. On constate l'apparition de l'Algérie qui se place au troisième rang en représentant 5,4 % de la population immigrante, ainsi qu'une augmentation des immigrants provenant du Viet Nam, qui se chiffrent à presque 500 individus.

Si l'on regarde les populations immigrantes en 2006, les immigrants italiens constituent toujours le groupe principal et les Haïtiens sont toujours fortement présents. Cependant, les immigrants d'Italie<sup>73</sup>

continuent à diminuer, cette fois de -5,5 %. Au contraire, les immigrants en provenance du Maghreb, et en particulier de l'Algérie, commencent à caractériser de plus en plus la population immigrante, en se plaçant en deuxième position (on comptait 1 435 immigrants algériens en 2001 : ils sont 2 640 en 2006, soit une augmentation de 3,5 %). Les Marocains, eux, se chiffrent à 1 260 individus, soit 4,2 % de la population immigrante. En étudiant principalement la population en provenance d'Algérie au Québec, Castel (2012) nous dit que l'immigration maghrébine aspire à atteindre une qualité de vie meilleure grâce à leur taux élevé de scolarisation et à leur aisance à parler français. Ainsi, pour le cas de Montréal « beaucoup d'eux se dirigent vers de quartiers et des villes de banlieue où le cadre de vie agréable semble être un but à atteindre (Saint-Léonard, Laval) selon une tendance qui s'est accentuée dans les années 2000 » (Castel, 2012 : 225).

Regardons la distribution des immigrants en provenance d'Italie. Malheureusement, Statistique Canada ne possède pas cette variable dans son recensement de 1991. Par rapport à leur localisation en 1996, ils se distribuent dans plusieurs secteurs léonardois. Cependant, on remarque deux secteurs où leur proportion est plus élevée : le secteur 604.03 avec 26,7 % d'immigrants italiens, et le secteur 603.02 avec 27,2 % d'immigrants italiens, du côté ouest du quartier.

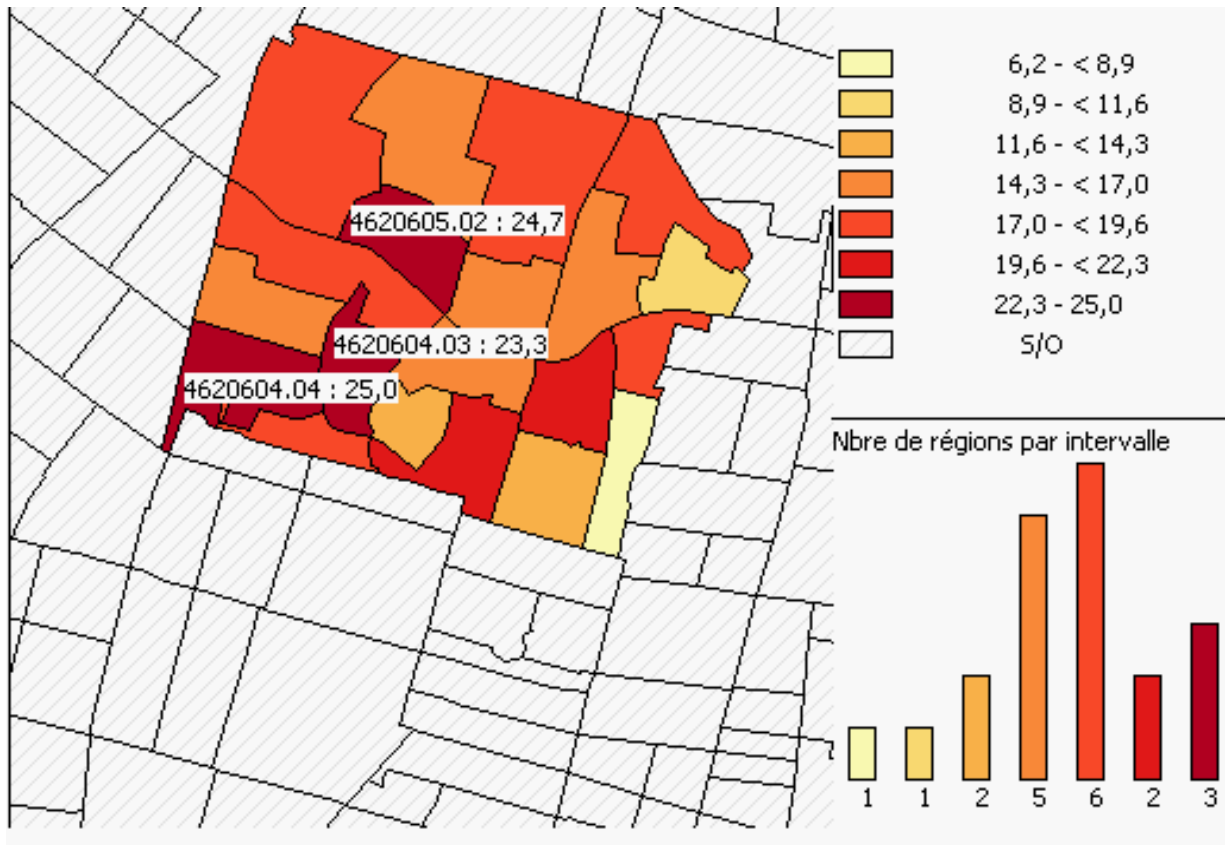
**Carte 17 : Immigrants italiens en 1996 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.

Entre les recensements 1996 et 2001 Saint-Léonard enregistre une perte générale des immigrants italiens dans chaque secteur. Entre 2001 et 2006, à l'exception de quelques secteurs, les immigrants italiens léonardois continuent à diminuer de façon générale. Rappelons que « l'immigration italienne au Québec s'est pratiquement tarie dans les années 1980 » et parmi les immigrants italiens « la proportion de personnes âgées croît de façon très significative » (Germain, à paraître : 25).

**Carte 18 : Immigrants italiens en 2006 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

La carte ci-dessus, nous montre la localisation des immigrants italiens en 2006. À première vue, on constate leur présence dans plusieurs secteurs du territoire léonardois. Cependant, il y a trois secteurs qui enregistrent une plus forte concentration : les secteurs 604.04 (avec 25 %, soit une augmentation de 3 % par rapport à 1996), 605.02 (avec 24,7 %, il n'enregistre aucune augmentation par rapport à 1996) et 604.03 (avec 23,3 %, soit une diminution de 3,4 % par rapport à 1996). Ainsi, on constate entre 1996 et 2006 une augmentation des immigrants italiens vers le secteur 604.04 (augmentation de

3,3 %) contre une diminution de -3,4 % pour le secteur 604.03. Si en 1996 le secteur 603.02 enregistrait le plus haut pourcentage d'immigrants italiens, en 2006 il connaît une baisse de 7,2 %.

### **Nouveaux arrivants**

Par rapport à la nouvelle population immigrante, c'est-à-dire les immigrants qui s'installent à Saint-Léonard les 5 années précédant l'année étudiée (ex : les immigrants qui s'installent à Saint-Léonard entre les années 2001 et 2005 pour le recensement de 2006), nous n'avons pas été en mesure d'analyser le recensement de 1991, car parmi les données de Statistique Canada cette année, il n'y a pas de variable portant sur la nouvelle immigration.

Regardons plus spécifiquement les différents pays de provenance de la nouvelle immigration léonardoise pendant les trois recensements analysés.

**Tableau 8 : Évolution du pays de provenance des nouveaux arrivants en 1996, 2001 et 2006**

Nouveaux immigrants, 1996			Nouveaux immigrants, 2001			Nouveaux immigrants, 2006		
Pays	Nombre	%	Pays	Nombre	%	Pays	Nombre	%
Haïti	725	17,2	Algérie	1150	31,3	Algérie	1615	29,8
Liban	510	12,1	Haïti	390	10,7	Maroc	820	15,2
Pérou	285	6,7	Maroc	200	5,3	Haïti	420	7,8
Maroc	205	4,8	Liban	170	4,5	Colombie	350	6,5
Salvador	185	4,3	France	130	3,5	Roumanie	340	6,3
Pologne	130	3	Afghanistan	130	3,5	Pérou	265	5
Roumanie	105	2,4	États-Unis	70	1,9	Mexique	135	2,5
Guatemala	105	2,4	Roumanie	70	1,9	Liban	125	2,3
Fédération Russe	70	1,6	Colombie	55	1,4	Chili	85	1,8
Autres	1 890	44,8	Autres	1375	37,3	Autres	1345	24,9
<b>Total</b>	<b>4 210</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>3680</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>5410</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996, 2001 et 2006.

Pendant les trois recensements de 1996, 2001 et 2006, nous constatons que le total des nouveaux immigrants qui s'établissent à Saint-Léonard passe de 4 210 en 1996 (16,6 % de la population immigrante léonardoise et 5,9 % de la population totale) à 5 410 en 2006 (18,2 % de la population immigrante léonardoise et 7,5 % de la population totale).

Les nouveaux immigrants baissent de 530 individus lors du recensement de 2001, par rapport à celui de 1996 : ils représentent alors 13,7 % de la population immigrante totale (soit 5,2 % de la population totale). Puis, entre 2001 et 2006, leur nombre augmente à nouveau et atteint 1 730 individus.

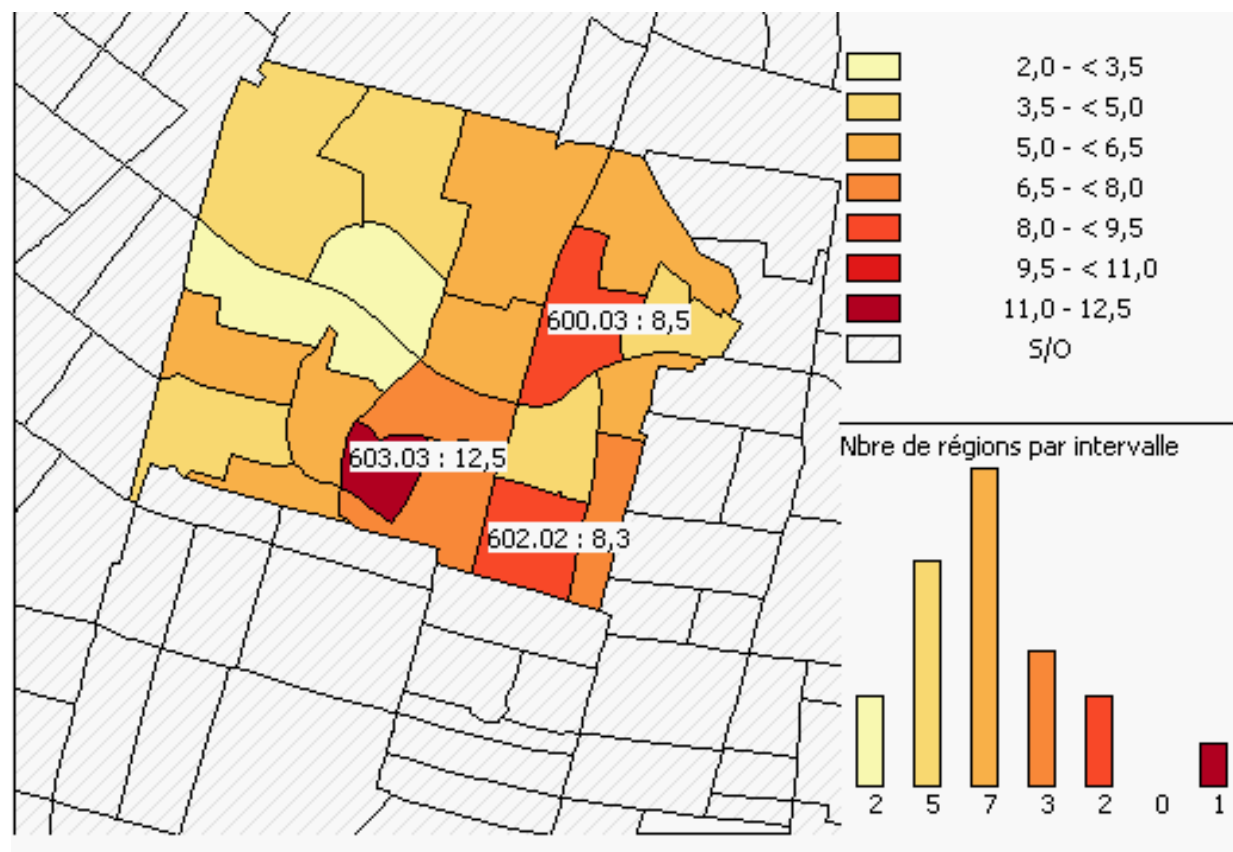
Parmi les nouveaux arrivants en 1996, les pays d'origine les plus marquants sont Haïti, le Liban, le Maroc et deux pays d'Amérique latine : le Pérou et le Salvador.

En 2001, on constate par contre une diminution des populations d'origines haïtienne et libanaise, mais une augmentation de la population provenant d'Algérie. Ainsi, nous pouvons affirmer que c'est à partir de la deuxième moitié des années quatre-vingt-dix que les immigrants provenant d'Algérie commencent à s'installer massivement à Saint-Léonard. Les immigrants marocains se chiffrent eux à 200 individus et ceux provenant d'Amérique latine connaissent une diminution au contraire des immigrants provenant de la France et de l'Afghanistan.

En ce qui concerne la nouvelle immigration en 2006, cette fois les pays du Maghreb sont ceux qui prédominent. Suivent les immigrants provenant d'Amérique latine qui augmentent à nouveau pour se chiffrer à 1 100 individus en 2006. Suite à une baisse de leur nombre d'arrivées en 2001, les nouveaux immigrants provenant d'Haïti et de Roumanie augmentent en 2006, en se chiffrant respectivement à 420 et 340 individus.

Si l'on compare la distribution de la nouvelle immigration entre le recensement de 1996 et celui de 2006, on constate que leur concentration est plus importante en 2006. Pour ce qui est de l'année de recensement 2001, nous n'avons pas produit de cartes car la concentration des nouveaux immigrants est plus ou moins la même que pour l'année de recensement 1996.

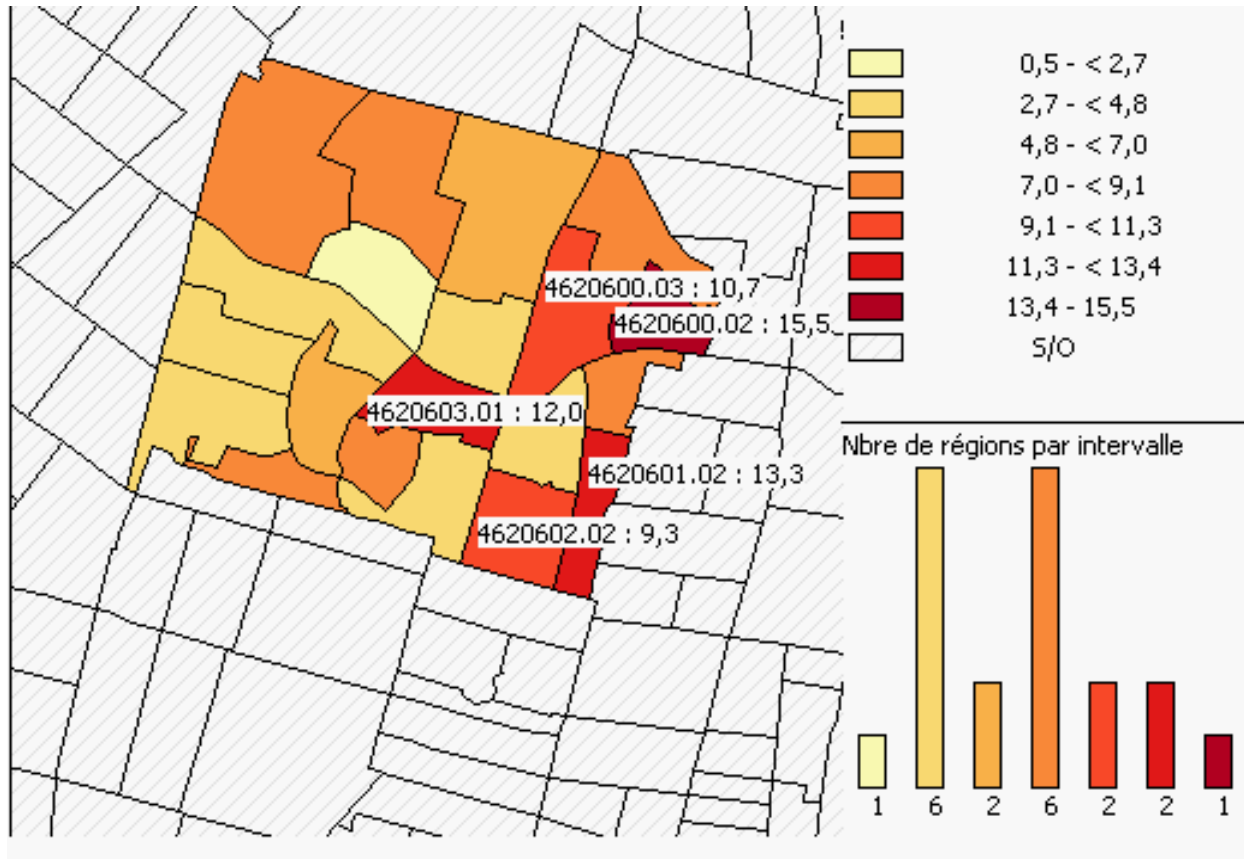
**Carte 19 : Nouvelle immigration en 1996 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.

En 1996, on remarque que les nouveaux arrivants se concentrent dans les secteurs 600.03 (8,5 % de la population selon le lieu de naissance) et 602.02 (8,3 % de la population selon le lieu de naissance), situés dans la partie au sud de l'autoroute Métropolitaine. Cependant, ils se concentrent aussi dans le secteur 603.03 (12,5 % de la population selon le lieu de naissance), situé à l'ouest de Saint-Léonard. Comme nous l'avons vu dans le taux de variation de la population (voir carte 6), entre les recensements de 1991 et de 1996, c'est le secteur 603.03 qui connaît l'augmentation la plus remarquable de la population totale de Saint-Léonard. Soulignons que se situe dans ce secteur le Domaine Renaissance, un complexe résidentiel qui s'adresse principalement aux nouveaux immigrants.

**Carte 20 : Nouvelle immigration en 2006 (en pourcentage de la population totale)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

En 2006, la localisation de la nouvelle population immigrante change par rapport à 1996 et 2001. Elle n'est plus principalement dans le secteur 603.03 (qui perd 5 % de nouveaux arrivants par rapport à 1996) mais dans les secteurs 600.02 (15,5 %, soit une augmentation de 10 % par rapport à 1996), 601.02 (13,3 %, soit une augmentation de 6 % par rapport à 1996), 600.03 (10,7 %, soit une augmentation de 2 % par rapport à 1996) et 602.02 (9,3 %, soit une augmentation de 1 % par rapport à 1996). Ces secteurs sont situés au sud de l'autoroute Métropolitaine, à proximité des artères commerciales Jean-Talon et Bélanger et de la limite avec le quartier Rosemont. Par contre, au nord de l'autoroute Métropolitaine le secteur 603.01 enregistre une concentration de 12 % des nouveaux immigrants en 2006 (qui connaît une augmentation de 4 % par rapport à 1996).

Il est intéressant d'observer qu'en 2006, la population immigrante (voir carte 16) aussi bien que les nouveaux arrivants (voir carte 14) se distribuent là où l'on retrouve un cadre bâti principalement caractérisé par des duplex ou par des immeubles de moins de 5 étages, comme on peut le voir sur

la carte 6 (exception faite du secteur 600.03 situé au sud de l'autoroute Métropolitaine où se concentrent les édifices en hauteur, mais où l'on retrouve aussi des duplex et des bâtiments de moins de 5 étages).

Comme les deux cartes nous le montrent, les secteurs situés au cœur de Saint-Léonard et où se trouvent les bungalows léonardois n'enregistrent pas beaucoup de nouveaux arrivants, ni en 1996, ni en 2006.

### **Statut des générations**

La population de 15 ans et plus selon le statut de génération est la cinquième variable analysée dans cette section. Statistique Canada (2006) définit comme première génération « les personnes nées à l'extérieur du Canada. Il s'agit, pour la plupart, de personnes qui sont ou qui ont déjà été des immigrants reçus au Canada ». Ensuite, la catégorie de la deuxième génération comprend « les personnes qui sont nées au Canada et dont au moins l'un des parents est né à l'extérieur du Canada. Il s'agit pour la plupart d'enfants d'immigrants ». Enfin, la catégorie de la troisième génération comprend « les personnes qui sont nées au Canada et dont les deux parents sont nés au Canada » (Statistique Canada, 2006).

Malheureusement, nous n'avons pas pu faire une analyse de cette variable sur les quatre années de recensements, car Statistique Canada n'a commencé à considérer cette variable qu'à partir du recensement de 2001. Ainsi, les années étudiées ici sont 2001 et 2006.

**Tableau 9 : Population de 15 ans et plus selon le statut des générations**

	<b>2001</b>	<b>%</b>	<b>2006</b>	<b>%</b>
<b>1ère génération</b>	26005	44,9	28705	48,5
<b>2ème génération</b>	12840	22,2	13350	22,6
<b>3ème génération</b>	18965	32,8	17020	28,8
<b>Total</b>	57815	100	59075	100

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2001 et 2006.



Le tableau ci-dessus nous montre que Saint-Léonard possède, tant en 2001 qu'en 2006, une majorité de personnes issues de la première génération, soit les personnes nées hors du Canada. Nous constatons une augmentation de 2 700 personnes issues de la 1<sup>ère</sup> génération entre 2001 et 2006, soit 3,6 %.

Les personnes de la 2<sup>ème</sup> génération, soit les enfants de parents immigrants, restent plutôt stables entre les deux années, en connaissant une légère augmentation de 510 individus.

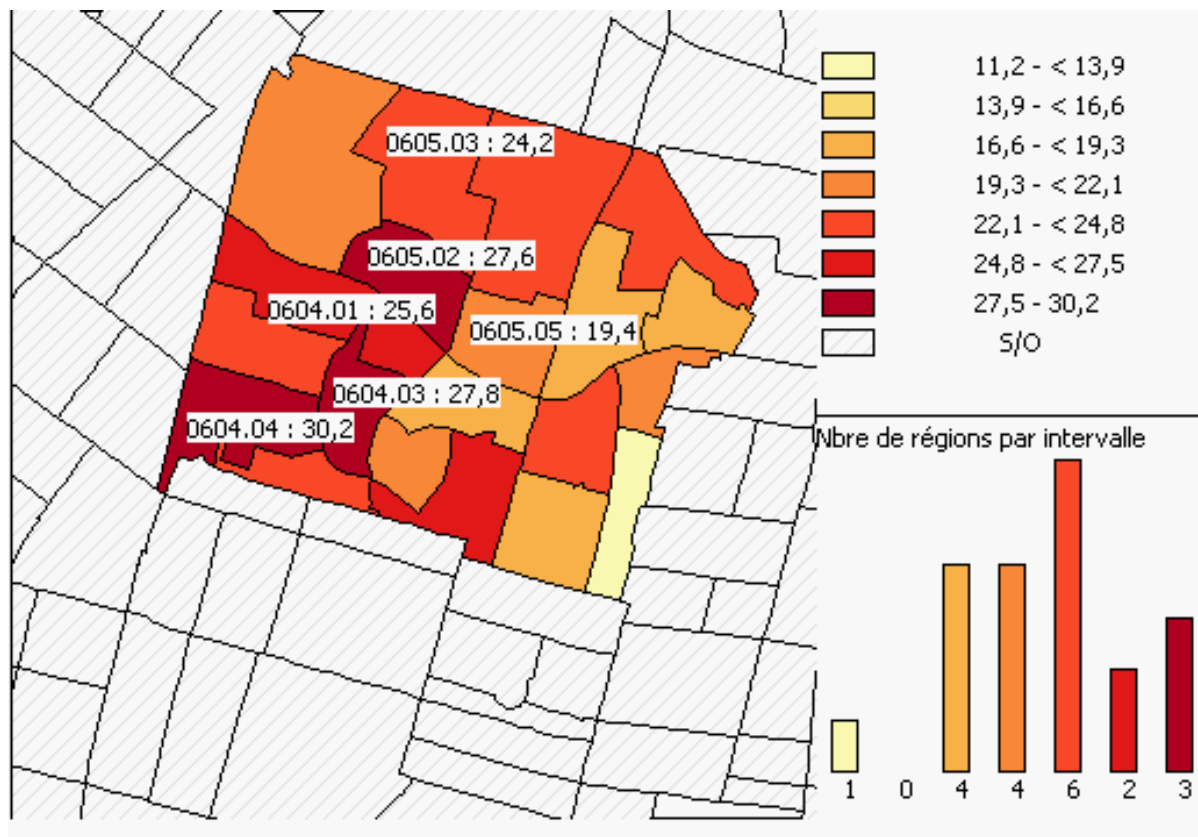
Ce sont les individus issus de la 3<sup>ème</sup> génération, soit les individus nés au Canada de parents nés au Canada, qui entre 2001 et 2006 connaissent une diminution de presque 2 000 individus, ou -4 %.

Selon la répartition de la population léonardoise de 15 ans et plus issue des trois premières générations, les effectifs de la 1<sup>ère</sup> génération (c'est-à-dire les individus nés hors Canada) sont plus du double de ceux de leurs enfants nés au Canada (c'est-à-dire la 2<sup>ème</sup> génération).

Malgré cela, nous pouvons constater que Saint-Léonard est habité par un nombre élevé d'individus issus de la 2<sup>ème</sup> génération ; rappelons qu'à partir des années 1990, l'immigration provenant d'Italie diminue beaucoup et la communauté italienne à Saint-Léonard commence à se renouveler d'elle-même grâce aux enfants des immigrants italiens appelés plus communément les « deuxièmes générations ».

Par rapport à la répartition de la deuxième génération sur le territoire en 2001 nous constatons que les deuxièmes générations sont plus présentes dans les secteurs situés au cœur du quartier, soit les secteurs 604.04 (30,2 %), 604.03 (27,8 %), 605.02 (27,6 %) et 604.01 (25,6 %). Ce sont dans ces secteurs que l'on retrouve un plus grand nombre des maisons unifamiliales ou jumelées.

**Carte 21 : La 2<sup>ème</sup> génération en 2001 (en pourcentage de la population totale de 15 ans et plus)**

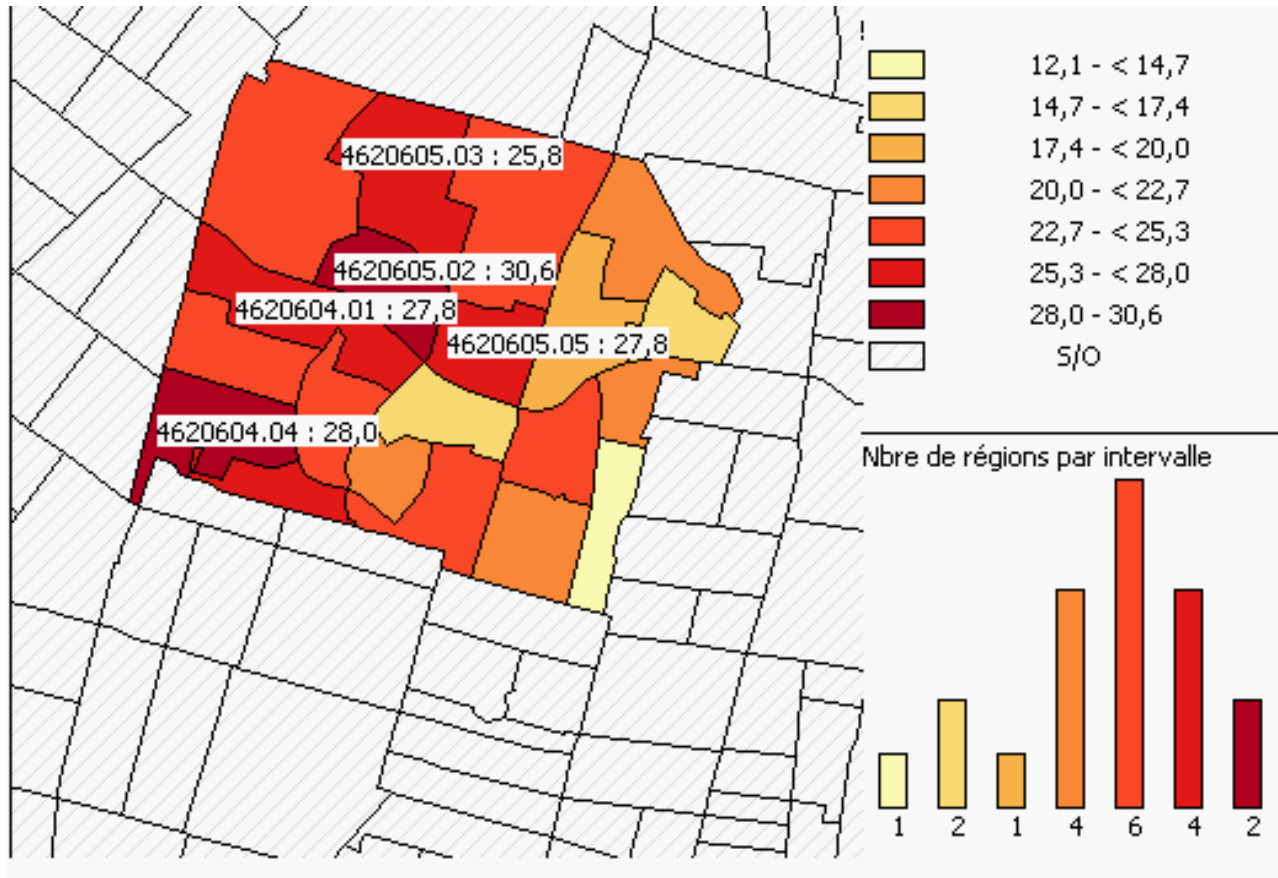


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2001.

Ces mêmes secteurs connaissent une augmentation des deuxièmes générations entre 2001 et 2006.

En fait, en 2006 ce sont surtout les secteurs qui se caractérisent par des maisons (bungalows et nouvelles maisons) qui augmentent le plus, soit les secteurs 605.02 (30,6 %, augmentation de 3 % par rapport au 2001), 604.01 (27,8 %, augmentation de 2,2 % par rapport au 2001), 605.05 (27,8 %, augmentation de 8,4 % par rapport au 2001) et 605.03 (25,8 %, augmentation de 1,6 % par rapport au 2001). Voir la carte ci-dessous. Au contraire, les secteurs 604.04 et 604.03 enregistrent des légères pertes de -2 % par rapport au 2001.

**Carte 22 : La 2<sup>ème</sup> génération en 2006 (en pourcentage de la population totale de 15 ans et plus)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

Par contre, les secteurs situés à l'ouest et à la limite du quartier Saint-Michel se caractérisent par une forte concentration des personnes issues de la 1<sup>ère</sup> génération ; il s'agit des secteurs 603.03 (61,1 %), 604.03 (56,7 %) et 603.01 (55 %). Enfin, dans les secteurs situés au sud de l'autoroute Métropolitaine, l'on constate plutôt la présence des 1<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> générations.

### **Origines ethniques**

Les prochaines pages vont analyser les origines ethniques des habitants léonardois ainsi que la variable de la langue, toujours avec un égard particulier pour la population d'origine italienne.

Avant de passer à l'analyse de cette variable, nous devons souligner un détail technique de Statistique Canada. Nous ne pouvons pas comparer le recensement de 1991 aux autres (1996, 2001 et 2006)<sub>83</sub>

parce que, à différences des autres, il nous ne montre pas la population totale selon l'origine ethnique.

Regardons l'évolution de la population léonardoise totale selon l'origine ethnique.

**Tableau 10 : Origines ethniques en 1996**

<b>Population totale selon l'origine ethnique, 1996</b>		
<b>Origine</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Origines italiennes	29400	41,3
Origines canadiennes	15380	21,6
Origines françaises	12990	18,2
Origines haïtiennes	3895	5,4
Origines libanaises	1960	2,7
Origines irlandaises	1515	2,1
Origines espagnoles	1330	1,8
Origines polonaises	870	1,2
Origines portugaises	855	1,2
Autres	2890	4
<b>Total</b>	<b>71085</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996.

Selon les origines ethniques totales en 1996, les habitants d'origine ethnique italienne sont majoritaires (41,3 % de la population selon l'origine ethnique totale). Cependant, nous pouvons remarquer la présence des individus d'origine ethnique haïtienne, qui se chiffrent à presque 4 000 habitants, soit 5,4 % de la population selon l'origine ethnique totale. On constate aussi la présence des origines ethniques canadiennes (21,6 %) et françaises (18,2 %).

**Tableau 11 : Origines ethniques en 2001 et 2006**

Population totale selon l'origine ethnique, 2001			Population totale selon l'origine ethnique, 2006		
Origine	Nombre	%	Origine	Nombre	%
Origines italiennes	27590	39,6	Origines italiennes	28595	39,9
Origines canadiennes	18915	27,2	Origines canadiennes	13910	19,4
Origines françaises	9290	13,3	Origines françaises	8070	11,2
Origines haïtiennes	3815	5,4	Origines maghrébines	4850	6,7
Origines libanaises	2005	2,8	Origines haïtiennes	3740	5,2
Origines irlandaises	1360	1,9	Origines libanaises	1635	2,2
Origines espagnoles	1190	1,7	Origines espagnoles	1620	2,2
Origines arabes	1115	1,6	Origines irlandaises	1590	2,2
Origines portugaises	1070	1,5	Origines chinois	1080	1,5
Autres	3160	4,5	Autres	6425	9
<b>Total</b>	<b>69510</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>71515</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2001 et 2006.

Entre 1996 et 2001, nous constatons une diminution de presque 2 000 individus d'origine ethnique italienne, soit -1,7 %. Si les individus d'origine ethnique espagnole et irlandaise diminuent légèrement, les Libanais et les Portugais, eux, augmentent légèrement. Par ailleurs, si à cette époque on remarque l'apparition de 1 115 individus d'origines arabes, les personnes d'origine ethnique polonaise ont disparu de la liste. On remarque aussi que plus de léonardois se déclarent d'origine ethnique canadienne (18 915 individus) et moins de léonardois se déclarent d'origine française (9 290 individus).

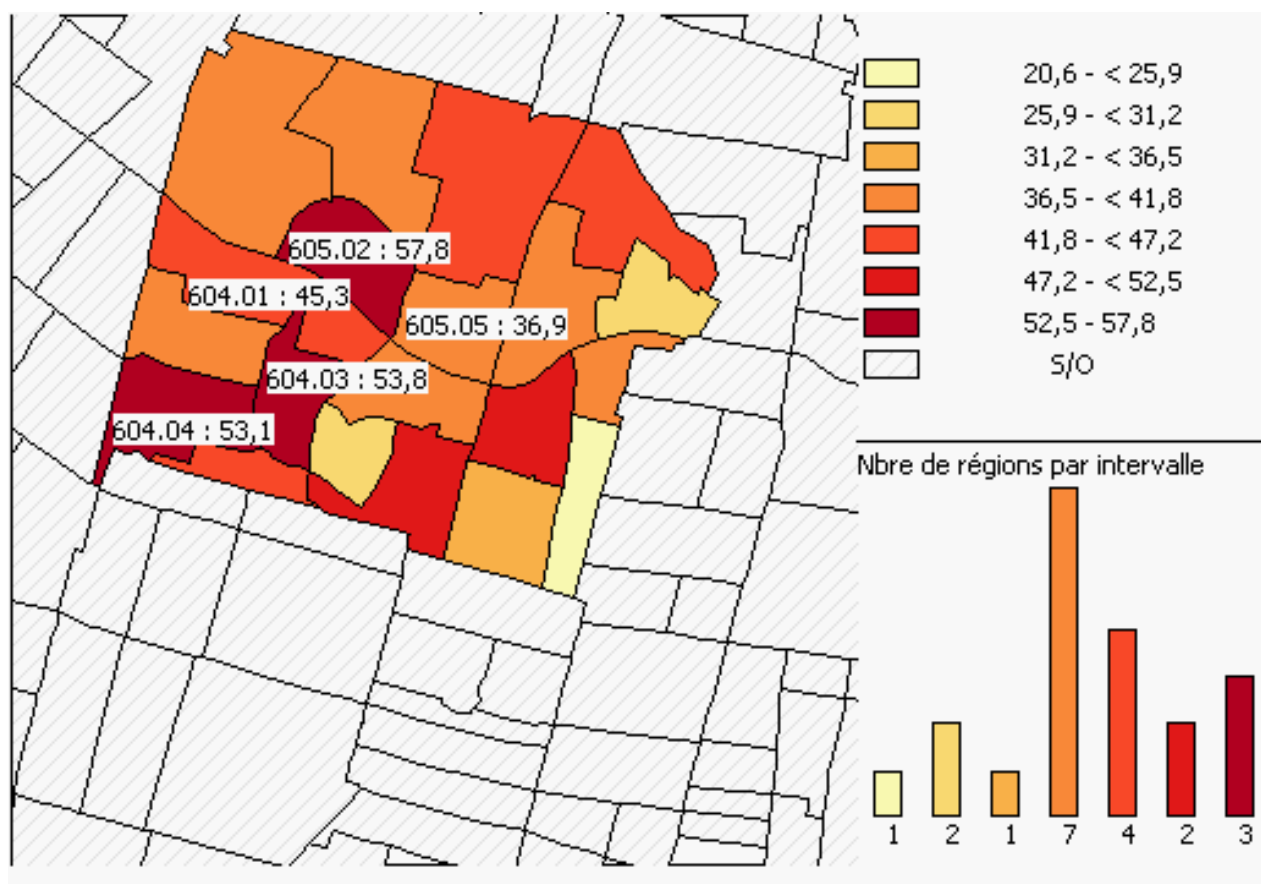
L'année 2006 connaît une augmentation d'environ 1 000 habitants d'origine ethnique italienne (+ 0,3 %), en représentant 39,9 % de la population selon l'origine ethnique totale. Cependant, la plus grande augmentation concerne la population d'origine ethnique maghrébine (probablement définie comme « arabe » lors des recensements précédents) qui compose presque 7 % de la population totale selon l'origine ethnique, avec 4 850 individus. Dans cette même période, on assiste aussi à l'apparition de 1 080 individus d'origine ethnique chinoise (soit 1,5 %) et à une augmentation de 430 individus d'origine ethnique espagnole par rapport au 2001.

Les seules diminutions qui se vérifient entre 2001 et 2006 sur le territoire léonardois concernent la

population d'origine ethnique libanaise, qui baisse de 370 individus, et les populations d'origines canadienne et française, qui diminuent respectivement de 5 000 et 1 200 individus par rapport au 2001.

Si l'on regarde la carte sectorielle de l'origine ethnique italienne en 1996, on constate une concentration relativement homogène sur le territoire léonardois. Cependant, un foyer de concentration plus élevé se remarque à nord-ouest de Saint-Léonard, c'est-à-dire dans les secteurs 604.04 (53,1 %), 604.03 (53,8 %) et 605.02 (57,8 %). Pour ce qui est de 2001, la distribution reste plus ou moins la même, mais avec une baisse de la population d'origine italienne générale dans presque tous les secteurs.

**Carte 23 : Les personnes d'origine ethnique italienne en 1996 (en pourcentage de la population totale selon l'origine ethnique)**

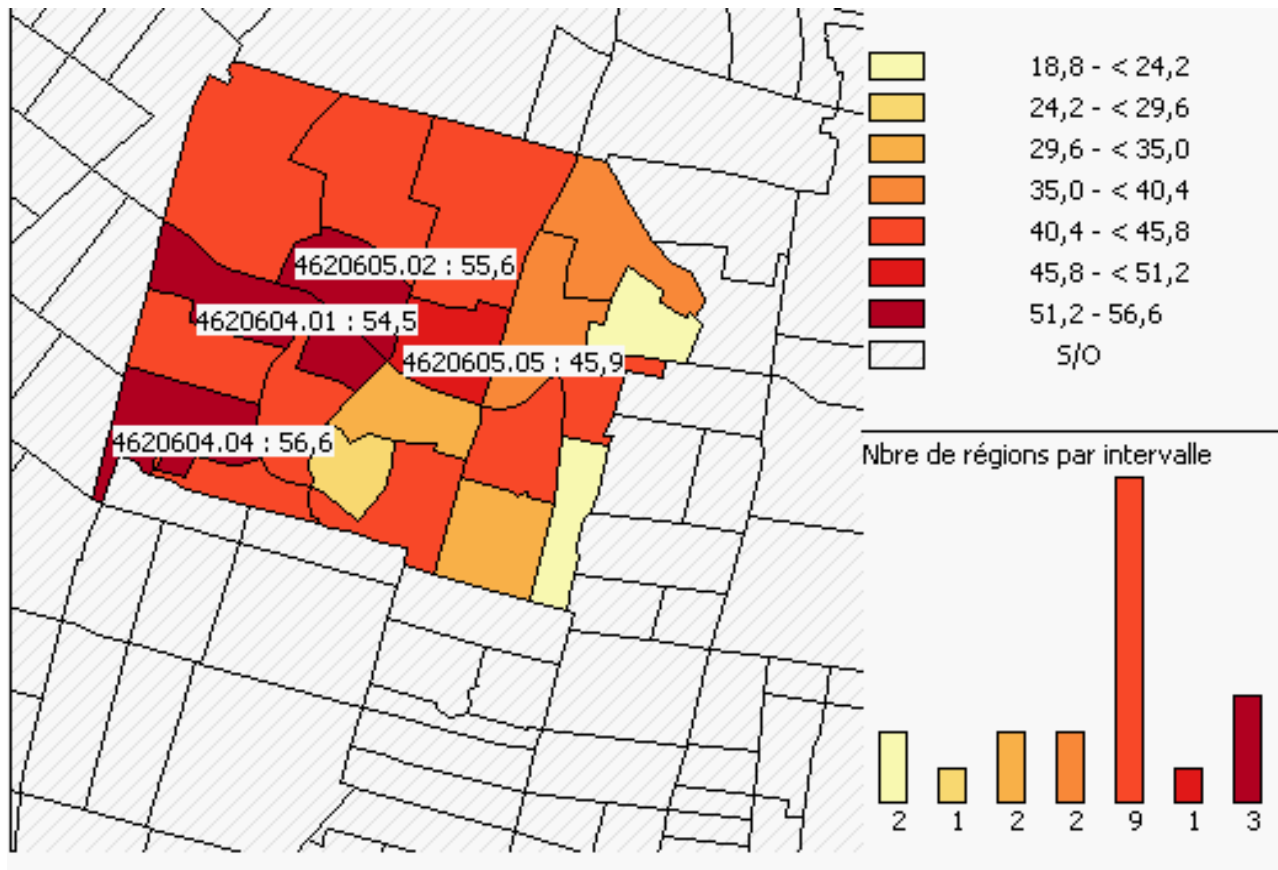


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1996

Selon la distribution de la population d'origine ethnique italienne en 2006, nous constatons que les deux secteurs centraux 604.01 et 605.05, où se situent les anciens bungalows, connaissent une

augmentation de respectivement 9,2 % et 9 %, en allant se chiffrer à 54,5 % et 45,9 % (rappelons que ces deux secteurs ne connaissent pas une augmentation de leur population générale pendant les quatre recensements analysés). Le secteur 604.04 connaît une augmentation des origines italiennes de 3,5 % (56,6 %).

**Carte 24 : Les personnes d'origine ethnique italienne en 2006 (en pourcentage de la population totale selon l'origine ethnique)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

### ***Langue***

Comme nous nous intéressons plus précisément à la population italienne qui habite Saint-Léonard, il s'avère intéressant de regarder l'évolution que la langue italienne a connue au fil des quatre recensements étudiés.

En commençant par l'évolution des deux langues officielles, nous pouvons constater que dans les

quatre recensements analysés, plus de la moitié de la population léonardoise déclare connaître l'anglais et le français.

Plus du tiers de la population déclare connaître seulement le français, et cela pour chaque recensement analysé. Par ailleurs, les individus qui déclarent ne parler ni français ni anglais ont connu une légère diminution de 0,5 % entre 1991 et 2006.

**Tableau 12 : Population selon la connaissance des langues officielles, la langue maternelle et la langue parlée à la maison, 1991-2006**

	1991	%	1996	%	2001	%	2006	%
<b>Connaissance langues officielles, réponses uniques</b>	<b>73110</b>	<b>100</b>	<b>71085</b>	<b>100</b>	<b>69510</b>	<b>100</b>	<b>71515</b>	<b>100</b>
Anglais seulement	3965	5,4	3855	5,4	3195	4,5	3175	4,4
Français seulement	26295	35,9	24140	33,9	24300	34,9	25365	35,4
Anglais et français	38985	53,3	39025	54,8	39085	56,2	39585	55,3
Ni l'anglais ni le français	3865	5,2	4070	5,7	2930	4,2	3390	4,7
<b>Langue parlée à la maison, réponses uniques<sup>9</sup></b>	<b>68825</b>	<b>100</b>	<b>66080</b>	<b>100</b>	<b>42060</b>	<b>100</b>	<b>66720</b>	<b>100</b>
Français	34590	50,2	30675	46,4	23485	55,8	28645	42,9
Anglais	12860	18,6	14380	21,7	6020	14,3	16315	24,4
<i>Langues non officielles</i>	21375	31	21030	31,8	12555	29,8	21755	32,6
Italien	15390	72	13330	63,3	7930	63,1	10580	48,6
<b>Langue maternelle, réponses uniques</b>	<b>68635</b>	<b>100</b>	<b>68485</b>	<b>100</b>	<b>66780</b>	<b>100</b>	<b>69365</b>	<b>100</b>
Français	33310	48,5	28215	41,1	25930	38,8	23440	33,6
Anglais	5070	7,3	5600	8,1	4905	7,3	6265	9
<i>Langues non officielles</i>	30250	44	34670	50,6	35945	53,8	39655	57,1
Italien	22895	75,6	23350	67,3	21805	60,6	21305	53,7

Source : Statistique Canada, recensements 1991, 1996, 2001 et 2006.

Au niveau de la langue parlée à la maison, le tableau 12 nous montre qu'entre 1991 et 2006, le français connaît une diminution de 7,3 %, alors que l'anglais augmente de 5,8 % pendant la même période. En ce qui concerne la langue italienne, si en 1991 l'italien représente 72 % des langues non officielles parlées à la maison, en 2006, son pourcentage baisse à 48,6 %.

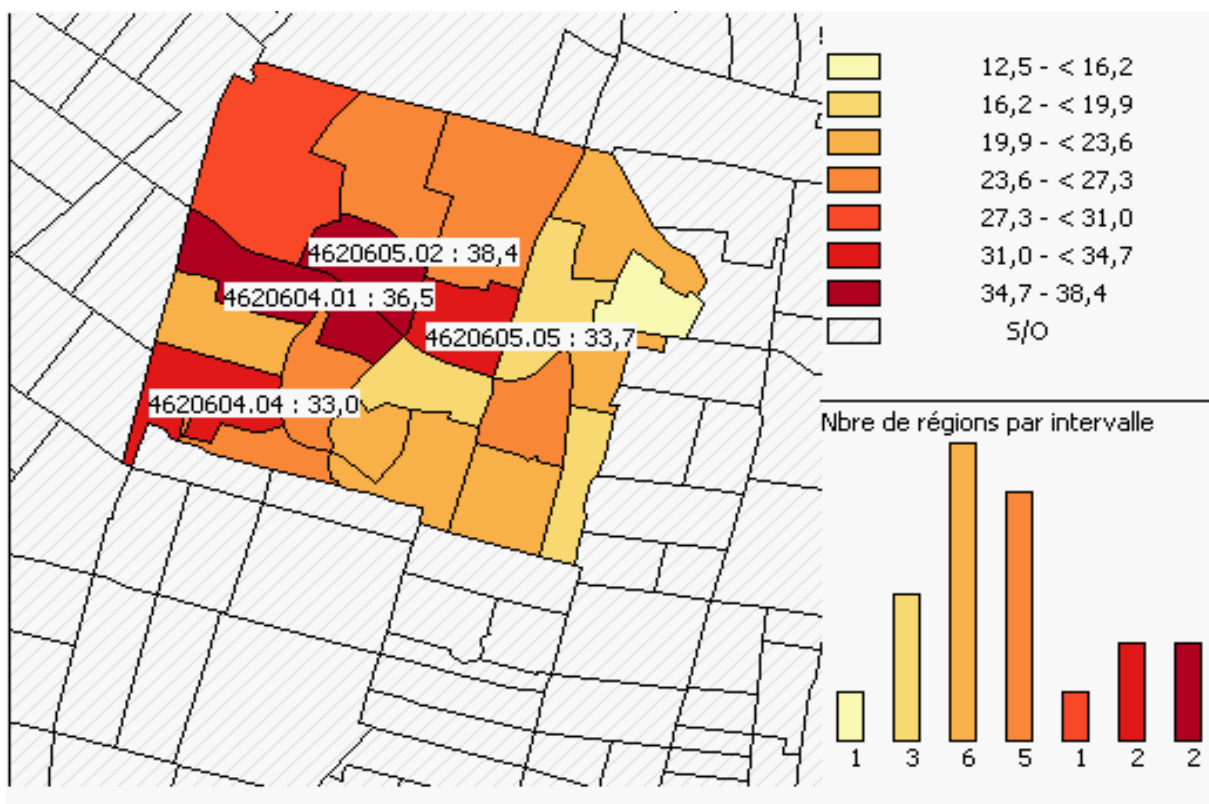
<sup>9</sup> Les données 2001 et 2006 portant sur la langue parlée à la maison ne sont pas directement comparables avec les données 1991 et 1996 à cause des changements relatifs à la question du recensement portant sur la langue parlée à la maison.



Parmi les langues officielles parlées à la maison, l'anglais est la seule langue à connaître une augmentation (tout en gardant une proportion inférieure). En 2006, l'usage de l'anglais à la maison se chiffre à presque 25 % (alors qu'en 1991, il se chiffrait à 18,6 %).

Si l'on regarde la localisation des individus qui parlent anglais à la maison en 2006, on les retrouve dans les mêmes secteurs qui ont enregistré une concentration plus élevée de population d'origine ethnique italienne à la même époque (voir carte 19).

**Carte 25 : Les personnes qui parlent anglais à la maison en 2006 (en pourcentage de la langue parlée à la maison, réponses uniques)**

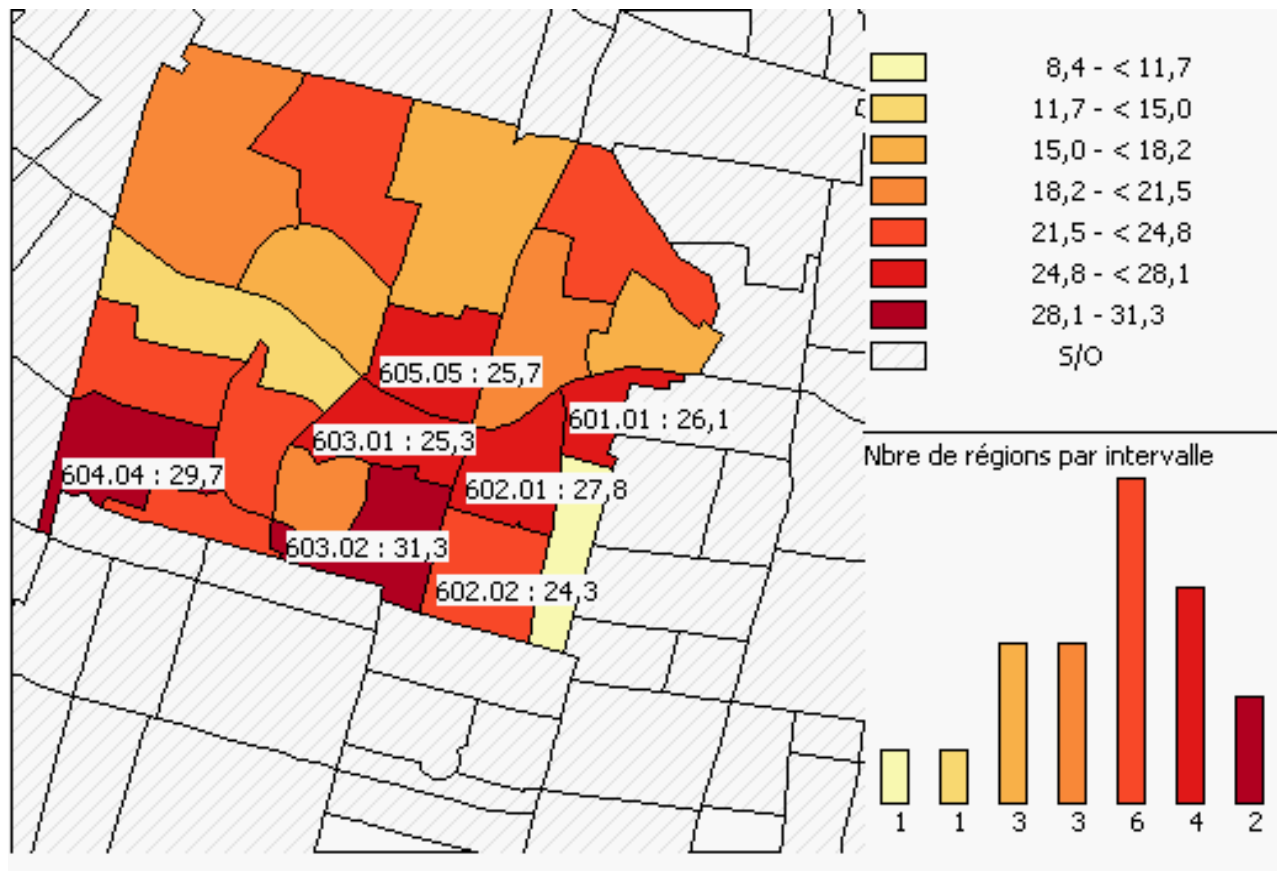


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

Si l'on observe la distribution du nombre des individus qui parlent italien à la maison en 1991, nous pouvons remarquer que leur distribution est plus élevée à l'ouest de Saint-Léonard, à proximité du quartier Saint-Michel (secteurs 603.02, 604.04. et 602.02, avec respectivement 31,3 %, 29,7 % et 24,3 % individus qui parlent italien chez eux). Une concentration élevée de leur nombre est aussi observée

dans les secteurs 602.01 (27,8 %) et 601.01 (26,1 %) situés au sud de l'autoroute Métropolitaine, et dans les secteurs 605.05 (25,7 %) et 603.01 (25,3 %).

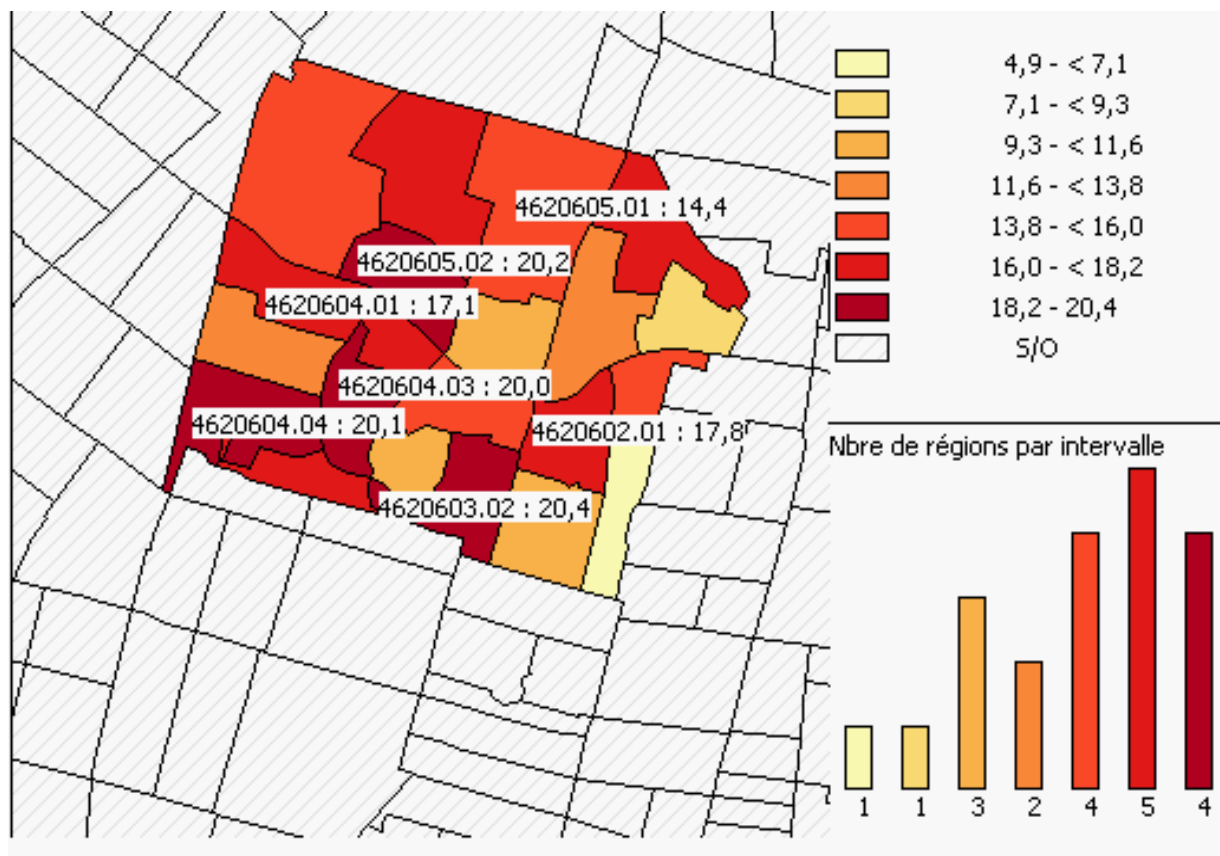
**Carte 26 : Les personnes qui parlent italien à la maison en 1991 (en pourcentage de la langue parlée à la maison, réponses uniques)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991.

Par contre, en regardant leur distribution en 2006, les secteurs 604.04 (20,1 %) et 603.02 (20,4 %) restent les secteurs avec la concentration la plus importante. Cependant, s'ajoutent les secteurs 605.02 (20,2 %) et 604.01 (17,1 %) qui enregistrent une augmentation de respectivement de 4,2 % et 4 % par rapport à 1991. Le secteur 604.03, quant à lui se maintient constant (21,9 % en 1991 et 20 % en 2006). En général on constate que sont surtout les secteurs situés au sud de l'autoroute Métropolitaine qui enregistrent une diminution, entre les années 1991 et 2006, des individus qui parlent italien à la maison. Le secteur 603.02 enregistre lui aussi une forte perte de -9 %.

**Carte 27 : Les personnes qui parlent italien à la maison en 2006 (en pourcentage de la langue parlée à la maison, réponses uniques)**

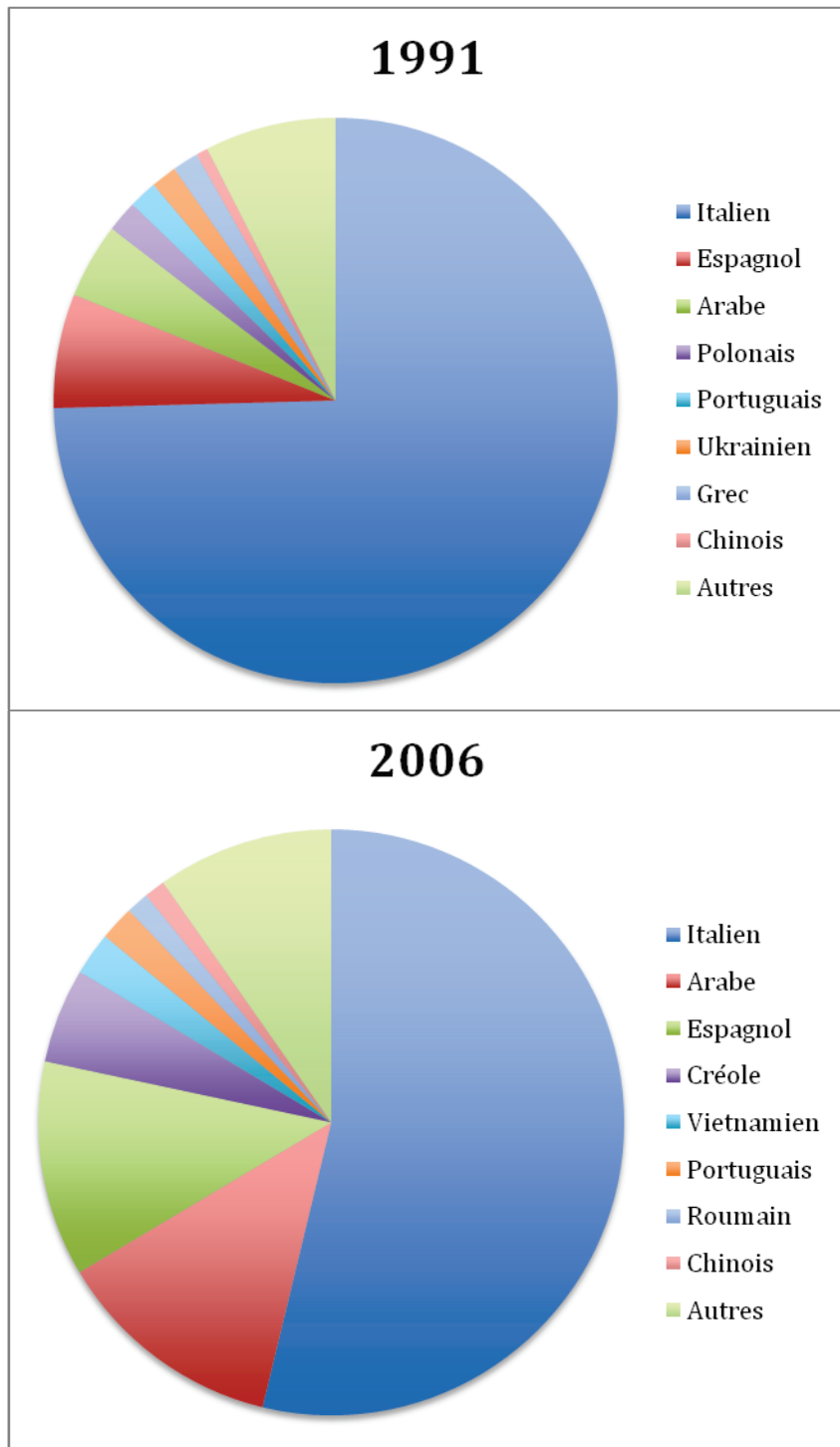


Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

Par rapport aux langues maternelles officielles, nous constatons une diminution de la langue française de -14,9 % au cours des quatre recensements alors que l'anglais connaît une augmentation de 1,7 %.

En ce qui concerne les langues maternelles non officielles, les individus possédant l'italien comme langue maternelle diminuent de presque 22 %. Ce sont les individus qui ont pour langues maternelles l'arabe et l'espagnol qui augmentent le plus entre 1991 et 2006. Plus spécifiquement, les premiers passent de 1 320 individus en 1991 à 5 025 en 2006 ; les seconds passent de 2 005 individus en 1991 à 4 710 en 2006. En 2006, on constate aussi la présence de la langue maternelle créole (2 075 individus) qui n'est pas présente parmi les langues maternelles non officielles dans le recensement de 1991. On remarque en 1991 la présence des langues maternelles grecque (455 individus), polonaise (550 individus) et ukrainienne (455 individus), qui sont remplacées en 2006 par les langues vietnamienne (940 individus) et roumaine (490 individus). Les langues portugaise et chinoise enregistrent une légère augmentation entre 1991 et 2006, de respectivement 260 et 250 individus.

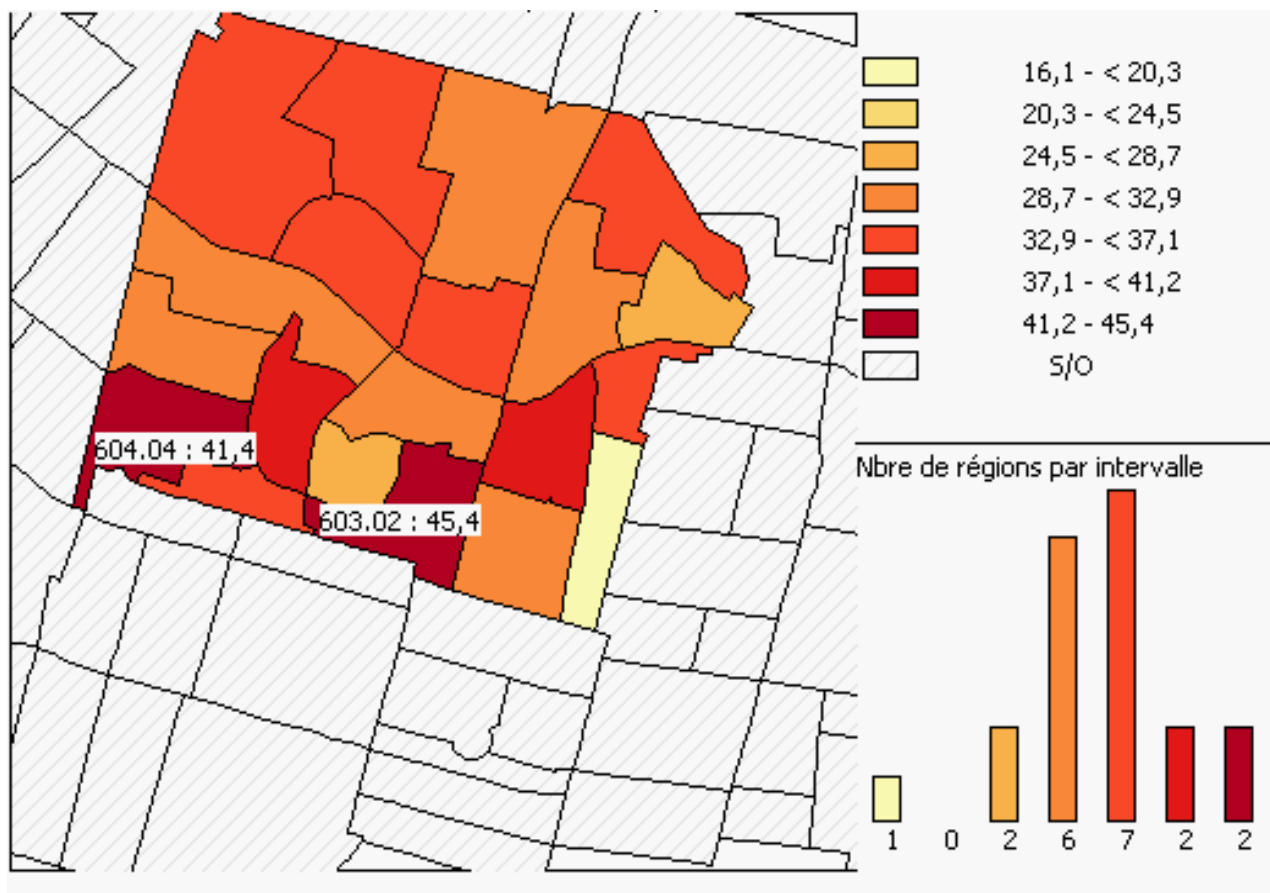
Figures 13 et 14 : Langues maternelles non officielles en 1991 et 2006.



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991 et 2006.

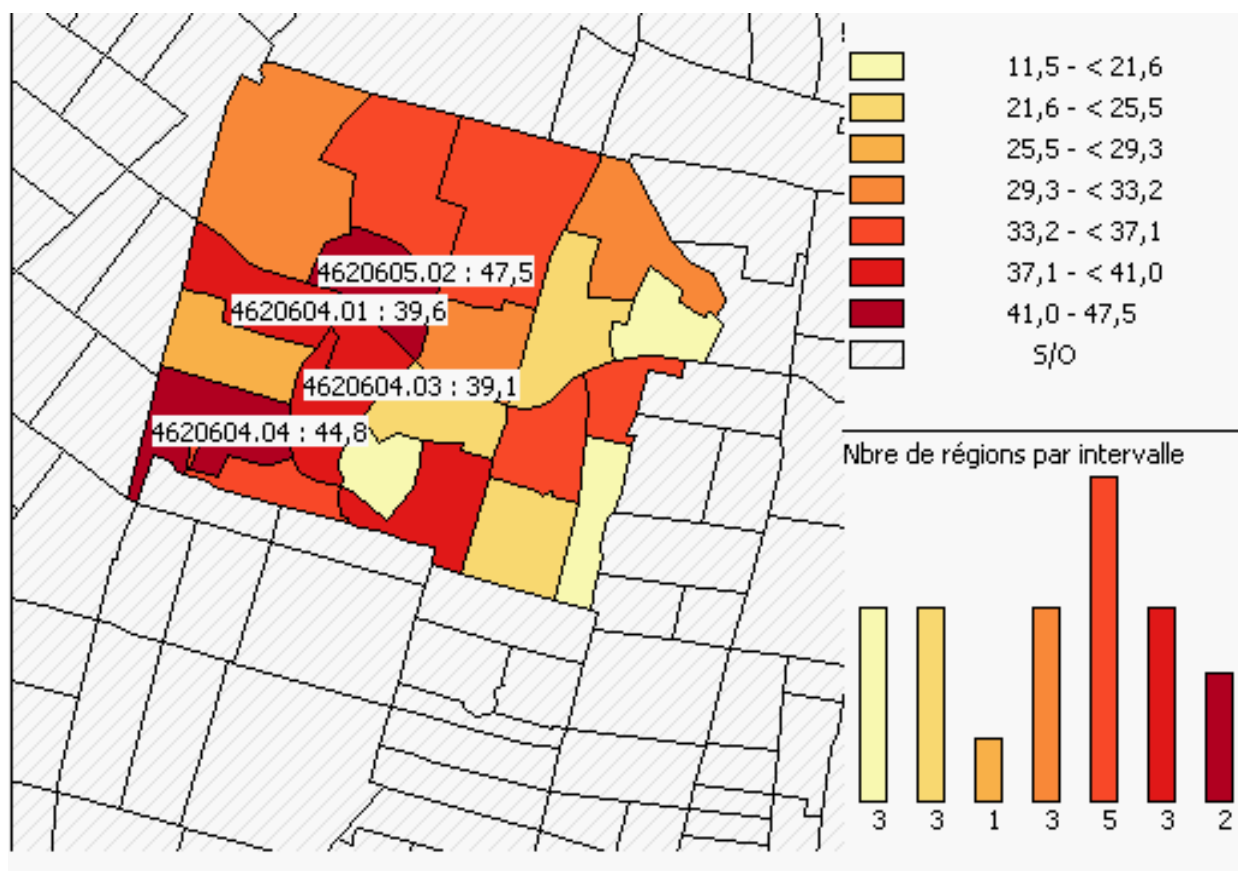
En regardant plus en détail la distribution des individus qui ont l'italien comme langue maternelle en 1991, on constate que leur distribution est plus ou moins homogène sur tout le territoire. Cependant, il y a deux secteurs à l'ouest du quartier et à la limite avec le quartier Saint-Michel, qui enregistrent une concentration plus élevée, soit les secteurs 603.02 et 604.04 qui possèdent respectivement 45,4 % et 41,4 % individus. Il s'agit des mêmes secteurs qui ont à cette époque un nombre élevé des trois groupes différents « immigrants italiens », « individus qui parlent italien à la maison » et « origines ethniques italiennes ».

**Carte 28 : Les personnes qui ont l'italien comme langue maternelle en 1991 (en pourcentage de la langue maternelle, réponses uniques)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 1991.

**Carte 29 : Les personnes qui ont l'italien comme langue maternelle en 2006 (en pourcentage de la langue maternelle, réponses uniques)**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006.

En comparaison à 1991, la carte du recensement 2006 (ci-dessus) nous montre que les individus qui ont l'italien comme langue maternelle se concentrent dans quatre secteurs situés au centre de Saint-Léonard, à savoir les secteurs 605.02 (47,5 %, soit une augmentation de 13,5 %), 604.01 (39,6 %, soit une augmentation de 10 %), 604.04 (44,8 %, soit une augmentation de 3,4 %) et 604.03 (39,1 %, sans augmentation). Ces mêmes secteurs se caractérisent en 2006 par les concentrations les plus élevées d'individus ayant l'italien comme langue maternelle et d'individus qui parlent anglais à la maison.

Passons à la deuxième partie de notre analyse, en cherchant à répondre à la question principale et aux questions secondaires énoncées dans l'élaboration du questionnaire présentée au début de la recherche.

## **Retour sur les résultats**

Suite à l'analyse statistique portant sur les transformations résidentielles et sociodémographiques de Saint-Léonard entre 1991 et 2006, cette deuxième partie s'attarde sur les mutations plus remarquables que Saint-Léonard a connues, en répondant ainsi aux deux questions secondaires qui sont émises dans ce travail, à savoir « Quelles sont les principales transformations du cadre bâti léonardois ? » et « Qui habite Saint-Léonard ? ». Par la suite, il sera possible de répondre à la question principale de ce mémoire, à savoir « En quoi Saint-Léonard a-t-il changé ? Est-ce toujours la banlieue italienne que l'on croit ? ».

### **Évolution du portrait résidentiel et démographique**

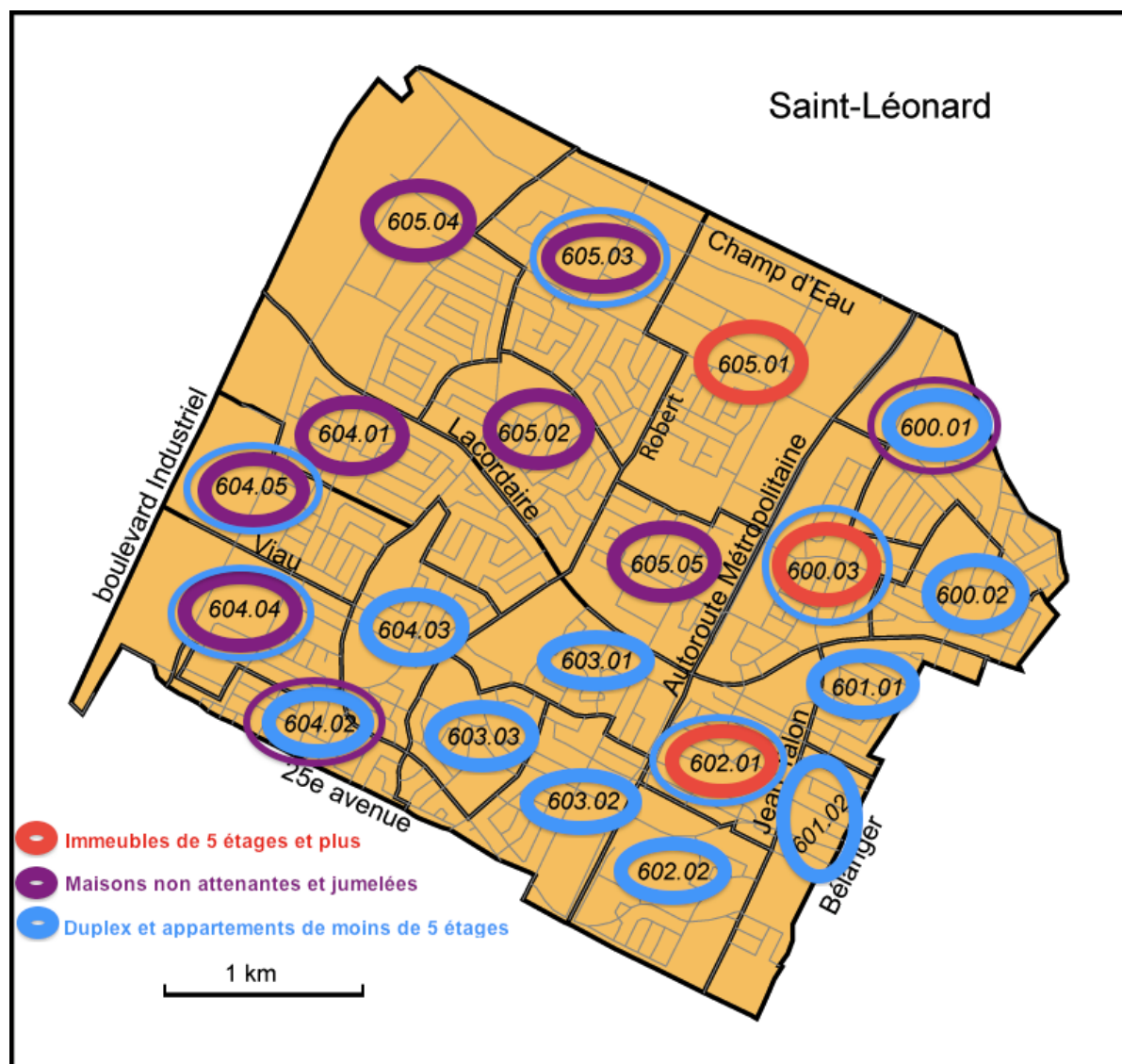
Entre 1991 et 2006, on observe une augmentation du nombre de logements dans des immeubles de 5 étages et plus. Cependant, cette augmentation se concentre surtout entre les années 2001 et 2006, époque pendant laquelle environ 800 logements de 5 étages et plus sont réalisés. Par ailleurs, leur distribution n'est pas homogène sur le territoire. Nous constatons leur concentration dans les suivants secteurs suivants : 600.03 (810 logements), 602.01 (265 logements) et 605.01 (275 logements).

L'augmentation générale observée entre 1991 et 2006 relative à la proportion des maisons individuelles non attenantes et des maisons jumelées s'explique notamment par les nouveaux projets résidentiels qui caractérisent les mêmes secteurs de recensement, à savoir les secteurs 604.05 (145 nouvelles unités d'habitations), 605.03 (115 nouvelles unités d'habitations) et 604.02 (55 nouvelles unités d'habitations). Cependant, ce sont les maisons jumelées qui connaissent l'augmentation la plus remarquable, surtout entre 1996 et 2001. Les maisons individuelles non attenantes, quant à elles, augmentent très peu. Entre 1991 et 2006, elles se situent surtout dans les secteurs 605.02, 604.01 et 605.05, où l'on retrouve les bungalows de l'ancienne Coopérative d'habitation. Comme on le verra plus loin, ces bungalows font au cours ces dernières années l'objet d'un processus de démolition et de reconstruction. Pour certains, il est moins dispendieux de démolir une maison nécessitant des réparations majeures pour en construire une nouvelle que d'investir dans des chantiers de rénovation.

En général, entre 1996 et 2006, on remarque un nombre beaucoup plus important de nouvelles constructions qu'entre les deux premières années de recensement, soit entre 1991 et 1996. L'année 2006 compte 115 nouvelles unités de constructions, pour 235 en 2001. Compte tenu du peu de terrains vacants à Saint-Léonard, ces nouvelles constructions remplacent parfois des terrains industriels (comme les secteurs 604.05 et 605.03) qui sont reconvertis en terrains résidentiels. Nous y reviendrons dans le prochain chapitre.

En ce qui concerne les immeubles de moins de 5 étages et les duplex non attenants, on remarque que leur nombre demeure plus ou moins similaire à chaque année de recensement. En effet, ces deux catégories sont les plus nombreuses et se concentrent dans les secteurs situés à la limite avec le quartier Saint-Michel et dans les secteurs situés au sud de l'autoroute Métropolitaine.

**Carte 30 : Forte concentration des différents types de construction, en 2006**



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006. Cartographie : Nathalie Vachon, INRS-UCS (carte modifiée par Lara Pazzi)

Ainsi, les statistiques nous ont montré des changements dans la typologie de la construction des nouveaux logements entre 1991 et 2006. Si en 1991 on retrouvait une majorité de duplex et d'immeubles de moins de 5 étages, en 2006, on constate une présence toujours plus marquante des



tours résidentielles de 5 étages et plus et des nouvelles maisons. Ces changements sont les signes d'une transformation résidentielle en cours.

Par rapport à la localisation de population léonardoise, la réalisation des nouveaux projets résidentiels, par exemple une maison individuelle comparativement à un immeuble de plus de 5 étage, a une influence sur la concentration de la population.

Si on prend comme exemple la période entre 2001-2006, nous constatons un lien entre les secteurs de recensement qui connaissent la plus forte variation positive du taux de la population (soit les secteurs 604.05 avec 14,7 %, 600.03 avec 11,8 % et 602.01 avec 10,9 %) et les secteurs de recensements qui connaissent la réalisation des nouveaux projets résidentiels (soit les secteurs 604.05 avec 135 nouveaux logements, 600.03 avec 530 nouveaux logements et 602.01 avec 90 nouveaux logements). La même liaison peut se faire pour les secteurs qui connaissent des nouveaux projets résidentiels pendant les recensements précédents, comme les secteurs 605.03 et 605.04 entre 1996 et 2001 (où la construction des nouvelles maisons jumelées attire des nouveaux habitants), ou encore les secteurs 600.03 et 602.01 entre 1991 et 1996 (où la construction des premières tours résidentielles en hauteur attire des nouveaux habitants).

Par rapport aux groupes d'âge, on observe une augmentation du nombre de résidents de tous les groupes d'âge, à l'exception des jeunes de 20-34 ans qui, eux, diminuent. Ce sont les personnes âgées de 65 ans et plus qui augmentent le plus. Par ailleurs, la localisation du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus est toujours plus marquée dans les secteurs qui possèdent des logements dans des immeubles de 5 étages et plus (surtout le secteur 600.03 et le secteur 602.01). Si, en 1991, le secteur 600.03 compte 800 personnes de 65 ans et plus (16,3 % de la population), en 2006 il en compte 1 710 (29,9 % de la population), soit une augmentation de 13,6 %.

Comme Saint-Léonard ne possède pas beaucoup de terrains résidentiels disponibles à la construction, à partir des années 2000, il y a donc un intérêt plus poussé à créer des appartements dans des édifices en hauteur que dans des immeubles de moins de 5 étages ou dans des duplex. Ces données nous montrent que les nouvelles constructions (bâtiments en hauteur et nouvelles maisons) attirent la population.

Mais quelle population ? Qui habite où ?

## Évolution du portrait ethnoculturel

L'analyse statistique démontre que les pays de provenance des immigrants ainsi que les origines ethniques des habitants de Saint-Léonard sont en mutation.

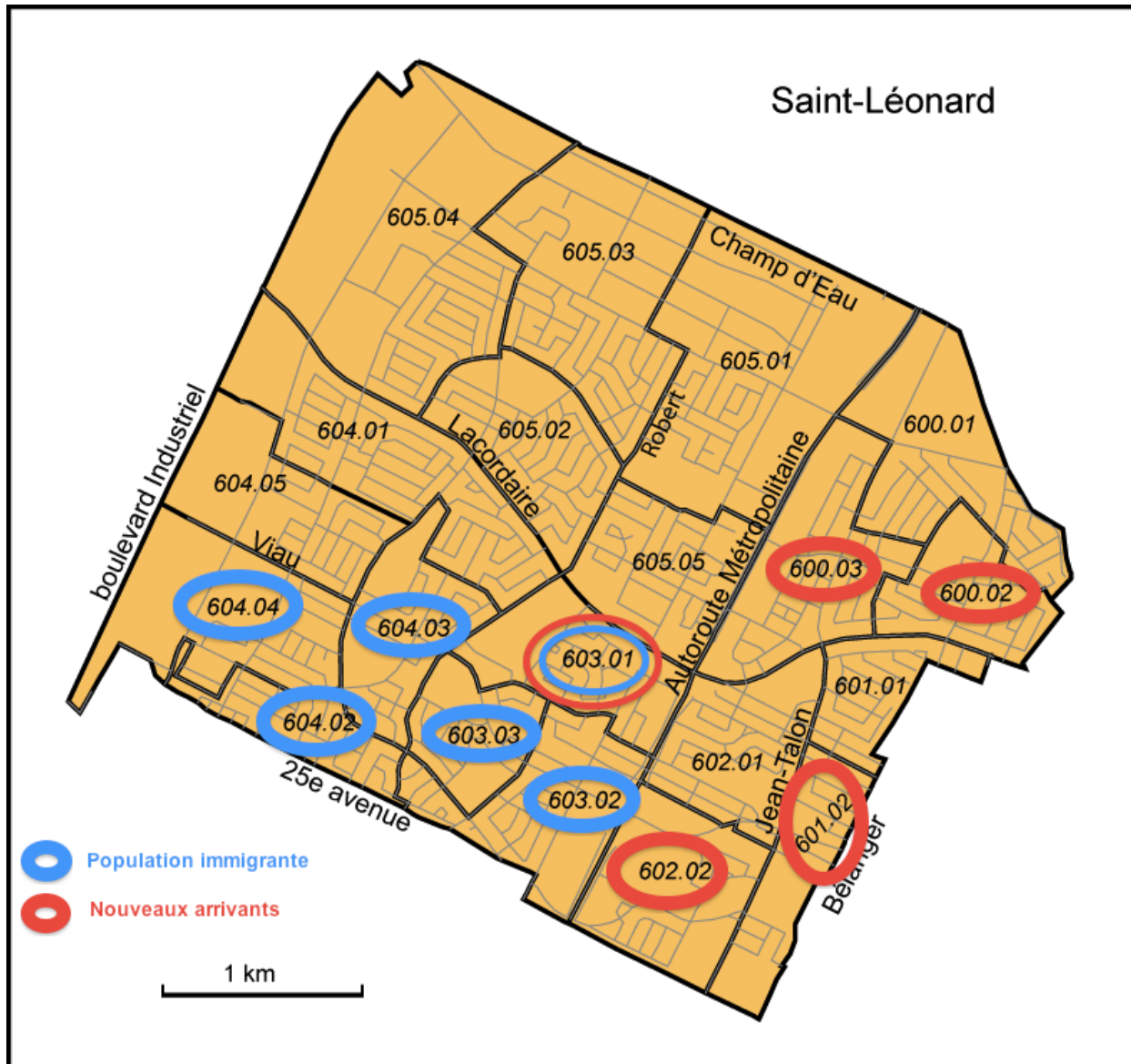
En ce qui concerne la population immigrante, on constate qu'elle est en augmentation. Si en 1991 les immigrants représentent 32 % de la population léonardoise, en 2006 ils comptent 41,3 %. Par ailleurs, la diminution de la population immigrante en provenance d'Italie est équilibrée par une augmentation des immigrants provenant d'autres pays, entre autres l'Algérie, le Maroc et Haïti. À partir des années 2000, les immigrants provenant du Maghreb se font plus présents.

La localisation de la population immigrante se concentre surtout dans les secteurs à l'ouest de Saint-Léonard où l'on retrouve la présence d'immeubles de moins de 5 étages et de duplex non attenants.

Les immigrants italiens, eux sont en forte baisse de -12,6 % entre 1996 et 2006. Les cartes sectorielles nous montrent qu'entre les recensements de 1996 et de 2006, leur localisation n'a pas beaucoup changé. On constate seulement une augmentation dans le secteur situé au nord de Saint-Léonard, le secteur 604.04 (augmentation de 3,3 %). Par rapport à leur localisation en 2006, on constate trois secteurs qui enregistrent une plus forte concentration : les secteurs 604.04 (25 %), 605.02 (24,7 %) et 604.03 (23,3 %). Comme on le verra plus loin, à partir de l'année 2005 s'intensifie la construction des nouvelles tours résidentielles qui ciblent la population immigrante italienne de vieille date. Malheureusement, notre analyse statistique s'arrête au recensement 2006. Les journaux nous aiderons alors à mieux comprendre ce qui s'est passé après 2006.

Les nouveaux arrivants augmentent eux aussi. Cependant, l'augmentation la plus significative se vérifie entre les recensements de 2001 (3 680 nouveaux immigrants, soit 13,7 % de la population immigrante et 5,2 % de la population totale) et de 2006 (5 410 nouveaux immigrants, soit 18,2 % de la population immigrante et 7,5 % de la population totale). Pendant cette période, la nouvelle immigration augmente et se diversifie. Parmi les pays de provenance des nouveaux arrivants, l'Italie n'est plus présente et les immigrants en provenance d'Haïti diminuent. Par contre, la population provenant du Maghreb se fait toujours plus nombreuse (en particulier celle en provenance d'Algérie), suivie par les pays d'Amérique latine, en particulier la Colombie, le Pérou et le Mexique. En 2006, la nouvelle immigration se concentre dans quelques secteurs du côté ouest et, surtout, dans les secteurs au sud de l'autoroute Métropolitaine, là où l'on retrouve aussi la présence d'immeubles de moins de 5 étages et de duplex.

Carte 31 : Forte concentration de la population immigrante et des nouveaux arrivants, en 2006



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006. Cartographie : Nathalie Vachon, INRS-UCS (carte modifiée par Lara Pazzi)

En ce qui concerne les origines ethniques présentes à Saint-Léonard, nous avons regardé les origines ethniques totales, afin d'être sur les mêmes termes de comparaison que le recensement de 2006 qui montre seulement les origines ethniques totales. Cela dit, l'analyse montre effectivement une diminution de - 2 %(- 2000 individus) de la population d'origine ethnique italienne entre les années 1996 et 2001 ; cette diminution est aussi confirmée par des diminutions de la langue italienne parlée à la maison et de la langue maternelle italienne. Par contre, entre les années 1991 et 2006, la langue anglaise parlée à la maison augmente, surtout entre 2001 et 2006. De plus, entre 2001 et 2006, les personnes d'origine italienne augmentent à nouveau d'environ 1 000 individus (+ 0,3 %).

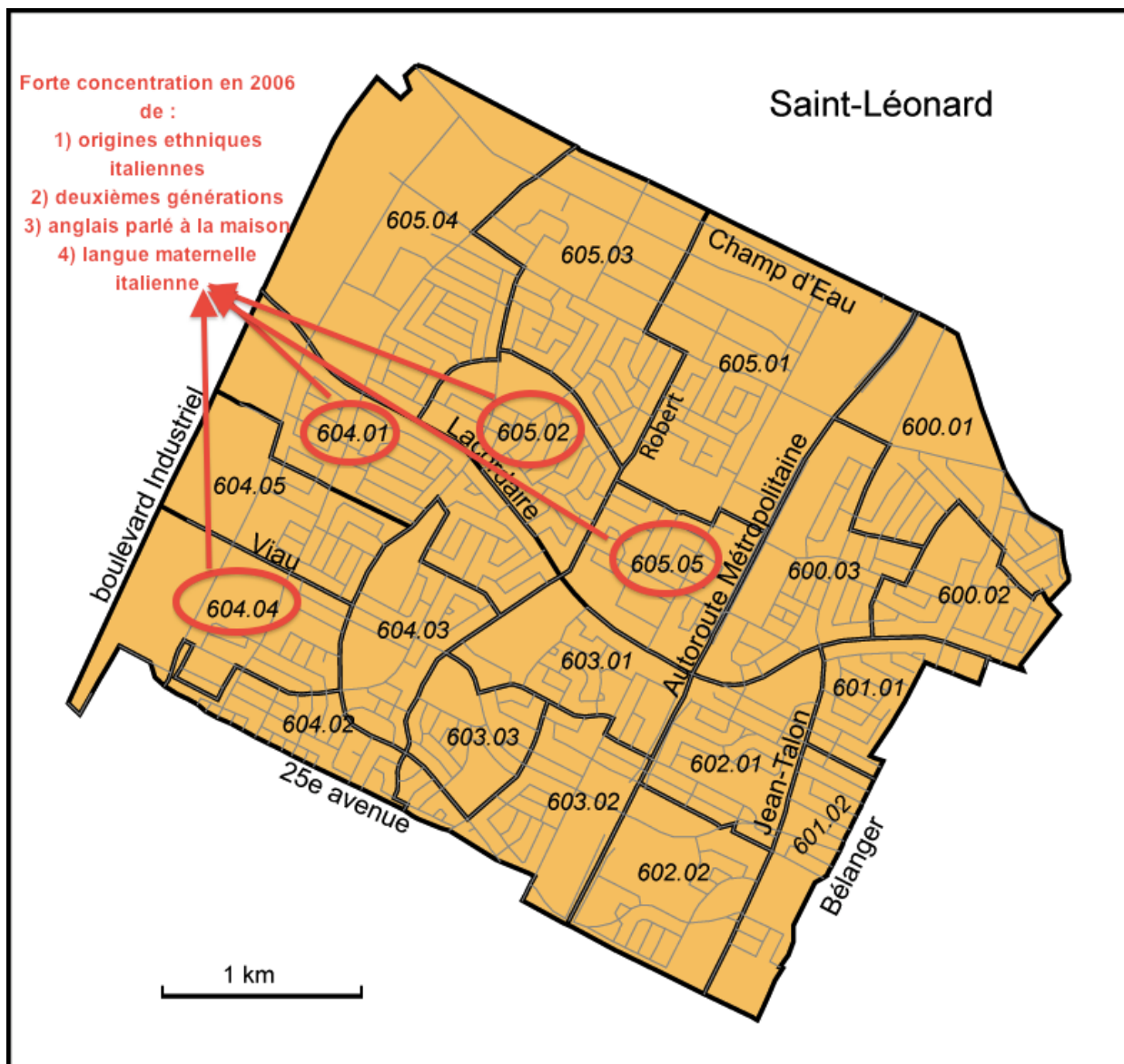
Entre temps, on constate une diminution des personnes d'origines ethniques française et canadienne, surtout entre les années 2001 et 2006. Il y a une augmentation des personnes d'origines arabes et espagnoles, qui est confirmée par une augmentation des langues maternelles arabe et espagnole.

Ces éléments démontrent qu'il y a des modifications dans le profil de la population de Saint-Léonard et laissent entrevoir une diversification dans son portrait ethnoculturel. Malgré la diminution de la population d'origine italienne survenue surtout entre les années 1996 et 2001 (période pendant laquelle la population léonardoise a d'ailleurs diminué de façon générale) et la constante diminution des immigrants italiens pendant les quatre recensements, en 2006, la population italienne a encore la première place parmi les origines ethniques et parmi la population immigrante léonardoise. Cela veut dire que malgré la diversification que Saint-Léonard est en train de connaître par rapport aux origines de ses habitants (immigrants et non-immigrants), la population italienne est encore fortement présente. De plus, à partir de 2001, le quartier réussit à garder sa population d'origine ethnique italienne.

Quant aux habitants d'origine ethnique italienne, ils se concentrent dans les secteurs situés au centre et au nord de Saint-Léonard. Par ailleurs, entre 1996 et 2006, les secteurs centraux de Saint-Léonard coïncident avec une augmentation des individus d'origine ethnique italienne (surtout les secteurs 604.01 avec 54,5 % en 2006, 605.05 avec 45,9 % en 2006 et 604.04 avec 56,6 % en 2006. Le secteur 605.02 est le seul secteur à connaître un pourcentage plus ou moins constant pour la période analysée, soit d'environ 56 %). Ce sont les secteurs 604.01 et 605.05 qui connaissent la plus forte augmentation de personnes d'origine ethnique italienne entre 1996 et 2006 (9,2 % et 9 %).

La carte portant sur la localisation des générations nous montre qu'en 2006, les secteurs 605.02 (30,6 %, augmentation de 3 % par rapport au 2001), 604.01 (27,8 %, augmentation de 2,2 % par rapport à 2001), 605.05 (27,8 %, augmentation de 8,4 % par rapport au 2001) et 604.04 (28 %, diminution de 2,2 % par rapport au 2001) enregistrent le taux le plus élevé des personnes issues de la deuxième génération. Ces mêmes secteurs montrent la concentration la plus élevée des personnes qui parlent anglais à la maison et de celles qui ont l'italien comme langue maternelle.

Carte 32 : Forte concentration de la 2<sup>ème</sup> génération des habitants d'origine ethnique italienne en 2006



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006. Cartographie : Nathalie Vachon, INRS-UCS (carte modifiée par Lara Pazzi)

## Conclusion

Les changements dans le cadre bâti léonardois, l'oscillation de la population d'origine ethnique italienne, l'augmentation du nombre de personnes âgées, la diminution des origines française et canadienne, l'augmentation et la diversification des populations immigrantes ainsi que la diversifications des origines ethniques sont des caractéristiques d'un quartier en mutation.

Rappelons que l'objectif principal de cette recherche est d'analyser les mutations que Saint-Léonard a connues entre 1991 et 2006, au niveau résidentiel et au niveau démographique. Or, la question principale est la suivante : « En quoi Saint-Léonard a-t-il changé ? Est-il toujours la banlieue italienne que l'on croit ? ».

Au terme de notre analyse statistique, nous pouvons affirmer que l'hypothèse reliée à cette question suggère que la population de Saint-Léonard s'est diversifiée entre 1991 et 2006 sur divers aspects tels que la pyramide d'âge de la population, la population immigrante et les origines ethniques de la population. Par ailleurs, le cadre bâti de Saint-Léonard se transforme lui aussi. On peut affirmer que le développement domiciliaire accéléré en 2001 conduit en partie à une nouvelle distribution de la population. À partir de 2001, la population d'origine ethnique italienne se maintient constante (elle ne connaît pas de fortes pertes comme pour les années précédentes), et est attirée par de nouveaux projets résidentiels. Ce sont souvent dans les secteurs investis par ces nouveaux projets (surtout par des nouvelles maisons) que l'on enregistre une concentration plus élevée de la population d'origine italienne. La plus forte concentration est enregistrée au centre du quartier, soit dans les secteurs 605.05, 604.01, 605.02 et, un peu plus au nord, 604.04.

Par contre, la réalisation des bâtiments en hauteur attire surtout une clientèle âgée de 65 ans et plus, qui ne se caractérise pas nécessairement par des Italiens. Ainsi, les secteurs 600.03, 602.01 et 605.01, où l'on retrouve des nouvelles tours résidentielles, enregistrent, entre 1991 et 2006, une augmentation de respectivement 13,6 %, 9,6 % et 8 % personnes de 65 ans et plus. Cependant, ils enregistrent aussi une augmentation de la population immigrante et non-immigrante et de différentes origines.

Enfin, l'analyse statistique démontre que la transformation la plus remarquable commence à Saint-Léonard à partir de l'année de recensement 2001. C'est à partir de ce moment que l'on remarque une nouvelle augmentation de la population en général, le maintien de la population d'origine ethnique italienne, l'arrivée de plus d'immigrants et l'intensification des nouveaux projets résidentiels.

Rappelons qu'en 2002, l'ancienne municipalité de Saint-Léonard devient un arrondissement de la ville de Montréal. En effet, après avoir créé la communauté Métropolitaine de Montréal en 2000 (dans le but de devenir le moteur du développement social et économique de la région du Québec et la deuxième zone la plus peuplée au Canada après Toronto), les partis politiques impliqués décident

d'encourager le projet de regroupement des municipalités en fusionnant vingt-sept arrondissements à la ville de Montréal et sept arrondissement à la ville de Longueuil (SECOR, mars 2004).

Il faut souligner que les regroupements municipaux de 2002 ne reçoivent pas l'approbation de tous : les citoyens formulent plusieurs critiques et ces mécontentements continuent de circuler jusqu'à l'arrivée, en 2003, de la Loi 9, loi qui permet la consultation des citoyens à propos de la réorganisation du territoire de quelques municipalités. Ainsi, après les référendums de 2004, 15 nouveaux arrondissements quittent Montréal pour redevenir des municipalités et 4 nouveaux arrondissements quittent Longueuil pour la même raison. Ce n'est pas le cas pour Saint-Léonard (Collin, Léveillé et Savard, 2005).

Dans le cas de Saint-Léonard, on peut constater que sa fusion à la Ville de Montréal a accéléré plusieurs changements de nature démographique et résidentielle.

Après avoir observé les mutations les plus remarquables survenues à Saint-Léonard entre 1991 et 2006, nous allons maintenant approfondir ces mutations par l'analyse de la revue de presse, en mettant l'accent sur les facteurs qui se cachent derrière les transformations décrites dans cette analyse statistique ; nous porterons une attention particulière aux transformations liées au cadre bâti.





## CHAPITRE 4 : LES COMPOSANTS DES TRANSFORMATIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES : UNE ANALYSE DE LA PRESSE

Comme nous l'avons vu, entre 1991 et 2006, Saint-Léonard a changé. Si encore au début des années 1990 il était considéré comme *une banlieue vaguement italienne* (La Presse, 1993) qui se caractérisait d'une part par l'homogénéité de son cadre bâti et d'autre part par la forte concentration des populations d'origines italienne et canadienne-française, au fil du temps le quartier est devenu plus diversifié au niveau de sa population et au niveau de son tissu urbain, tout en restant *le quartier le plus italien de Montréal*. (La Presse, 2002).

L'objectif de ce chapitre est de comprendre les raisons de ces mutations, notamment au niveau résidentiel. Autrement dit, si nous savons grâce aux statistiques ce qui a été construit à Saint-Léonard, la revue de presse nous aidera à mieux comprendre les raisons et les objectifs qui ont poussé ces nouvelles constructions. Par ailleurs, nous pourrions explorer les années suivant 2006, afin d'avoir une image des changements encore plus récents.

En effet, dans le quartier léonardois d'aujourd'hui, les particularités des édifices ou des populations présentes peuvent varier d'une zone à l'autre. On peut ainsi remarquer différents types d'architectures : parfois plus moderne, on y remarque le mélange des anciens plex avec les nouvelles maisons, mais aussi l'héritage des anciens bungalows de la Coopérative d'Habitation de Montréal de la fin des années 50. On découvre notamment diverses typologies : résidentielles, commerciales, industrielles ou encore religieuses. Un grand nombre d'immeubles présents aujourd'hui à Saint-Léonard témoignent des typologies et des critères esthétiques différents qui tendent aussi à influencer la localisation des habitants installés à Saint-Léonard, attirés par un certain type de constructions résidentielles.

À partir d'un ensemble de distinctions qui découlent de l'analyse des données statistiques précédemment réalisée, et de plusieurs articles de presse analysés, nous avons regroupé les secteurs de recensements qui possèdent des caractéristiques plus homogènes, notamment en ce qui concerne la typologie résidentielle. Ce découpage en quatre secteurs nous aidera à mieux comprendre ce que s'est passé à Saint-Léonard, en regardant le quartier à une échelle plus petite. Soulignons que cela ne veut pas dire que le quartier se divise en différentes parties.

Le premier regroupement des secteurs de recensement, que nous avons décidé d'appeler « Secteurs à forte concentration de duplex montréalais à l'italienne », est situé dans la partie sud du quartier et dans quelques secteurs à l'ouest, à la limite avec le quartier Saint-Michel. C'est la zone où l'on retrouve

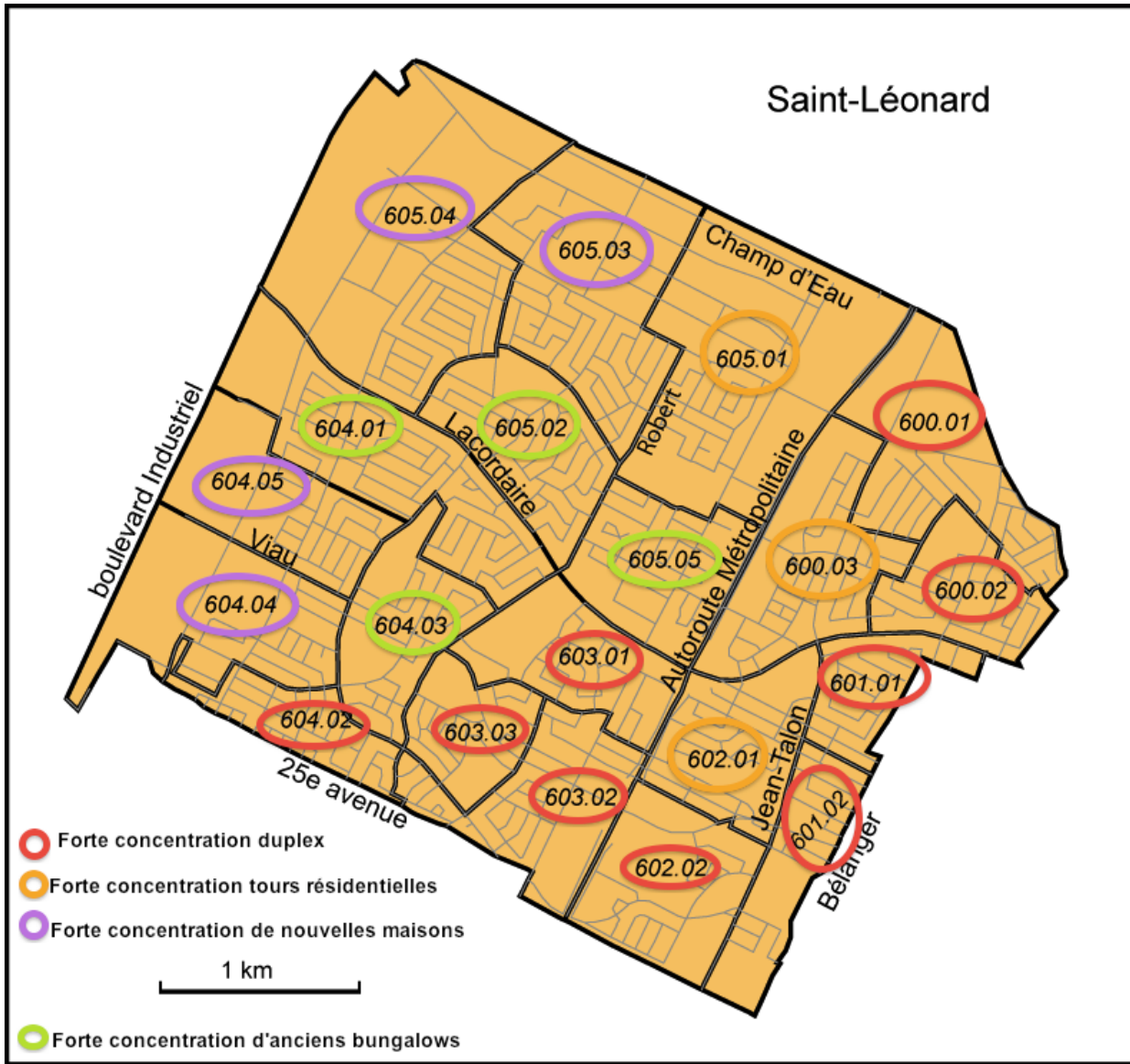
un tissu résidentiel qui se caractérise par les constructions de type plex à l'italienne et où se concentrent la population immigrante et les nouveaux arrivants.

Le deuxième regroupement de secteurs, « Secteurs à forte concentration de tours résidentielles », comprend les secteurs autour de l'autoroute Métropolitaine et à proximité de la rue Jean-Talon et du Boulevard Lacordaire. C'est ici que l'on retrouve la plus forte concentration des édifices en hauteur construits récemment, habités par des familles, immigrantes ou non, mais aussi par une grande partie de population âgée de 65 ans et plus.

Notre troisième zone, « Secteurs à forte concentration de *nouvelles maisons* », représente les secteurs à proximité des secteurs industriels de Saint-Léonard que nous avons décidé de rassembler sur la base des nouveaux projets résidentiels (souvent réalisés sur des terrains précédemment industriels). Ces secteurs ont connu pendant les dernières années une augmentation de la population d'origine italienne.

Enfin, la quatrième et dernière zone, « Secteurs à forte concentration d'anciens bungalows », diffère complètement des autres en étant les secteurs qui comptent le plus grand nombre d'habitants d'origines italienne (et française, bien que ces derniers soient en constante diminution), et aussi celui qui possède un cadre bâti différent.

Carte 33 : Saint-Léonard divisé selon quatre typologies résidentielles



Source : Statistique Canada, recensement du Canada 2006. Cartographie : Nathalie Vachon, INRS-UCS (carte modifiée par Lara Pazzi)

## **Les secteurs à forte concentration de plex montréalais à l'italienne**

Cette première zone se compose par un total de neuf secteurs de recensement de Saint-Léonard (soit les secteurs 604.02, 603.03, 603.01, 603.02, 602.02, 601.02, 601.01, 600.02 et 600.01). Comme la carte nous le montre, une grande partie de ces secteurs se situe au sud du quartier, à la limite des deux arrondissements de Rosemont - La Petite-Patrie et de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve, alors que les autres secteurs se situent au sud-ouest de Saint-Léonard, à la limite de l'arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension.

Si ce n'est par la présence marquée des constructions de plex à l'italienne, cette zone se démarque par une forte densité de population causée en grande partie par la concentration de la nouvelle immigration, c'est-à-dire les nouveaux arrivants qui se sont installés à Saint-Léonard entre les années 2001 et 2006. Cependant, on y retrouve aussi une forte concentration de la population immigrante établie à Saint-Léonard depuis plus long temps. C'est surtout le cas pour la population immigrante d'origine italienne, qui se concentre surtout dans les secteurs situés à la limite du quartier Saint-Michel.

Comme les statistiques nous l'ont montré, le tissu démographique de Saint-Léonard a évolué au cours des dernières années : aux côtés des Italiens et des Canadiens-français se sont de plus en plus installées des populations provenant d'abord d'Haïti puis d'Algérie, du Maroc et d'Amérique latine, toutes attirées par le grand nombre de parcs, le bas prix des loyers et les nombreux services à proximité.

Au cours des 30 dernières années, Haïti a été le pays qui a fourni le plus d'immigrants au Québec, en moyenne 1000 par année. Cette population immigrante a commencé à s'installer à Saint-Léonard au tournant des années 1980. Si les immigrants italiens ont caractérisé pendant longtemps la population immigrante de Saint-Léonard, c'est à cette époque que les Haïtiens ont pris le relais quand l'immigration provenant d'Italie a cessé (LeBlanc, 1991). En 2006, environ 2 600 immigrants haïtiens sont installés à Saint-Léonard. Si l'on inclut leur descendance, ce sont environ 3 700 habitants léonardois qui affirment être d'origine haïtienne. Cependant, leur nombre a diminué par rapport aux recensements précédents. Malgré cela, si l'on considère les nouvelles mesures de parrainage qui ont été approuvées par Québec à la suite du tremblement de terre de 2010, la population immigrante haïtienne pourrait connaître une nouvelle augmentation sur le territoire léonardois dans les prochaines années.

Ainsi, on parle d'une population immigrante présente à Saint-Léonard depuis une trentaine d'années et qui se caractérise par un taux de chômage élevé et par un revenu moyen nettement inférieur à celui de l'ensemble de la population léonardoise. Notons aussi que cette population enregistre le plus fort pourcentage de familles monoparentales (Statistique Canada, 2006). Au niveau de sa<sub>108</sub>

concentration, elle se localise principalement dans le secteur 603.03. Cela s'explique par la présence d'un ensemble résidentiel à loyer modique, le Domaine Renaissance, situé à l'angle de la rue Viau et du boulevard Robert.

Cette enclave résidentielle réalisée autour des années 1970 et qui se compose d'une dizaine d'immeubles, dont environ 336 logements, accueille aujourd'hui plusieurs populations immigrantes parmi lesquelles on retrouve une grande partie des Haïtiens. Plusieurs articles ont été publiés afin de dénoncer l'insalubrité de cette enclave surnommée en 2006 la *Brooklyn* de Saint-Léonard (Myles, 2006, en ligne). Dans un des articles publiés sur le Domaine Renaissance, on retrouve même une description de l'architecture du bâtiment et de son état : « Son architecture est digne des années soviétiques. Domaine Renaissance : un nom surréaliste pour ces ensembles de briques brunes plantés dans un océan de béton. Pas un arbre en vue. Un beau terrain de jeu pour les gangs de rue qui ont couvert plusieurs cages d'escalier de graffitis à leur nom. Dans les logements, il y a des souris et des blattes. Et dans les cours, des junkies qui se piquent ». (Meunier et Gagnon, 2006 : A2)

Bien que les immigrants provenant d'Haïti soient encore aujourd'hui parmi les groupes ethniques les plus représentés à Saint-Léonard, la population provenant du Maghreb (surtout les Algériens) les a dépassés en nombre lors du recensement de 2006, devenant ainsi le premier groupe des nouveaux immigrants du quartier. Ainsi, « les Haïtiens, plus visibles autrefois, ont pratiquement disparu pour faire place à la communauté maghrébine, qui s'étire progressivement vers l'est » (Laurence, 2007 : ACTUEL1).

Malgré une timide présence dans les années qui suivent la Seconde Guerre mondiale, la population maghrébine à Montréal se fait remarquer à partir des années 1980. En étudiant principalement les immigrants en provenance d'Algérie, Castel (2012) nous dit que l'immigration maghrébine explose surtout à partir de 1990, suite à plusieurs facteurs : « Dans le contexte de la décennie noire [...] les pays d'accueil des Algériens varient et certains se retournent vers le Canada. En même temps, depuis l'accord Gagnon-Tremblay-McDougal de 1991<sup>10</sup> [...] le Québec est plus autonome et se montre proactif en matière d'immigration. Il cherche à attirer des immigrants francophones qualifiés, ce qui favorise l'immigration maghrébine [...] L'immigration algérienne devance l'immigration marocaine qui reste néanmoins forte. Dorénavant, on vient directement d'Algérie » (Castel, 2012 : 210).

Entre 2001 et 2010, le Québec accueille 31 000 Algériens. Aujourd'hui, l'île de Montréal est habitée par environ 11000 Algériens, dont une personne sur dix vit dans les arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville

---

<sup>10</sup> L'accord Gagnon-Tremblay-McDougal de 1991 permet au Québec, entre autre, de sélectionner des candidats à l'immigration à l'étranger.

(12,9 %), Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension (12,1 %), Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (11,3 %) et Saint-Léonard (10,5 %) <sup>11</sup>.

Notre portrait statistique a bien confirmé que cette zone léonardoise marquée par des duplex est devenue le « lieu de prédilection des immigrants algériens, qui y ont établi la plus grande communauté algérienne de l'agglomération montréalaise [...] Petit à petit, la communauté a investi les lieux, à mesure que la famille élargie venait rejoindre les *pionniers*. » (Dion Ortega, 2010 : en ligne) C'est surtout le cas pour les secteurs situés au sud de l'autoroute Métropolitaine, à savoir les secteurs 602.02, 601.02, 600.02 et 600.03. Par rapport à leur concentration urbaine, Castel affirme que « à Montréal, les Algériens se disséminent le long de deux axes : le boulevard Henri-Bourassa [...] et la rue Jean-Talon (jumelle de la ligne bleue du métro), de Côte-des-Neiges à Saint-Léonard » (Castel, 2012 : 224).

À ce propos, rappelons l'article « Les territoires fluides de l'immigration à Montréal ou le quartier dans tous ses états » (Germain, A. et C. Poirier, 2007) qui souligne l'étalement des immigrants dans les arrondissements montréalais, à l'est et à l'ouest de l'île. L'étude démontre aussi une préférence des immigrants à s'installer dans les arrondissements montréalais plutôt qu'en banlieue afin de pouvoir rester près de leurs communautés d'origine et près des services à proximité de leurs lieux de résidence. Ceci est une caractéristique qui démarque Montréal de villes comme Toronto et Vancouver où les immigrants, souvent plus riches et moins jeunes que ceux installés à Montréal, ont une majeure tendance à s'installer en banlieue.

Cette population immigrante enregistre aujourd'hui un taux de chômage élevé (plus de 20 %) et un revenu moyen nettement en deçà de celui de l'ensemble de la population québécoise (23 465 \$) (Statistique Canada, 2006). Si l'on regarde la situation à l'échelle du Québec, on constate le même phénomène : « En 2001, le nombre d'immigrants maghrébins s'élevait à 39 685 et n'a pas cessé d'augmenter depuis. Comparativement à la population québécoise où le taux de chômage se situe à environ 8 %, le taux de chômage au sein de notre communauté s'élève à 24 %. Les Maghrébins désirent s'intégrer, tout en gardant leur identité ». (Progrès Saint-Léonard, 2007 : 6)

Ce phénomène est difficile à expliquer, car la plupart des immigrants maghrébins parlent français et sont souvent nettement plus scolarisés que l'ensemble de la population. En fait, les statistiques nous démontrent que près de la moitié des immigrants provenant du Maghreb possède un diplôme universitaire (contre près d'une personne sur trois à Saint-Léonard).

En somme, l'intégration économique des nouveaux immigrants maghrébins devrait être plus simple que pour les autres populations immigrantes (Tranchemontagne, 2011). Le discours de la directrice du

---

<sup>11</sup> Voir Castel (2012) pour un bilan critique sur l'immigration algérienne au Québec.

Carrefour-jeunesse emploi de Saint-Léonard, lors d'une entrevue pour le journal local Progrès Saint-Léonard, nous affirme ce phénomène : « Il est encore trop tôt pour dire si les difficultés que les immigrants maghrébins rencontrent ici se poseront sur le long terme, ou s'il s'agit d'un parcours normal d'intégration (...) Ils arrivent quand même avec une préparation plus grande, une scolarité plus élevée (que les autres immigrants). Et même s'ils intègrent d'abord leur domaine à un niveau inférieur à celui qu'il était dans leur pays, ils arrivent souvent à le dépasser dans les années qui suivent » (Dion Ortega, 2010 : en ligne).

Malgré un taux de chômage élevé, on constate qu'à partir des années 2000, la population maghrébine commence à développer une structure commerciale qui est capable d'attirer ses ressortissants dans cette zone située au sud du quartier. Plus spécifiquement, les zones les plus occupées par ces communautés maghrébines se trouvent sur la rue Bélanger au coin du boulevard Lacordaire, et sur la rue Jean-Talon, entre le boulevard Viau et la rue Valombre. Plusieurs commerces arabes ont été ouverts à ces intersections au cours des dernières années, remplaçant souvent les vieux commerces italiens.

Récemment, les commerces arabes ont connu un développement encore plus marqué, comme le confirme l'intervenante à l'Accueil aux immigrants de l'est Mme. Anhichem, lors d'une entrevue pour le journal local Progrès Saint-Léonard (Dion Ortega, 2010 : en ligne). Cependant, les commerces arabes ne sont pas les seules caractéristiques des secteurs à forte concentration de duplex. C'est le cas pour certaines rues comme le côté ouest de la rue Jarry qui traverse les secteurs de cette première zone au nord de l'autoroute Métropolitaine, ou comme la rue Bélanger située au sud du quartier : le long de ces deux artères, on retrouve plusieurs commerces d'autres ethnies, surtout des commerces italiens et quelques commerces asiatiques sur la rue Jarry, et des commerces asiatiques ou latinos sur la rue Bélanger. Ils sont généralement installés au rez-de-chaussée car le premier étage des immeubles est habité. Rappelons que, comme il s'agit d'une zone vaste, les secteurs de recensements ici analysés ont une variété de fonctions qui vont du résidentiel au mixte, du commercial à l'institutionnel : par exemple, un édifice est mixte lorsqu'il a une fonction commerciale au rez-de-chaussée et une fonction résidentielle aux étages supérieurs.

Si l'on observe le tissu résidentiel qui caractérise la zone ici à l'étude, on s'aperçoit que la plupart des bâtiments présents sont des duplex qui sont loués aux nouveaux immigrants mais dont le propriétaire est très souvent d'origine italienne. Plus spécifiquement, le départ des habitants d'origine italienne vers les banlieues ou vers d'autres secteurs léonardois, laisse vacants les logements dans les duplex. Ces logements sont souvent repris par la nouvelle immigration qui s'installe dans ces secteurs (Laurence, 2007). Cependant, ces nouveaux arrivants maintiennent leur statut de locataire car, bien que les

Italiens quittent leurs duplex, ils en restent toujours les propriétaires ; à Saint-Léonard, plus de 66 % sont locataires et la plupart d'entre eux se retrouvent dans notre zone à forte concentration de plex montréalais à l'italienne.

**Figure 15 : Plex à l'italienne, boulevard Provencher, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Il faut souligner qu'au cours des dernières années, la situation des locataires léonardois a empiré, principalement à cause de la pénurie de logements à loyer modique qui s'accompagne de l'augmentation du coût mensuel des appartements en général. Pour reprendre les mots de Sylvie Dalpé, d'Action Dignité de Saint-Léonard, « le coût d'un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 137\$ (en moyenne) entre 2000 et 2008, une hausse de 27,6 %. Pendant la même période, les chiffres de Statistique Canada montrent que le parc locatif a continué de se détériorer » (Picard, 2009 : 3).

Le problème de pénurie de logements abordables caractérise Saint-Léonard depuis longtemps. Rappelons que, déjà en 1999, Saint-Léonard avait été renommée *Ville sans cœur* pour son refus de participer au seul programme provincial existant à l'époque portant sur le développement du logement social AccèsLogis : « D'autres villes qui ont pourtant un bon pourcentage de ménages à faible revenu, comme Saint-Léonard, Saint-Laurent et Montréal-Nord, refusent de participer à l'actuel programme de logement social, se plaint le FRAPRU, qui les traite de sans cœur » (Lacroix, 1999 : A24).



C'est justement à cause de cette affaire que le nouveau projet *Jardins Saint-Léonard* voit le jour dans notre zone à l'étude, en 2006. Situé dans le secteur 601.02, au nord de la rue Bélanger et au bout de la 27<sup>e</sup> avenue (au 7010, 27<sup>e</sup> avenue), ce projet est réalisé par la Société d'Habitation et de Développement de Montréal (SHDM), dans le cadre du programme d'accession à la propriété Accès Condos (un programme de financement qui permet d'acheter une unité d'habitation de type condominium). Plus précisément, pour acheter un appartement avec ce programme de financement, l'acheteur ne doit payer que le coût de construction de l'unité. Les *Jardins Saint-Léonard* se concrétisent en deux édifices qui comprennent un total de 44 unités d'une, de deux ou de trois chambres à coucher. Ces unités sont réalisées par les Constructions Beau-Design qui, grâce à une entente avec la SHDM, ont obtenu le contrat (Société d'Habitation et de Développement de Montréal, 2005, en ligne).

Avec les *Jardins Saint-Léonard*, on a voulu répondre au fort besoin qu'ont les ménages à revenu moyen habitant Montréal d'accéder à la propriété : « pour les autorités de la Ville de Montréal, l'idée derrière le programme est tout aussi claire, puisqu'on veut contrer l'exode des jeunes familles et des ménages à revenu moyen ». M. Maciocia, responsable du dossier habitation à la Ville de Montréal en 2005, ajoute quant à lui : « En facilitant l'accession à la propriété, [...] le programme Accès Condos permet aux nouveaux propriétaires de demeurer sur le territoire de la Ville de Montréal, tout en libérant des logements qui deviennent ainsi disponibles ». (Lecours, 2005 : Immobilier1).

**Figure 16 : Les *Jardins Saint-Léonard*, 27<sup>ème</sup> Avenue, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Toujours sur le thème de la pénurie de logements, on peut prendre à titre d'exemple la coopérative *Château Dignité* (la seule coopérative d'habitation de Saint-Léonard), un projet de 47 logements situé au 7370 rue Terbois et dans le secteur de recensement 602.02 qui fait partie de notre zone à l'étude (à l'intersection du boulevard Viau). Ces logements sont réalisés en 2005 par Action Dignité de Saint-Léonard (Comité promoteur de logement social dans l'arrondissement de Saint-Léonard) afin de combattre la pénurie de logements locatifs dans le quartier, dont le nombre est d'ailleurs en baisse (Lecours, 2004).

Saint-Léonard sera toujours confronté à une grande pénurie de logements sociaux ; on le verra bien dans l'étude des prochains secteurs, dont les projets domiciliaires mis en chantier au cours des dernières années ne se caractérisent pas par des logements sociaux.

**Figure 17: Coopérative *Château Dignité*, rue Terbois, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Un complexe pour personnes âgées a aussi été créé dans cette zone. Il s'agit de *Saint-Léonard sur le parc*, édifice résidentiel situé à l'intersection du boulevard Viau et de l'autoroute Métropolitaine, dans le secteur de recensements 603.01. Cet édifice a été réalisé sur le site d'un ancien motel, le Motel Écologique, qui a été démoli pour faire place à la modernité à un coût d'environ 45 millions de<sup>114</sup>

dollars. Ce projet résidentiel était originellement destiné uniquement aux personnes âgées. Le promoteur M. Corbeil et ses associés le soulignent d'ailleurs : « Ce qui nous apparaissait évident, c'est que de plus en plus de gens veulent des logements comme ce que nous allons leur proposer, parce qu'ils ne veulent plus s'occuper de tout, c'est-à-dire d'une maison, d'un terrain, bref ils veulent de l'aide. Ici, ils en auront » (Lecours, 2005 : Immobilier1).

Ce projet, comme c'est le cas de beaucoup de nouvelles constructions à Saint-Léonard, a entraîné une conversion du terrain sur lequel il a été construit, en passant du commercial au résidentiel. Cette pratique de conversion deviendra toujours plus utilisée à Saint-Léonard, à cause du manque de logements et de terrains résidentiels disponibles. On verra plus loin que, si cette zone a parfois été marquée par la conversion du commercial vers le résidentiel, dans d'autres secteurs léonardois, la conversion est plus souvent de l'industriel vers le résidentiel.

## **Les secteurs à forte concentration des tours résidentielles**

Cette deuxième zone se compose de trois secteurs de recensement parmi les vingt secteurs de Saint-Léonard, les secteurs 602.01, 600.03 et 605.01. La zone en question se situe autour de l'autoroute Métropolitaine, à proximité de l'artère Jean-Talon et de son intersection avec le boulevard Lacordaire, et à proximité de la rue Jarry et de son intersection avec le boulevard Langelier.

Il s'agit d'une zone habitée par une population immigrante de vieille date, mais on y retrouve aussi une population immigrante plus récente. Comme les statistiques nous l'ont montré, cette zone est habitée par beaucoup de personnes âgées de 65 ans et plus. C'est surtout le cas pour le secteur de recensement 600.03. Rappelons que la population léonardoise vieillit de plus en plus et, de ce fait, elle a plus que jamais besoin d'être près des services et des commodités. Une bonne partie des nouveaux bâtiments présents a donc été réalisée afin d'accueillir cette clientèle qui, dans une logique naturelle, a d'ailleurs tendance à se concentrer de plus en plus dans cette zone.

Cette zone à l'étude enregistre, entre autre, la présence d'immigrants italiens de vieille date. C'est justement dans le secteur de recensement 600.03, au 5680 rue Jean-Talon, que l'on retrouve l'un des deux points de service de La Caisse populaire Canadienne Italienne de Saint-Léonard (l'autre point de service est situé à l'ouest du boulevard Viau, au 4570 Jarry Est, dans les secteurs à forte concentration des duplex majoritairement occupés par les immigrants italiens). Rappelons que la Caisse populaire italienne possède une clientèle de 8 000 membres à Saint-Léonard, pour un total de 22 000 membres à Montréal. Et comme la clientèle italienne de Saint-Léonard est de plus en plus âgée, la direction de l'institution s'est mobilisée afin de répondre à ces nouveaux besoins : « Pour les personnes âgées,<sup>115</sup>

nous avons aménagé des comptoirs rabaissés avec des chaises et des paravents afin qu'elles puissent effectuer leurs transactions de manière confidentielle » (*La Caisse populaire Canadienne italienne*, 2007 : ANN115).

La réalisation de nouvelles constructions en hauteur dans ces secteurs, est liée en partie à la volonté des élus de l'arrondissement de favoriser l'arrivée des nouveaux résidents et de revitaliser l'artère Jean-Talon, où l'on peut d'ailleurs retrouver plusieurs commerces de différentes origines, comme des pâtisseries italiennes, des restaurants arabes ou encore des épiceries mexicaines. Pour ce faire, l'arrondissement travaille de concert avec plusieurs organismes tels que la Chambre de Commerce de l'arrondissement, la Société de Développement Commercial de la rue Jean-Talon (SDC-Jean-Talon Est) et la Corporation de Relance Économique et Communautaire de l'arrondissement (CREC).

La plupart des nouveaux bâtiments ont été réalisés sur des terrains auparavant occupés par d'anciennes résidences ou par des commerces. Ces derniers ont été démolis pour faire place à de nouveaux immeubles résidentiels de plusieurs étages abritant des commerces au rez-de-chaussée. Dans un article de Progrès Saint-Léonard, le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises léonardoises en 2007, Mario Duchesne, commente ces changements : « Pour Saint-Léonard, la revitalisation et la densification de la rue Jean-Talon sont une priorité. En jeu ? Le prolongement de la ligne bleue du métro jusqu'à Anjou, avec 4 stations le long de la rue Jean-Talon, aux intersections des boulevards Pie-IX, Viau, Lacordaire et Langelier » (Bonneau, 2007 : MONTOIT2).

Parallèlement à ces priorités, il y a la volonté de la part des constructeurs, eux-mêmes d'origine italienne, de créer des nouveaux logements pour les personnes âgées d'origine italienne qui deviennent de plus en plus nombreuses. Cette cause était déjà importante au début des années 1990, quand l'ex-municipalité avait eu l'intention d'approuver un changement de zonage pour la réalisation d'un bâtiment de douze étages. Ce projet était prévu sur le site du seul parc de la zone en question, le parc Ladauversière, à l'époque considéré comme le parc principal de Saint-Léonard à cause de sa superficie et de son nombre d'usagers. Cette nouvelle tour résidentielle, qui avait pour but d'accueillir surtout des personnes âgées et des personnes d'origine italienne, aurait eu comme promoteur la Fondation canadienne-italienne : « Les promoteurs du projet de tours feraient valoir qu'il y a un besoin urgent de logements pour les personnes âgées de la communauté italienne » (Doré, 1989 : A3).

La tour en hauteur n'a jamais été réalisée sur le site du parc Ladauversière car les habitants (dont plusieurs d'origine italienne), craignaient la disparition du parc remplacé par le béton : « "C'est vrai qu'on a besoin de logements", admet M. Mastroberadino, 84 ans et ex-président du club de l'âge d'or, "mais ce n'est pas une raison pour construire dans le parc" [...] "Si on construit des logements dans le parc, où va-t-on aller pour se rencontrer ? ", se demande Giovanni Peschio »(Doré, 1989 : A3). Ce parc

fait aujourd'hui l'objet d'un plan d'aménagement pour la création d'un circuit d'entraînement extérieur adapté aux personnes âgées. (Tranchemontagne, 2011).

Si on prend l'exemple de la rue Jarry, à proximité de son intersection avec le boulevard Langelier on note qu'elle est aussi en train de connaître la construction de nouvelles résidences en hauteur. C'est là que l'on retrouve le *Complexe Jarry* (aux 6280 et 6300 rue Jarry), deux tours identiques de huit étages chacune pour un total de quatre-vingt-deux appartements, réalisées par le Groupe promoteur Gatti-Rizzo. Ce projet de 22 millions de dollars a été réalisé en 2006 par l'architecte Karl Fisher après avoir démoli une maison construite dans les années 30, et se caractérise par deux penthouses aux derniers étages. Par ailleurs, les deux promoteurs d'origine italienne ont voulu souligner leur intention d'investir dans leur communauté d'origine (Diotte, 2005). Cela nous permet de comprendre que souvent la clientèle ciblée est d'origine ethnique italienne. Ce projet domiciliaire qui « se trouve dans une zone en voie de transformation » (Diotte, 2005 : MONTOIT5), se caractérise par des prix qui varient de 159 000 à 700 000 dollars.

Le dénominateur commun de tous ces nouveaux projets est que le promoteur souligne la proximité des services et des transports en commun. Ainsi, dans le cas du *Château Jarry*, on spécifie qu'il se situe « près de tous les services, du métro Langelier et de l'autoroute 40 » (Novocondo Inc, 2012 : en ligne).

D'autres projets en hauteur et similaires au *Château Jarry* ont vu le jour le long de la rue Jarry, comme le projet domiciliaire *La Comtesse* et *La Comtesse II*, qui ont été réalisés en 2006-2007 par le promoteur Habitations Magribec. Il s'agit de deux édifices en hauteur de huit étages situés au 6120 Jarry, dans notre secteur 605.01, et comprenant 48 appartements en copropriété.

Figures 18 et 19 : *Château Jarry* et *La Comtesse*, rue Jarry, Saint-Léonard



Photo : Lara Pazzi

D'autres projets s'adressant à une clientèle âgée sont aussi présents dans notre zone à l'étude. Par exemple, toujours dans le secteur 605.01, le long la rue Jarry, se trouvent les *Habitations Émilien-Gagnon*, deux édifices de 204 logements à prix modique qui avaient été réalisés en 1980 et qui sont destinés à une clientèle de 65 ans et plus.

Comme exemple d'une autre construction qui a voulu cibler une population âgée et surtout d'origine italienne, on peut penser aux *Jardins d'Italie* (ou « Giardini d'Italia »), une résidence pour personnes âgées de sept étages qui se compose de 195 appartements locatifs et qui a été réalisée par le promoteur Réseau Sélection en 2007. Ce bâtiment se situe au 5650-5700 rue d'Hautbois, dans le secteur 600.03 de notre zone à l'étude. Après la démolition du 5650 Hautbois, on construit à la place *Les Jardins d'Italie*, où l'on retrouve aujourd'hui des unités d'habitation ainsi qu'un centre culturel et

communautaire. Grâce à ce nouveau centre, plusieurs organismes communautaires léonardois ont finalement pu être relocalisés après l'incendie qui avait rasé le 5715 rue Jarry, en 2005. Il s'agit surtout d'organismes qui s'adressent à une clientèle âgée et qui après l'incendie voulaient « relocaliser les organismes qui sont compatibles avec la clientèle du projet, soit des personnes âgées » (Paradis, 2006 : 4). Plus spécifiquement, c'est après une entente entre l'arrondissement et le promoteur du projet Réal Bouclin que le centre communautaire a pu s'installer dans ce complexe originellement créé à titre résidentiel. Pour citer M. Bouclin : « Nous avons un bail symbolique avec l'arrondissement pour le centre communautaire. Nous avons échangé un terrain contre un bâtiment neuf adapté aux besoins de l'arrondissement » (Paradis, 2006 : 4).

Aujourd'hui, *Les Jardins d'Italie* offrent des services supplémentaires conçus pour répondre aux besoins spécifiques de la population vieillissante, surtout d'origine italienne : un chef cuisinier italien, un terrain de *bocce* et même une aire de fabrication de vin. Le Conseil Régional des Personnes âgées Italo-Canadiennes (CRAIC) possède également un point de service dans le bâtiment et dont « L'honorable Marisa Ferretti Barth, sénatrice, fondatrice et vice-présidente et directrice générale du Conseil régional des personnes âgées italo-canadiennes (CRAIC), est l'une des instigatrices de ce projet de résidence » (Paradis, 2006 : 4) . Rappelons aussi que Saint-Léonard compte cinq paroisses catholiques, dont quatre sont francophones et la cinquième est italienne. La paroisse italienne, Notre-Dame-du-Mont-Carmel, se situe à proximité des résidences *Les Jardins d'Italie*.

Comme la plupart de ces nouveaux édifices en hauteur ont été réalisés pendant la deuxième moitié de la dernière décennie, nous ne possédons pas les données statistiques afin de vérifier combien de personnes âgées d'origine italienne se sont effectivement installées dans ces secteurs. C'est le cas du *Manoir St-Léonard*, considéré comme « la plus grande résidence à avoir été construite au Canada (et destiné pour) les gens du bel âge » (Les résidences Soleil – Manoir St-Léonard, en ligne).

**Figures 20 et 21 : Les Jardins d'Italie et le Manoir Saint-Léonard, secteur 600.03, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Mais si dans cette zone les constructions en hauteur destinées aux personnes âgées sont nombreuses, les édifices qui ciblent les familles le sont aussi. Citons à ce propos les projets domiciliaires *Le Novello* et *Le Novello II*, des appartements en copropriétés répartis en trois tours qui se situent au 4650-4680 et 4700-4760 de la rue Jean-Talon Est et qui ont été réalisés en 2007 et 2008 par la Société Habitation et Développement Montréal (SHDM) dans le cadre du programme Accès Condos. Suite à la popularité de la première tour, *Le Novello*, où les unités ont été rapidement vendues, la SHDM et le Groupe promoteur Tyron ont décidé en 2008 de poursuivre avec la construction d'un projet très similaire appelé *Le Novello II*. Ce projet résidentiel de deux tours de dix étages chacune et très similaire au premier *Novello*, qualifié d' « Emblème de la dolce vita » (Tremblay, 2006 : 6), cible surtout les familles. Il vise également à favoriser la revitalisation de l'artère Jean-Talon : « Les familles font l'objet d'une attention particulière dans le projet *Le Novello II*, en construction à Saint-Léonard, dans le cadre du programme Accès Condos. Parmi les 226 unités mises en vente à compter d'aujourd'hui, 159 comptent deux chambres et 49 comprennent trois chambres. [...] *Le Novello II*, qui s'inscrit dans un vaste projet de revitalisation de la rue Jean-Talon, se trouve à l'est du boulevard Pie-IX ». (Bonneau, 2008 : Immobilier1).

Plusieurs projets domiciliaires voient donc le jour au courant des dernières années ; certains ciblent une population âgée, d'autres s'adressent plus aux familles. De plus, afin de répondre à la réalité démographique léonardoise et d'attirer de nouvelles populations dans le quartier, on voit de plus en plus de nouveaux bâtiments en hauteur qui sont pensés à l'intention d'une clientèle diversifiée (personnes âgées, familles, etc.).

Les condos *Le Saint-Louis* en est un bon exemple. Il s'agit d'une construction résidentielle de six étages pour un total de 60 unités, située sur la rue Louis-Quilico, dans le secteur 602.01. Plus<sup>120</sup>



spécifiquement, les unités varient de 650 à 1300 pieds carrés, plus des balcons pour certaines, et leur prix démarre à 166 000 dollars. Cette construction en béton armé a été réalisée en 2005-2006 par le Groupe Barone en collaboration avec les architectes Saroli-Palumbo pour un total de 10 millions de dollars. L'objectif a été d'attirer une clientèle diversifiée et de valoriser le secteur en question, c'est pourquoi le projet a été qualifié « haute de gamme ». Plus spécifiquement, Progrès Saint-Léonard décrit en 2005 le projet comme « une construction en béton armé, une insonorisation supérieure, de la céramique de haute qualité, des ascenseurs silencieux et des planchers en lattes de bois exotique ; en somme, on a là tous les ingrédients pour vous constituer des chez-soi idéals. En plus, selon Mauro Barone (fils de Mario Barone), ce projet se réalise sur « un des plus beaux sites encore disponibles dans l'arrondissement. On y offrira, de surcroît, la chance aux futurs acheteurs de vivre dans le plus beau quartier de Saint-Léonard » (*Des condos construits par le groupe Barone, 2005 : Immobilier1*).

**Figure 22: Le Saint-Louis, rue Louis Quilico, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Rappelons que le Groupe Barone, famille d'origine italienne, est très connu dans le domaine de la construction, et ce dès les années 60 (*Des condos construits par le groupe Barone, 2005*). Comme nous l'avons vu dans le survol historique de Saint-Léonard, Mario Barone a contribué au

développement de Saint-Léonard, notamment au développement domiciliaire d'une grande partie du sud-ouest de l'ex-municipalité et à la zone à la limite de Saint-Michel, zone renommée la *Città Giardino*.

Dans la même ligne de pensée, on peut penser à une autre construction qui s'adresse à une clientèle mixte et qui a une vocation mixte : réalisé par la compagnie de construction Remarco, dont le propriétaire est l'Italien Remo Barone, *Le Bella Vista* est un projet résidentiel tout récent (2011), d'une superficie d'environ 58 000 pieds carrés qui se répartit en trente appartements en copropriétés et qui se localise à l'angle du boulevard Provencher et de l'artère Jean-Talon. Ce bâtiment en hauteur a été réalisé en s'adressant à la population en général et avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée (Tranchemontagne, 2011).

Ainsi, comme on peut le remarquer par les noms des compagnies de construction, les enseignes d'origine italienne persistent dans le temps. L'atelier d'architecture Saroli-Palumbo a aussi travaillé, en partenariat avec Immeubles Zamora et le Groupe Maxera, à la construction d'un autre projet domiciliaire qui s'adresse à une clientèle mixte. On parle de *Le Salto*, un complexe qui a été réalisé en 2009 et 2010 au 7700 rue du Mans, dans le secteur 600.03. Il se caractérise par deux tours de respectivement quatorze et douze étages, pour un total de 209 condominiums avec balcon, plus seize penthouses aux derniers étages. « Johnny Migliara, du Groupe Maxera, a précisé que [...] il y a une demande sur l'île et Saint-Léonard est bien situé [...] il s'agit bel et bien d'un projet de condominiums s'adressant aux gens actifs qui préfèrent la ville aux banlieues » (Picard, 2009 : 5). Sur le site web du projet, on valorise le quartier afin d'attirer une clientèle hétérogène, en soutenant que « Saint-Léonard jouit d'une communauté et d'une vie de quartier unique et vivante. Ses nombreux attraits en font un quartier recherché autant pour sa vivacité que pour ses innombrables commodités » (Groupe Maxera, *LeSalto* : en ligne).

Il faut aussi souligner la présence de quelques projets à vocation mixte mais qui offrent des appartements de luxe à louer, comme le projet immobilier de quatorze étages de la compagnie Viglione Immobilier, dont le promoteur est d'origine italienne. Le projet se situe, encore une fois, sur la rue Jean-Talon Est, au coin du boulevard Viau, et se répartit en 112 appartements locatifs ; il s'agit de l'édifice *Viglione II*. Dans ce projet domiciliaire réalisé par l'Atelier d'architecture Saroli-Palumbo et d'un coût d'environ trente millions de dollars, le premier étage est occupé par des activités commerciales et les onze autres étages sont occupés par un total de 112 appartements de luxe. Le projet a été réalisé en 2011 (Picard, 2009). L'édifice *Viglione I*, à côté, suit la même formule et les mêmes caractéristiques architecturales. Cependant, dans le site de ce dernier, on spécifie qu'il s'agit « d'un immeuble idéal pour retraités actifs qui recherchent le prestige, la tranquillité [...] et un emplacement à proximité de tous les services essentiels » (Viglione Immobilier – Résidentiel, 2011, en ligne).

**Figure 23: *Viglione I* et *Viglione II*, rue Jean-Talon, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Non loin de ce nouveau projet, sur boulevard Viau et au sud de la rue Jean-Talon Est se situent deux immeubles résidentiels de neuf étages chacun qui ont été réalisés encore une fois par le promoteur Viglione Immobilier. Il s'agit de *Villa Sistina* et de *Villa Sistina II*, deux projets domiciliaires qui se caractérisent par leur proximité aux transports en commun, à un centre d'achat, aux institutions financières et, comme son site le spécifiait au début, « à quelques pas de l'Institut de Cardiologie de Montréal » ; bien que ce ne soit pas spécifié, on peut donc déduire que ces projets s'adressent à une clientèle âgée (Viglione Immobilier – Résidentiel, 2011, en ligne).

Ainsi, on peut constater qu'à Saint-Léonard une grande importance au marché des condos. Pour la seule période 2001-2006, Saint-Léonard a connu la réalisation d'un total de 622 condos. Ainsi, « même si la construction résidentielle a encore diminué à Montréal en 2006, quelques arrondissements ont tiré leur épingle du jeu, notamment [...] Saint-Léonard » (Bonneau, 2007). Le futur projet du prolongement de la ligne bleue du métro jusqu'à Anjou, avec l'ajout de trois stations à Saint-Léonard, dont deux (Viau, Lacordaire) se situeront dans notre zone ici à l'étude, favoriseront encore plus ce secteur, avec la réalisation des nouveaux projets résidentiels (Picard, 2010).

Il est évident que les projets résidentiels en copropriété sont toujours plus demandés. Citons à ce propos d'autres projets résidentiels en hauteur qui ont été mis en chantier au cours des dernières années dans le secteur de recensement 600.03, comme *Villa Mont-Carmel*, complexe de 158 appartements en copropriété réalisé par le promoteur San Carlo Construction et situé au 7705 rue Du Mans, et *Piazza San Valentino*, tour de huit étages de 42 unités en copropriété réalisée par le promoteur Ulisse Construction (dont le président, Salvatore Ulisse, est d'origine italienne) située au 5875 rue Jean-Talon Est (Bonneau, 2008).

En somme, comme on peut le voir, c'est dans cette zone que l'on retrouve la plupart des nouveaux projets résidentiels en hauteur. Une bonne partie de ces constructions se caractérise par des constructions haut de gamme, les autres bâtiments étant destinés à la clientèle plus âgée et aux familles. La plupart de ces projets ont été réalisés par des constructeurs d'origine italienne qui ont voulu cibler la population âgée (et souvent d'origine italienne), ainsi que de nouvelles familles. Pour reprendre les mots de Gilles Sénécal : « La tendance sera à l'habitat collectif [...] Regardez du côté de Saint-Léonard. Il s'y est construit une quarantaine d'immeubles de condominiums pour personnes âgées qui, près de là, trouvent tout » (Leduc, 2007 : PLUS4).

Mais où sont les logements sociaux ? À ce propos, Sylvie Dalpé, coordinatrice de l'organisme de défense des droits des locataires Action Dignité, souligne dans un article : « Alors que le nombre des condos à Saint-Léonard est en pleine expansion, celui des logements sociaux demeure insuffisant dans l'arrondissement, [...] on a une seule coopérative neuve tandis que d'autres arrondissements en ont des dizaines » (Tranchemontagne, 2011 : 4). En réponse, M. Mauro Barone, du Groupe Barone, soutient que « le marché ne le permet pas dans ce secteur-là. Le coût du terrain est trop cher pour [...] faire des logements sociaux ». (Tranchemontagne, 2011 : 4).

## **Les secteurs à forte concentration de nouvelles maisons**

La troisième zone ici à l'étude, regroupe quatre secteurs de recensement léonardois, les secteurs 604.04, 604.05, 605.04 et 605.03. Ces secteurs se distinguent des autres zones par leur localisation à proximité des industries, situées au nord et à l'ouest de Saint-Léonard, à la limite avec les arrondissements Montréal-Nord et Anjou.

Ces quatre secteurs se démarquent aussi par une densité moyenne (et parfois faible) de la population, causée en grande partie par la présence de terrains industriels qui occupent beaucoup d'espace. De

plus, à l'inverse des secteurs qui se caractérisent par le grand nombre d'édifices en hauteur, on retrouve ici surtout des constructions de moins de 5 étages qui se mélangent de plus en plus avec les nouvelles constructions.

Contrairement aux autres regroupements de secteurs que nous avons traités, cette zone n'enregistre pas une forte concentration de la population immigrante. Comme les statistiques nous l'ont montré, elle regroupe un bon nombre de personnes non-immigrantes et d'origine ethnique italienne qui ont enregistré une augmentation au cours des dernières années du fait, notamment, de la réalisation de nouveaux projets résidentiels. Cependant, dans quelques secteurs, comme le long du boulevard Langelier à l'est de Saint-Léonard, on retrouve aussi des populations d'autres origines ethniques, et particulièrement d'origine maghrébine. Cette présence se marque dans certaines initiatives communautaires comme la création du Bureau Associatif de Diversité et Réinsertion (BADR).

En fait, ces secteurs connaissent depuis quelques années une transformation rapide, tant au niveau du tissu urbain que du tissu social. Si pendant les années 90, Saint-Léonard était considéré comme l'un des pôles de développement commercial et industriel les plus importants de la région montréalaise (Vailles, 1992), les choses ont commencé à changer autour la fin des années 90 et du début des années 2000, quand certains secteurs industriels, ou des secteurs résidentiels désuets, ont commencé à être redéveloppés afin de pouvoir y bâtir de nouvelles maisons.

Ce changement commence après que le quartier ait enregistré une diminution de population pendant les années 90, car les habitants (principalement d'origine italienne) déménageaient en banlieue. Ainsi, à partir des années 2000, l'objectif le plus important de Saint-Léonard n'est plus de favoriser le développement industriel et commercial mais, au contraire, de favoriser l'installation des familles léonardoises en cherchant surtout à freiner leur étalement vers la banlieue et en tentant d'attirer de nouvelles familles (Picard, 2009).

Mais, comme Saint-Léonard se caractérise depuis longtemps par son manque de terrains disponibles à la construction domiciliaire, à partir des années 2000 de plus en plus de terrains industriels sont convertis en terrains résidentiels. Plus spécifiquement, comme le soulignait M. Duchesne en 2003 : « Le parc industriel de Saint-Léonard, qui est en compétition avec ceux d'Anjou, de Laval et de Pointe-aux-Trembles, ne disparaîtra pas [...]. Mais certains secteurs pourraient être réévalués, comme celui situé près d'Anjou, qui cause beaucoup de problèmes aux résidents. Une section située au sud du boulevard des Grandes-Prairies pourrait aussi changer éventuellement de vocation pour compléter la trame urbaine » (Bonneau, 2003 :J3). C'est ainsi qu'avec le nouveau plan d'urbanisme de Montréal de 2005, l'utilisation du sol léonardois a connu plusieurs modifications (Ville de Montréal, 2005).

En somme, peu importe la zone ou la qualité du terrain, de nouveaux projets résidentiels voient le jour dans les secteurs au nord et au nord-est de Saint-Léonard en transformant le cadre bâti et, par conséquent, le tissu démographique. L'objectif? L'homme d'affaires John Del Vasto, propriétaire du terrain situé au coin des boulevards des Grandes-Prairies et Viau affirme vouloir « freiner l'étalement urbain et garder nos familles à Saint-Léonard et à Montréal [...] avec des maisons chics » (Picard, 2009 : 1).

Un bon exemple de premiers projets domiciliaires dans les secteurs au nord de Saint-Léonard, le secteur ici à l'étude, est la réalisation d'un ensemble résidentiel réalisé pendant les années 90. Il s'agit du *Domaine de la Verdure*, un projet domiciliaire d'une superficie totale de 1300 m<sup>2</sup> situé à l'est du boulevard Lacordaire et le long du boulevard Couture, et qui a été réalisé par les promoteurs Logisprix et Groupe Devesco. Il s'agit d'appartements en copropriété de deux étages qui sont superposés, une formule qui selon l'un des promoteurs Michel Esposto (lui aussi d'origine italienne), sera de plus en plus appliquée dans les projets domiciliaires. En effet, il affirme que souvent « les parents ont acheté l'appartement du bas, et un des enfants a acheté l'appartement du haut. On sait que la communauté italienne de Saint-Léonard est très solidaire et que souvent un ou plusieurs des enfants habitent à l'étage des duplex ou des triplex qui sont la propriété des parents » (*Logisprix-Devesco*, 1993 : K7).

Pour un coût total de 11 millions de dollars, le *Domaine de la Verdure* se caractérise par des appartements de deux ou trois chambres qui varient entre 99 000 et 159 900 dollars. Par ailleurs, on sait maintenant que la clientèle ciblée et surtout d'origine italienne. Bien que situé au nord de Saint-Léonard, le *Domaine de la Verdure* est bien connecté au réseau des transports en commun. De plus, un grand centre d'achat se trouve à proximité.

À proximité du *Domaine de la Verdure*, on retrouve un autre ensemble résidentiel et beaucoup plus récent, le *Domaine Chartier*, un grand ensemble de maisons unifamiliales et de maisons jumelées situé à l'est du boulevard Viau et au nord du boulevard Grands-Prairies (dans le secteur 604.05). Ce domaine a été réalisé par le Groupe La Rocca et Rinollini, dont les promoteurs sont encore une fois d'origine italienne (MétroCité, 2011 : en ligne). Construit entre les années 2000 et 2006, le projet se caractérise par des maisons jumelées et des maisons unifamiliales considérées comme des maisons grandes et luxueuses, qui comptent trois étages si l'on considère comme étage le sous-sol qui fait huit pieds de hauteur. Si on regarde le coût du terrain, il est de 13 dollars par pied carré. Le prix des maisons, lui, peut varier selon qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ou d'une maison jumelée. Si pour la première on doit payer une somme qui s'échelonne entre 300 000 dollars et 400 000 dollars, le coût des maisons jumelées commence à 260 000 dollars.

Ainsi, les prix de ces logements visent une clientèle aisée. Pourtant, ce projet résidentiel a été réalisé sur un ancien terrain industriel, à proximité des fils de haute tension et de la voie ferrée (sans<sup>126</sup>

oublier les usines situées aux alentours). Comme le souligne bien M. Duchesne, directeur du service de l'aménagement urbain, des travaux publics et des services aux entreprises, « l'environnement laisse à désirer [...] Cela ne se compare pas à ce que les acheteurs pourraient trouver en banlieue, mais il y a une grande demande » (Bonneau, 2003 : J3).

Et comme dans le cas de tous les projets résidentiels qui connaissent un succès, en 2009, après le *Domaine Chartier*, l'ensemble domiciliaire du *Domaine Chartier II* a été réalisé à proximité, sur la rue J.B. Martineau et au coin du boulevard Viau. La formule du *Domaine Chartier II*, vaste projet de maisons piloté par St-Luc Habitation, est à peu près la même : la construction de plusieurs maisons de ville sur trois étages avec une cour à l'arrière et un garage privé. Plus spécifiquement, il s'agit d'un projet de 123 unités, réparties en îlots de 4 ou 5 unités et avec une superficie d'environ 2060 pieds carrés. Leur coût débute à 294 000 dollars. Et comme le site du promoteur le souligne : « Le Domaine Chartier II vous permet d'acquérir une résidence neuve à Saint-Léonard, une rareté dans ce secteur [...] Situés à proximité des services et des autoroutes, vous profiterez d'un accès rapide à vos activités journalières, sportives, de loisirs, ou simplement pour vos petits achats du dernière minute. Et comme le disent si bien les italiens : *la vita è bella*. » (Domaine Chartier II, 2011 : en ligne).

L'aspect intéressant de ce projet est qu'il a attiré des acheteurs de plusieurs origines, et pas uniquement des habitants léonardois d'origine italienne ou québécoise. Entre autres, beaucoup de personnes originaires d'Asie ou du Maghreb ont décidé de devenir acheteurs au Domaine Chartier II (Picard, 2009). Comme le souligne le conseiller aux ventes Jacques Dubuc, « Les gens qui sont intéressés par nos maisons de ville sont des professionnels et ne sont pas touchés par la crise » (Picard, 2009 : Construction et Immobilier1).

**Figure 24 : Domaine Chartier et Domaine Chartier II, rue J.B. Martineau, Saint-Léonard**

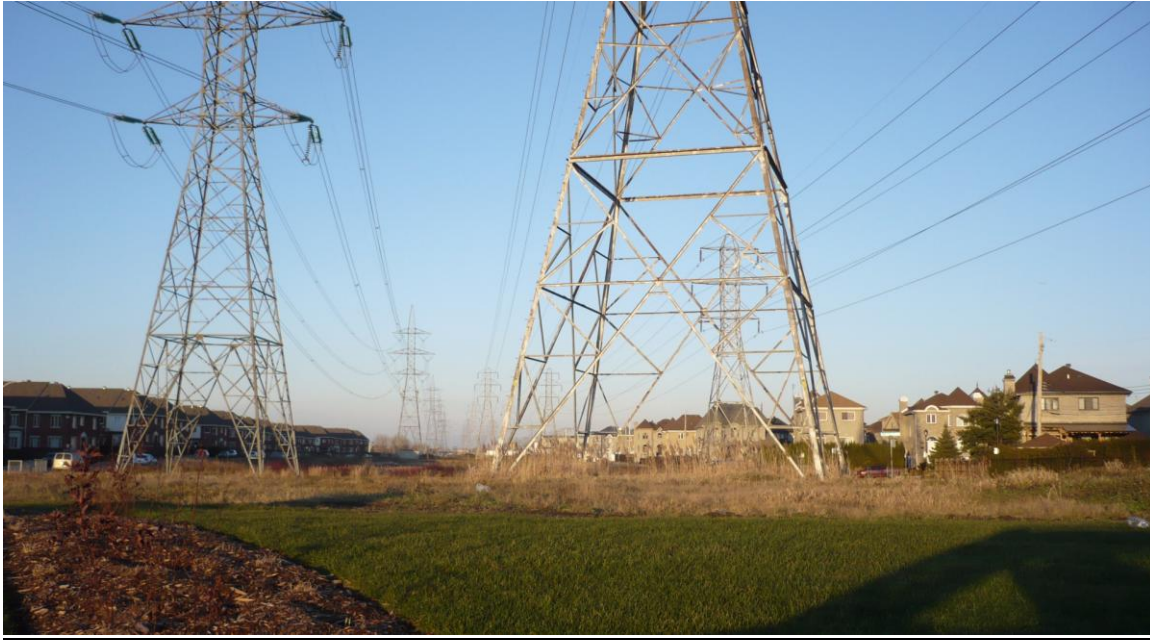


Photo : Lara Pazzi

Comme on l'a vu, la promotion des transports à proximité joue aussi un rôle important pour retenir et attirer les gens à Saint-Léonard. Le conseiller municipal d'origine italienne, M. Perri le souligne d'ailleurs : « Ici, nous avons un bel arrondissement, avec plusieurs parcs et des écoles près des maisons [...] Pour ramener et retenir les gens à Saint-Léonard, il faut faire la promotion du transport en commun et miser sur les résidences unifamiliales [...] On veut devenir le Westmount de l'Est ». (Picard, 2009 : 6).

En fait, c'est dans cette zone à l'étude que sera bientôt réalisée la Gare Saint-Léonard, en prévision du futur Train de l'Est. Plus spécifiquement, on prévoit pour 2012 la mise en service du train de l'Est qui desservira la couronne nord-est de Montréal, dont Saint-Léonard qui aura alors une gare de train. Cependant, la gare Saint-Léonard sera située du côté de Montréal-Nord, au sud du boulevard Industriel et à l'ouest du boulevard Lacordaire. Les habitants léonardois auront accès à la gare par le côté sud de la voie ferrée. L'arrondissement Montréal-Nord, quant à lui, s'occupe de la planification de l'aménagement de l'espace public pour faciliter l'accès à la gare Saint-Léonard (Bonneau, 2010).

Comme la gare Saint-Léonard se trouvera dans un secteur industriel, une partie de ce secteur sera probablement convertie afin que le Groupe Mach puisse y réaliser un projet commercial. Il s'agit d'un projet de soixante millions de dollars qui devrait longer la voie ferrée du futur Train de l'Est en relocalisant les commerces existants dans un nouvel édifice. Cependant, le projet n'a pas encore<sup>128</sup>



débuté à cause des deux ans de retard dans la mise en service du Train de l'Est qui était initialement prévue en 2010. En attendant l'arrivée du train et l'ouverture de la gare Saint-Léonard, les élus de l'arrondissement travaillent fort avec ses promoteurs afin de développer ce secteur en créant « de véritables milieux de vie, d'une certaine densité, axés sur la marche et le vélo » (Bonneau, 2010 : MONTTOIT2).

C'est ainsi que plusieurs projets futurs attendent le bon moment pour être développés, comme le futur aménagement d'une piste cyclable dans des secteurs de recensement situés au nord-est du quartier ; la future relocalisation des ateliers municipaux toujours dans ces secteurs en transformation au nord du quartier ; ou encore le nouveau projet résidentiel du promoteur Immeubles Uno, situé au coin du boulevard Viau et des Grandes-Prairies, dont les travaux viennent tout juste de commencer. D'ailleurs, à proximité de ce futur projet résidentiel on remarque, le long du boulevard Viau, la construction récente de nouvelles maisons de ville qui contribuent aussi à modifier le paysage résidentiel : elles se situent dans le secteur 604.04.

**Figure 25 : Nouvelles maisons, boulevard Viau, Saint-Léonard**

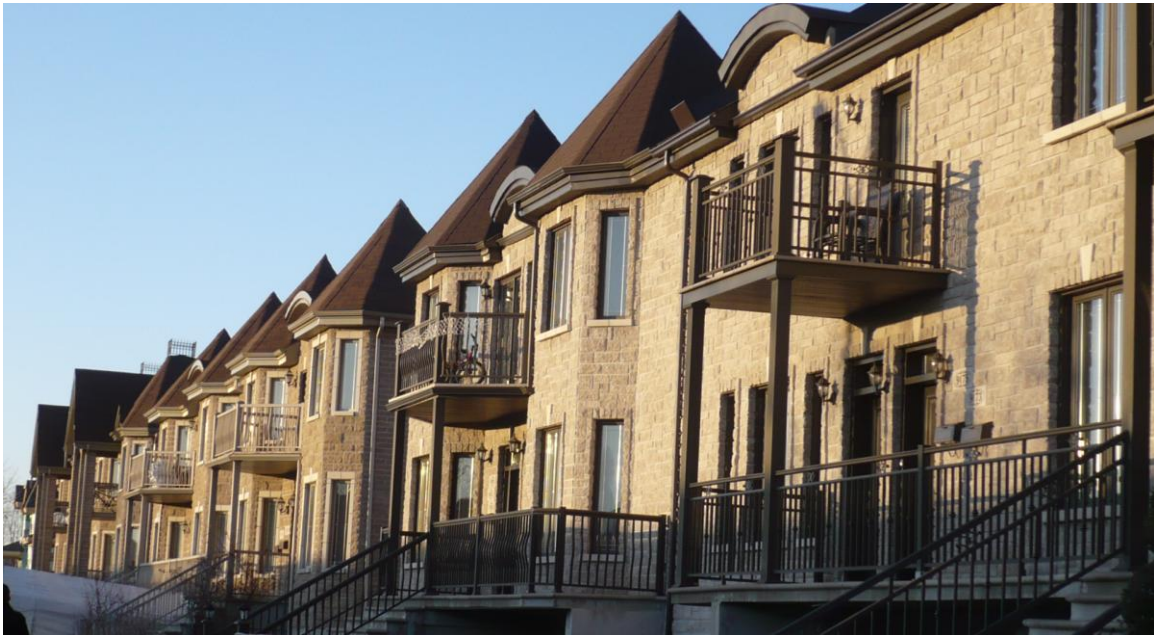


Photo : Lara Pazzi

Soulignons que ces nouvelles maisons jumelées se situent dans le secteur 604.04 qui enregistre, entre autre, une forte concentration de personnes d'origine ethnique italienne, comme les données<sub>129</sub>

statistiques de 2006 nous l'ont montré. Malheureusement, nous ne connaissons pas le nom de la compagnie promotrice de ces nouvelles constructions.

Si la partie nord de Saint-Léonard a connu un changement de son cadre-bâti, la partie au nord-est du quartier est elle aussi en train d'évoluer rapidement, tant au niveau résidentiel que social. En fait, dans le secteur 605.03, à proximité de l'intersection entre les boulevards Couture et Langelier, on retrouve les *Habitations Gérard-Poitras*, HLM caractérisé par deux édifices de 100 logements à prix modique qui ont été construits en 1991 et qui s'adressent aux familles. La population qui habite ces deux édifices est très hétérogène et moins favorisée : on relève la présence de gens provenant d'Amérique latine, d'Afrique, d'Europe, etc., et on compte autant de familles que de personnes âgées vivant seules.

**Figures 26 et 27 : HLM Gérard-Poitras, boulevard Couture, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

À côté du HLM *Gérard-Poitras* se situent des constructions récentes au mandat tout à fait différent, qui nous confirment la transformation que les secteurs au nord de Saint-Léonard sont en train de connaître. En fait, si le long du boulevard Couture il y a quelques édifices (de six étages mais aussi de trois et quatre étages) de haute gamme réalisés pendant les années 2000, le long du boulevard Langelier et à l'arrière des *Habitations Gérard-Poitras* on retrouve plusieurs maisons (unifamiliales et jumelées) qui ont été réalisées autour des années 2000 ; ces maisons diffèrent beaucoup des deux édifices *Gérard-Poitras*, tant au niveau de la construction que du statut social et ethnique de leurs habitants. On parle de la place Giovanni Caboto, où se situent aujourd'hui plusieurs maisons cossues qui entourent le parc du même nom.

Soulignons qu'un conflit a eu lieu dans le voisinage des *Habitations Gérard-Poitras* et des maisons avoisinantes. En fait, les habitants du HLM ont fait l'objet d'une pétition déposée par les résidents de la rue voisine, lesquels se plaignaient, entre autres, « de problèmes de sécurité et d'incivilité de la part des résidents de Gérard-Poitras » (Tremblay, 2007 : 4). Cependant, selon le président de l'association des locataires des *Habitations Gérard-Poitras*, Fabien Salési, « les problèmes ont commencé alors que certains résidents auraient refusé que les gens habitant les résidences Gérard-Poitras empruntent un petit chemin menant plus rapidement aux différents boulevards des environs » (Tremblay, 2007 : 4)<sup>12</sup>.

**Figures 28 et 29 : Édifice de quatre étages et nouvelles maisons, boulevard Couture et rue Giovanni Caboto, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

En 2009, dans cette zone à l'étude, les organismes communautaires léonardois (tels que Concertation Saint-Léonard, le CLSC, Action dignité Saint-Léonard et le Carrefour jeunesse-emploi) ont décidé de présenter à la mairie de l'arrondissement un nouveau projet de coopérative d'habitation. Il s'agit d'une cinquantaine de logements sociaux et communautaires qui se situeraient dans le prolongement prévu en direction ouest de la rue J.-B. Martineau, c'est-à-dire, juste à l'ouest du *Domaine Chartier II*, un terrain qui a des jardins communautaires et qui aujourd'hui est vacant. Une des personnes impliquées dans ce nouveau projet, la coordinatrice d'Action Dignité Saint-Léonard, Sylvie Dalpé, affirmait en 2009 la volonté d'obtenir un financement par le programme Accès Logis, comme celui qui avait aidé à construire en 2004 la coopérative d'habitation *Château Dignité*, située dans la première zone à forte

<sup>12</sup> Voir Germain (à paraître) pour un bilan critique sur le conflit dans le voisinage des résidences Gérard-Poitras.

concentration de duplex montréalais à l'italienne que nous avons précédemment analysée.

En 2009, Sylvie Dalpé était très positive quant à la réalisation de cette nouvelle coopérative d'habitation, en affirmant : « Il semble que les planètes soient alignées en faveur de ce projet, les élus venant d'adopter le Plan d'action famille 2008-2010 révisé, lequel réaffirme la volonté de l'administration Bissonnet de soutenir les initiatives locales en matière de logement social » (Picard, 2009 : 6). En 2010, en réponse, les élus de l'arrondissement ont rejeté la proposition de la réalisation d'une nouvelle coopérative d'habitation. Rappelons que *Château Dignité* est la seule coopérative de Saint-Léonard (Dion Ortega, 2010).

## **Les secteurs à forte concentration d'anciens bungalows**

La dernière zone à l'étude, que nous avons appelée « Secteurs à forte concentration d'anciens bungalows », se compose de quatre secteurs de recensement, soit les secteurs 604.01, 604.03, 605.02 et 605.05. Ces secteurs se localisent au cœur du quartier et se démarquent par une densité moyenne/faible de la population, due à la présence de plusieurs parcs et, surtout, à la grande présence des maisons unifamiliales. Dans ces secteurs, ce sont surtout les bungalows de l'ancienne Coopérative d'habitation de Montréal, ou des maisons plus récentes, qui dominent le paysage. Fait exception le secteur 604.03 qui voit aussi la présence de quelques duplex.

On remarque qu'au contraire des autres zones que nous avons traitées, cette zone n'est habitée ni par la population immigrante, ni par les nouveaux arrivants, à l'exception de certains endroits qui sont encore habités par une immigration italienne de vieille date, comme c'est le cas du secteur 604.03. En fait, dans ce secteur on retrouve plusieurs commerces de proximité dont la plupart sont des commerces ethniques italiens.

Ce sont les habitants nés au Canada et d'origines canadienne-française et italienne qui peuplent majoritairement cette zone. Cependant, comme les statistiques nous l'ont montré, ces deux populations ont récemment connu des dynamiques différentes : si la population d'origine canadienne-française a enregistré une baisse entre 1991 et 2006 pour tous les secteurs léonardois, les personnes d'origine ethnique italienne ont, par contre, connu une augmentation entre les années 2001 et 2006 dans cette zone à forte concentration des anciens bungalows.

La population d'origine canadienne-française de cette zone y est installée depuis longtemps, comme nous l'avons montré dans le survol historique de Saint-Léonard (chapitre 2). En fait, sa présence remonte à 1956, lorsque la municipalité de Saint-Léonard, qui était alors une municipalité<sup>132</sup>

francophone, avait connu son premier développement domiciliaire avec la construction d'environ 650 bungalows par la Coopérative d'Habitation de Montréal. Cela avait attiré encore plus de familles d'origine canadienne-française<sup>13</sup> qui allaient peu à peu se concentrer dans cette zone.

C'est à partir des années 1990 que la population canadienne-française de Saint-Léonard a commencé à diminuer. Dans cette baisse de population, notre zone à l'étude ne fait pas l'exception. Aujourd'hui, on peut encore se rappeler de la présence de la population canadienne-française par l'église francophone qui se situe à proximité des bungalows. Il s'agit de la paroisse Saint-Léonard, fondée en 1885 et qui aujourd'hui se situe au 5525 Jarry Est. Elle dessert toute notre quatrième zone d'étude et même un peu plus, en allant du boulevard Provencher à l'arrondissement d'Anjou, et du boulevard Robert à l'autoroute Métropolitaine (*Un arrondissement aux cinq clochers*, 2004).

À la différence de la population d'origine canadienne-française, la population d'origine italienne a majoritairement investi cette zone et lui a donné un visage de plus en plus « italien ». À ce propos, la présence italienne à Saint-Léonard a connu sa « meilleure époque » pendant les années 80 et 90. Un article paru dans la La Presse dans les années 1990 nous confirme bien la forte présence et le contrôle qu'avait déjà à l'époque la communauté italienne : « Désormais, à Saint-Léonard, il faudra compter avec les Italiens. [...] La plupart des candidats francophones, dans un camp comme dans l'autre, ont dû céder la place aux candidats italiens. [...] Ces derniers n'ont pas cessé, depuis 1981, d'accroître le pourcentage de leur représentation démographique à Saint-Léonard. Ils représentaient 35,3 % de la population il y a dix ans. Ils dépassent maintenant 37 %. Durant la même période, le pourcentage démographique des francophones a diminué, passant de 49,1 % à 43 % » (Bernard, 1990 : A15). En fait, en 1990, dans le conseil de l'ex-municipalité, neuf conseillers sur douze étaient d'origine italienne, étendant ainsi son contrôle dans le domaine de l'administration de la municipalité. Le maire léonardois d'origine française avait aussi été remplacé par Frank Zampino, un homme d'origine italienne mais qui a grandi à Saint-Léonard.

Par la suite, vers la moitié des années 1990, les choses changent avec le départ de plusieurs habitants d'origine italienne vers la banlieue, notamment à Laval (La Presse, 2008). Ainsi, à cette époque, Saint-Léonard commence à perdre sa population italienne même si le quartier sera toujours capable de garder la majeure concentration de population d'origine italienne de la métropole montréalaise et de sa banlieue. À ce propos, un article paru en 1993 dans le journal de La Presse (Précourt, 1993 : C7) en confirme le phénomène : « La plus importante population (d'origine italienne) se trouve toujours à Saint-Léonard, bien qu'ils s'éloignent de plus en plus de la métropole, notamment au profit de Laval et

---

<sup>13</sup> Rappelons qu'un des critères établis pour les familles salariées qui voulaient accéder à la propriété était celui d'être d'origine francophone (voir chapitre 2).

des municipalités sud-riveraines, suivant eux aussi le mouvement vers les banlieues ». Ce phénomène de départ de la population italienne léonardoise devient encore plus important vers la fin des années 90 et au début des années 2000 ; il est même confirmé par l'installation d'une Caisse Populaire Italienne à Laval à la même époque. C'est ainsi qu'on arrive à établir que, bien que Saint-Léonard possède encore plus de 28 500 habitants d'origine italienne, en 2000, « les communautés (italiennes) de Laval et Montérégie sont plus importantes » (Théroux, 2000 : 47).

Après les années 90 où « les Italiens vendent leurs maisons et s'en vont en périphérie » (Laurence, 2007 : ACTUEL1), on assiste en 2001 à un nouveau changement : le retour des habitants italiens à Saint-Léonard. Plus spécifiquement, « après avoir goûté à la banlieue, les troisièmes générations d'Italiens reviennent s'acheter des maisons dans le quartier, pour profiter des services et se rapprocher de leur famille » (*Ibidem*). Cela est aussi confirmé par la députée fédérale Mme. Rotiroti : « Beaucoup des jeunes familles s'établissent à Saint-Léonard, certaines reviennent. Elles achètent un bungalow, le détruisent et construisent une nouvelle demeure dans l'espoir que leurs enfants grandissent dans un bel environnement » (Dion Ortega, 2010 : en ligne).

Et c'est justement dans notre zone ici à l'étude qu'ils vont s'installer, comme les statistiques nous l'ont aussi montré. En fait, c'est ici que l'on retrouve une forte concentration des personnes d'origine ethnique italienne, ainsi qu'une forte concentration des personnes qui ont l'italien comme langue maternelle ; des personnes nées au Canada, des personnes qui font partie des deuxièmes générations et des personnes qui parlent anglais à la maison. Par ailleurs, les statistiques nous ont aussi montré que la concentration de ces variables a connu une augmentation dans cette zone, entre la période analysée.

Une autre confirmation de l'augmentation de la présence italienne dans les secteurs ici à l'étude est la construction d'un nouveau centre culturel italien réalisé en 2002, à l'intersection de la rue Des Galets et du boulevard Lacordaire, à côté de l'ancien hôtel de ville (aujourd'hui mairie d'arrondissement). On parle du Centre Leonardo da Vinci, un complexe communautaire italien de 125 000 pieds carrés qui a été inauguré le 2 juin 2002 et qui se caractérise par quatre étages. On y retrouve entre autres des salles de danse, des salles pour l'enseignement de la langue italienne, un centre administratif pour les organismes à but non lucratif de la communauté, une halte-garderie, un bistro italien, un théâtre de 500 places, des terrains de *bocce* et de pétanque intérieurs, etc. En reprenant la description d'un article paru dans La Presse en 2002 (LeBlanc, 2002 : Actualités1), il s'agit d'« un vrai décor italien, avec devant l'édifice une sculpture, œuvre de la Montréalaise Laura Santini, représentant bien leur apport à la construction de Montréal : une truelle géante dont la lame gît sur le sol avec au bout du manche un tremplin d'où une personne – on ne sait si c'est un homme ou une femme – se projette vers l'avenir ».

Non loin du centre Leonardo da Vinci se situent plusieurs cafés et restaurants italiens, tel que le très connu Café Milano, un bistro à l'italienne qui existe depuis les années 1970 et qui a toujours été très fréquenté par la population italienne de Saint-Léonard et d'ailleurs : « On y vient de partout [...] Le Café est ouvert 24 heures par jour, 12 mois par année. Notre clientèle est bien établie. Beaucoup de gens qui travaillent le soir au centre-ville passent par ici avant d'aller se coucher. Le Café Milano, c'est la place. Vous savez, je connais 75% des parents de tous les jeunes qui se trouvent ici, aujourd'hui » (Blanchard, 2002 : S7).

Le changement du tissu social de cette zone à forte concentration d'anciens bungalows, marquée par la perte de la population canadienne-française et par le gain de la population italienne, s'accompagne du changement du tissu résidentiel. En fait, si dans cette zone au cœur du quartier des bungalows de l'ancienne Coopérative d'Habitation de Montréal sont toujours là, leur style se diversifie de plus en plus. Déjà au début des années 2000, à cause de la rareté des terrains disponibles pour la construction (sujet que nous avons abordé), La Presse nous confirmait que « les maisons unifamiliales subissent des cures de rajeunissement majeures...ou sont carrément démolies pour faire place à des constructions beaucoup plus imposantes » (Bonneau, 2003 : J3).

**Figures 30 et 31 : Phases de démolition et de reconstruction, secteurs 605.02 et 604.01, Saint-Léonard**



Photo : Lara Pazzi

Au fil du temps, comme les anciens bungalows se vendaient entre 165 000 dollars et 200 000 dollars, il était plus pratique de démolir définitivement sans même passer par les « cures de rajeunissement<sup>135</sup>

majeures ». Le résultat a été l'apparition de véritables maisons de luxe dans cette zone. Ainsi, en 2007 « la tendance à démolir les anciennes maisons unifamiliales pour construire des résidences plus luxueuses se poursuit » (Bonneau, 2007 : MONTOT2). Plus spécifiquement, il s'agit de maisons « luxueuses », aussi appelées *maisons monstres* et définies comme « opulentes, parfois assorties de tourelles ou de garages, et pas toujours de bon goût » (Parent, 2004 : ACTUEL5).

L'appellation « monster houses » pour désigner ce nouveau type de maison unifamiliale est apparue pour la première fois dans la banlieue de Vancouver. Plus spécifiquement, dans les banlieues « redéveloppées par les familles asiatiques » (Germain, à paraître : 22), ces immigrants d'origine asiatique reconstruisaient de grandes maisons occupant toute la surface d'un lot, éliminant donc les surfaces vertes » (Ley, 1995). Plus spécifiquement, « ces maisons de *nouveaux riches* résultent de la crise de la bourse suite à la chute des titres technologiques et du recyclage de leurs investissements dans l'immobilier » (Germain, à paraître : 22).

Leur apparition à Saint-Léonard pendant les années 1990 a contribué à faire disparaître les anciennes maisons qui témoignaient de l'architecture domiciliaire de la période de l'après-guerre. À ce propos, Progrès Saint-Léonard nous confirme que même la députée Mme. Rotiroti vient d'acheter un bungalow dans la zone ici à l'étude afin d'y emménager avec sa famille, après avoir été engagée en politique active : « La maison sera détruite pour faire place à une plus grande demeure » (Picard, 2010 : 1).

### Figures 32 et 33 : Bungalow restructuré et nouvelle maison, secteur 605.02, Saint-Léonard



Photo : Lara Pazzi



Cette nouvelle prolifération, qui a commencé à devenir plus fréquente dans notre secteur à l'étude au début des années 2000, n'a pas touché seulement Saint-Léonard, mais Montréal plus en général. Jacques St-Pierre, titulaire de la chaire de recherche UQAM-SITQ immobilier, l'explique d'ailleurs : « C'est une nouvelle tendance qui s'accroît depuis environ deux ans [...] Bon an mal an, de 700 à 800 maisons du genre sont construites dans la région métropolitaine, ce qui est deux fois plus qu'avant » ; on parle de l'arrivée en ville d'une « architecture de banlieue. » (Parent, 2004 : ACTUEL5). Pour reprendre les mots de Jean-Claude Marsan, professeur à la faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, « ces nouvelles maisons monstres représentaient l'une des façons de la part des *nouveaux riches* d'exprimer matériellement leur richesse et leur puissance » (Parent, 2004 : ACTUEL5).

Ainsi, on pourrait affirmer que le retour de la population d'origine italienne à Saint-Léonard, laquelle va se localiser de plus en plus dans notre secteur d'étude, va de concert avec la construction de ces nouvelles maisons ainsi qu'avec la localisation des personnes qui possèdent le revenu le plus élevé de tout le quartier. Soulignons que les secteurs les plus touchés par ce phénomène sont les secteurs 605.02, 604.01 et 605.05 (Statistique Canada, 2006).

Pendant longtemps, la prolifération des nouvelles maisons monstres a eu lieu dans notre zone à l'étude sans faire l'objet de véritables contrôles au niveau des règlements urbains. Malgré l'opposition et la mobilisation de plusieurs résidents mécontents qui voulaient freiner cette prolifération, le conseil municipal de l'époque s'était contenté de la rédaction d'un plan qui se limitait à l'interdiction de la construction des balcons au deuxième étage des devantures et à la hauteur des nouvelles constructions (Parent, 2004).

C'est seulement lorsque Saint-Léonard a été fusionné à la Ville de Montréal en 2002, que son plan d'urbanisme a été révisé. Ainsi, dans le nouveau plan d'urbanisme (cette fois de la Ville de Montréal) qui a été réalisé en août 2005, la majeure partie de notre zone d'étude a été considérée comme un ensemble urbain à mieux protéger, justement afin de sauvegarder les anciens bungalows. C'est ainsi qu'à partir de ce moment, chaque nouvelle construction a commencé à être soumise à un contrôle strict de la part de la Ville de Montréal, avec un examen détaillé des demandes de permis et des plans de construction (Plan d'urbanisme de Montréal, 2005).

En se référant toujours à l'article de Julie Parent de 2004, à la question posée à M. Duchesne « Pourrait-on envisager l'interdiction de ces bâtiments ? », la réponse est très claire : « Non, il y a une demande pour ça, les gens achètent une maison à gros prix et la mettent à terre, on ne peut pas empêcher cela... c'est le progrès » (Parent, 2004 : ACTUEL5). Ainsi, jusqu'à présent, plusieurs nouvelles maisons monstres voient le jour à la place des anciens bungalows.

Comme pour les trois autres zones que nous avons étudiées, les logements sociaux ne sont pas prévus dans ces secteurs à forte concentration d'anciens bungalows. Place Jarry, le seul ensemble résidentiel qui était présent dans la zone à l'étude (dans le secteur 605.05, le long la rue Jarry), avec 133 logements et destiné à une population moins favorisée, a été fermé en 2008 à cause de son état insalubre. Après un incendie du bâtiment en 2010, un projet de redéveloppement de l'ensemble résidentiel a été proposé à l'administration du maire Bissonnet, qui l'a rejeté : « le nouveau complexe de condos proposé étant jugé trop dense pour le voisinage » (Tranchemontagne, 2010 : Immobilier1). Aujourd'hui, Place Jarry est encore fermée.

## **Conclusion : le rôle des Italiens ?**

Aujourd'hui, on retrouve donc un quartier qui a évolué, tant au niveau résidentiel qu'au niveau démographique. Grâce à des visites sur le terrain et à la revue de presse, nous avons mieux pu comprendre les raisons à l'origine de ce nouveau visage léonardois.

Notre première zone à haute concentration de duplex à *l'italienne* comprend presque toute la partie sud et une bonne partie ouest de Saint-Léonard. Ce sont les secteurs de recensement qui enregistrent la plus grande concentration des nouveaux arrivants, concentrés surtout dans la partie au sud de l'autoroute Métropolitaine. Ils s'installent dans les logements à louer de duplex qui appartiennent à la population italienne (qu'elle loue pour avoir une entrée financière, une pratique typique de cette population et qui dure depuis longtemps). Par ailleurs, soulignons que la plupart de ces secteurs se démarquent aussi par un taux de chômage élevé qui s'accompagne du revenu le plus faible de tout le territoire léonardois, c'est-à-dire de moins de 15 000 \$ à 29 999 \$ par an (Statistique Canada, 2006). Pourtant, le niveau de scolarisation universitaire pour cette zone est très haut (Statistique Canada, 2006). C'est également ici que l'on retrouve la plus grande concentration des duplex à *l'italienne*, caractérisés par leur « brique blanche à deux étages, des parterres fleuris l'été et des abris *Tempo* l'hiver », pour reprendre la description de Silvia Galipeau (2003 : B1). Par ailleurs, cette zone se démarque aussi par la présence de la population immigrante italienne, notamment dans les secteurs situés à nord de l'autoroute Métropolitaine et à la limite avec le quartier Saint-Michel.

La deuxième zone est constituée de secteurs se démarquant par une forte concentration de tours résidentielles situées autour de l'autoroute Métropolitaine et à proximité de la rue Jean-Talon et du boulevard Lacordaire. Ils se caractérisent par la plus forte concentration des édifices en hauteur, lesquels sont habités par des familles et par la population âgée (on y retrouve aussi la population immigrante italienne) qui, peu à peu, s'installent dans ces nouvelles tours. Ce phénomène se

répand surtout à partir du milieu des années 2000. La présence d'une population âgée nous est aussi confirmée, entre autres, par un taux d'activité parmi les plus faibles de Saint-Léonard (Statistique Canada, 2006). Comme on vient de le voir, la plupart des promoteurs de ces nouveaux bâtiments sont eux aussi d'origine italienne.

La situation de la troisième zone, à forte concentration de nouvelles maisons, diffère des deux premières zones. Elle se caractérise par des secteurs à proximité des secteurs industriels de Saint-Léonard et est habitée par une population beaucoup plus jeune, active et qui a des revenus plus élevés (Statistique Canada, 2006). Les nouveaux projets résidentiels (réalisés souvent sur des terrains précédemment industriels) sont en train de se multiplier de plus en plus, en s'adressant à plusieurs populations, dont la population italienne.

La quatrième zone à forte concentration d'anciens bungalows, elle, est habitée par des Canadiens-français (qui sont en diminution) et par un grand nombre d'Italiens (qui sont en augmentation). Ces secteurs ont connu une constante augmentation de la population d'origine ethnique italienne entre 1991 et 2006. Comme les articles de presse et les statistiques nous le montrent (voir la langue anglaise en hausse, la deuxième génération en hausse, la langue italienne maternelle et les origines italiennes en hausse), ce sont fort probablement des Italiens de deuxième génération qui se sont installés au cours des dernières années et qui tendent à modifier non seulement le tissu social du secteur mais aussi son cadre bâti : on constate en effet l'augmentation d'une architecture typique de banlieue qui se caractérise par des maisons cossues nommées les « maisons monstres ». Ainsi, les anciens bungalows sont détruits par les propriétaires italiens eux-mêmes pour faire place à ces nouvelles maisons.

Cette augmentation de la population d'origine ethnique italienne dans la zone à forte concentration d'anciens bungalows coïncide avec une progressive diminution de la population francophone. Par ailleurs, cette zone se caractérise aussi par le plus grand nombre de propriétaires et par la plus forte concentration des revenus de 50 000 \$ et plus parmi tous les secteurs de Saint-Léonard (Statistique Canada, 2006).

Étant donné les changements résidentiels et démographiques survenus au fil du temps, on peut affirmer que Saint-Léonard est aujourd'hui en train de changer. Pour reprendre les mots de Progrès Saint-Léonard : « Nul doute que l'arrondissement se diversifie culturellement [et au niveau du cadre bâti] et est en voie de changer de visage » (Dion Ortega, 2010, en ligne).

Malgré tous ces changements, on peut affirmer que l'ex-municipalité est encore aujourd'hui profondément italienne. Les statistiques les plus récentes (2006) nous le confirment : la population d'origine italienne représente presque 40 % de la population totale. On constate aussi que la

population italienne est toujours plus vieillissante et que quand elle n'y sera plus, Saint-Léonard perdra probablement son statut de « banlieue italienne » qui l'a caractérisée pendant si longtemps. Pour l'instant, on peut affirmer que la population italienne, vieillissante ou non, reste prédominante à Saint-Léonard.

On peut dire à ce propos que la construction des nouveaux immeubles résidentiels, qui vont de la maison unifamiliale toute nouvelle à la tour résidentielle de plusieurs étages, a sûrement aidé Saint-Léonard à garder en partie ses Italiens (et à attirer aussi d'autres populations), en offrant des alternatives intéressantes à la réalité léonardoise des années 2000.

Si, comme les articles de presse nous le montrent, au cours des dernières années les Italo-léonardois décident de quitter leur duplex (dont ils sont les propriétaires) pour aller peu à peu s'établir dans les nouvelles tours résidentielles construites pour la clientèle âgée (et souvent d'origine italienne) ou pour la possibilité de construire des nouvelles maisons cossues à la place des anciens bungalows modestes, les duplex sont automatiquement occupés par des nouveaux locataires. C'est ici surtout le cas pour notre première zone à haute concentration des duplex montréalais à *l'italienne*, qui aujourd'hui connaît la présence de beaucoup des nouveaux immigrants.

Par ailleurs, les nouveaux projets domiciliaires attirent les générations d'Italiens plus jeunes qui, sans devoir s'établir en banlieue, peuvent devenir propriétaires à Saint-Léonard.

Comme les articles de presse ainsi que les noms de famille des constructeurs nous l'on montré, la plupart de ce développement domiciliaire a surtout été promu par des entreprises dont le propriétaire est lui aussi d'origine italienne. C'est le cas, entre autres, pour plusieurs promoteurs d'origine italienne (Barone, Viglione, Gatti-Rizzo, etc.) qui, dans leurs nouveaux projets résidentiels, ont voulu cibler une clientèle d'origine italienne. Le faisant, ces promoteurs ont permis de retenir les habitants léonardois d'origine italienne et d'en attirer d'autres. Rappelons qu'entre 2001 et 2006, Saint-Léonard a connu une augmentation de sa population d'environ 2 000 personnes. Cela nous est confirmé par M. Duchesne dans un article de La Presse : « La construction d'immeubles résidentiels [...] permettra par ailleurs de mettre un frein au déclin démographique que connaît l'arrondissement depuis plusieurs années [...] On veut changer de direction et recommencer à croître » (Diotte, 2005 : MON TOIT5).

Mais bien que la population ait augmenté Saint-Léonard a aussi connu une augmentation du nombre de personnes plus défavorisées qui ne peuvent pas se permettre les coûts que l'offre résidentielle léonardoise impose aujourd'hui. Ainsi, le nouveau défis concernera la construction de logements sociaux dont Saint-Léonard, comme nous l'avons vu, a toujours plus besoin.

## CONCLUSION

Comme le dit si bien un article paru dans La Presse en 2007, les banlieues ont récemment changé de visage, et Saint-Léonard n'échappe pas à ces changements qui, par ailleurs, auront tendance à s'accroître encore plus dans le futur : « Des banlieues pleines de condos. Des quartiers compacts, mêlant lieux de résidence, petits commerces, restos et activités sociales à proximité. Des personnes âgées qui restent dans leur maison, mais qui vivent de façon communautaire, façon snowbird. Voilà de quoi auront l'air les banlieues dans 10 ou 15 ans », croient les experts interrogés par La Presse (Leduc, 2007 : PLUS4).

L'objectif de notre étude visait à analyser l'évolution de Saint-Léonard de 1991 à nos jours afin de mieux comprendre s'il s'agit toujours d'une banlieue périphérique italienne, comme sa réputation des années 90 le laissait entendre, ou si l'ex-municipalité se transforme en un fragment de ville très contrasté. Pour ce faire, nous nous sommes concentrés sur les mutations léonardoises liées au cadre bâti et au profil sociodémographique.

Grâce aux données statistiques des quatre recensements de 1991, 1996, 2001 et 2006, nous avons pu constater que le quartier a évolué, surtout au niveau de son tissu résidentiel, avec la réalisation de nouvelles constructions domiciliaires de différentes typologies et dans différents secteurs, mais aussi au niveau de son tissu démographique ; ce dernier est marqué par l'arrivée de nouvelles populations qui diversifient le portrait ethnoculturel mais aussi par la présence des habitants d'origine italienne qui, en représentant 40 % des origines léonardoises, prédominent toujours. Par ailleurs, l'analyse de la revue de presse nous a permis de regarder les mutations, qui se sont produites après les années 2006, surtout au niveau résidentiel, en cherchant à comprendre les buts en amont de ces nouveaux projets domiciliaires. Enfin, c'est grâce à cette analyse que nous nous sommes aperçus que la plupart des tours résidentielles de Saint-Léonard, le plus souvent destinées aux personnes âgées et d'origine italienne, ont été réalisées à partir de 2006. Ainsi, ce que nous n'avons pu documenter à travers notre analyse statistique qui s'arrêtait en 2006, nous l'avons fait à travers la revue de presse.

Plus spécifiquement, Saint-Léonard commence à connaître dès les années 1990 ses premiers changements. Ils se traduisent par l'arrivée de nouvelles populations immigrantes, par un vieillissement progressif de la population et par de nouvelles constructions qui diffèrent de la construction massive des duplex. Au fil du temps, on assiste aussi à une diversification des origines ethniques qui habitent le quartier.

Au niveau résidentiel, de nouveaux projets voient le jour et s'ajoutent aux autres projets réalisés au cours des années antérieures. On assiste à la prolifération de nouvelles tours résidentielles pour personnes âgées, concentrées dans la partie sud du quartier<sup>14</sup>, ainsi qu'à la réalisation de tours en copropriété sur la rue Jarry. Dans la partie nord du quartier, on assiste à la construction de nouvelles maisons surnommées « monster houses » à cause de leur style imposant. De plus, à cause du manque de terrains disponibles pour la construction résidentielle, on voit apparaître un phénomène de dé-zonage des secteurs industriels pour faire place aux nouvelles constructions. Ce phénomène est accompagné d'une autre pratique, parfois moins appréciée par les résidents léonardois, qui se caractérise par la démolition d'anciens bungalows dans le but de construire de nouvelles maisons qui n'ont rien à voir avec les bungalows des alentours. Cette pratique est règlementée dans le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de 2005 qui, entre autres, porte sur Saint-Léonard et les nouvelles réalités propres au quartier : ce plan réglemente par exemple l'urbanisme lié aux maisons de l'ancienne Coopérative d'Habitation de Montréal afin d'avoir un paysage architectural plus homogène et de préserver le patrimoine urbain.

Entre temps, au niveau démographique, de nouvelles populations provenant de l'Amérique latine, de l'Asie et surtout de l'Algérie et du Maroc augmentent rapidement. Au contraire, d'autres populations, comme les habitants canadiens-français et les habitants d'origine haïtienne, sont moins nombreux.

Du côté des Italiens, nous avons vu que si, pendant longtemps, leur nombre était en constante augmentation, à partir de 1991 la situation change. Premièrement, l'immigration italienne s'est arrêtée. Il n'y a plus de nouveaux immigrants d'origine italienne. Il y a, par contre, une population d'origine italienne de longue date qui habite Saint-Léonard. Deuxièmement, un nombre assez important d'Italo-léonardois, les Italiens de 2<sup>ème</sup> génération, quitte la municipalité pour aller s'établir en banlieue, ce qui nous explique en partie la perte de population que connaît la municipalité à partir de 1991 et la forte augmentation du nombre de personnes âgées d'origine italienne établies à Saint-Léonard. Plus spécifiquement, si leur exil vers la banlieue à la fin des années 1990 et au début des années 2000, conjugué aux nouvelles vagues d'immigration, a transformé le visage de Saint-Léonard, leur mouvement de retour au cours des dernières années et leur concentration dans d'autres secteurs ont contribué à changer davantage le quartier (rappelons que les habitants d'origine ethnique italienne ont connu une légère augmentation de 0,3 % entre les années 2001 et 2006).

Par ailleurs, les données statistiques nous ont montré qu'au fil du temps, le nombre d'habitants d'origine ethnique italienne a augmenté dans certains secteurs, comme dans les secteurs situés au cœur de l'ex-municipalité qui, en 2006, en enregistrent plus de 50 % de leur population totale. Si l'on se réfère au contexte plus large dans lequel s'inscrit l'étude proposée par Qadeer, Agrawal et Lovell, qui

---

<sup>14</sup> La première tour résidentielle de huit étages, *le Complexe Le Baron*, est inaugurée en 1979 par son propriétaire, Mario Barone, citoyen léonardois d'origine italienne.

porte sur l'évolution des enclaves ethniques à Toronto en regardant sept groupes ethniques dont les Italiens font partie, pourrait-on considérer Saint-Léonard comme une enclave italienne ?

Notre recherche a illustré le rôle majeur que la population immigrante italienne a joué et continue de jouer encore aujourd'hui dans la construction et l'évolution de Saint-Léonard. Au fil du temps, ils ont investi le quartier et l'ont développé tout en s'intégrant à la société. Pour reprendre les mots de Germain, Rose et Richard, « tantôt les immigrants sont associés à leur expansion, tantôt à leur déclin, et leur implication va de l'occupation des logements à leur construction ou leur réhabilitation, en passant par la production de milieux résidentiels et commerciaux particuliers » (Germain, Rose et Richard, à paraître : 29).

Saint-Léonard est en train de perdre son statut de « banlieue » pour plusieurs facteurs : le quartier n'est plus vu comme éloigné mais, au contraire, comme un quartier stratégique en expansion domiciliaire car bien localisé sur l'île, au point de vouloir prolonger la ligne bleue du métro dans sa partie au sud, ou encore de bâtir une station de train dans sa partie nord. Les nouveaux transports permettraient alors à Saint-Léonard de se rapprocher encore plus du reste de la ville (contrairement aux banlieues). Nul doute que le fait d'avoir été annexé à la Ville de Montréal ait joué un rôle important dans cette mutation.

Est-ce que le quartier se multiethnicise ? Nous ne pouvons pas encore répondre à cette question. Des vagues d'immigrations se succèdent sur le plan démographique mais, à l'heure actuelle, le pouvoir est encore très certainement entre les mains des Italiens qui sont majoritairement propriétaires, comme nous le prouve le retour des deuxièmes générations ; ce sont aussi surtout les Italiens qui orientent le développement résidentiel, soit comme promoteurs immobiliers, soit comme élus municipaux. Ainsi, à ce jour, on pourrait encore dire que Saint-Léonard est italien.

Mais l'évolution démographique de l'arrondissement est rapide et le prochain recensement pourrait bien faire état de la croissance des populations maghrébines. De nouvelles dynamiques sociales et urbaines pourraient alors se jouer.





## BIBLIOGRAPHIE

- Apparicio, P., J. Mongeau, V. Petkevitch et M. Radice. 2006. *Atlas de l'immigration de la région métropolitaine de recensement de Montréal en 2001*, Montréal : INRS-UCS. En ligne : <http://atlasim2001.inrs-ucs.quebec.ca>. Consultation le 02 mars 2010.
- Bayley, C. 1939. *The Social structure of the Italian and Ukrainian Immigrant Communities, Montreal, 1935-1937*. Mémoire de maîtrise, Montréal, Université McGill.
- Bastien, A. 1985. « La présence haïtienne à Montréal : Évolution démographique et spatiale », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 14, no. 2, p. 241-257.
- Billette, A. 2006. *Diagnostic en sécurité urbaine. Arrondissement de Saint-Léonard, Programme montréalais de soutien à l'action citoyenne en sécurité urbaine dans les arrondissements*, Montréal, 45 p.
- Bizier, H.-A. et Lacoursière, J. 1986. *Ville de Saint-Léonard, 1886-1986*, Montréal : Éditions Louis-Bilodeau & Fils, 424 p.
- Blanchard, M. 2002. « Le bonheur, coin Jarry et Lacordaire... ». *La Presse*, vendredi, 14 juin 2002, p. S7.
- Body-Gendrot, S. 1997. *Les villes américaines, les politiques urbaines*, Paris : Hachette, 160 p.
- Boissevain, J. 1970. *The Italians of Montreal : Social adjustment in a plural society*, Ottawa, Gouvernement of Canada, Ottawa : Queen's Printer.
- Bonneau, D. 2010. « Projets résidentiels bien planifiés en prévision du futur Train de l'Est ». *La Presse*, 14 juin 2010, p. MONT0IT2.
- Bonneau, D. 2008. « Nouveau projet Accès Condos à Saint-Léonard ». *La Presse*, 20 septembre 2008, p. Immobilier1.
- Bonneau, D. 2007. « Boom résidentiel à Saint-Léonard ». *La Presse*, 22 septembre 2007, p. MONT0IT2.
- Bonneau, D. 2003. « Pénurie de terrains à Saint-Léonard ». *La Presse*, samedi 7 juin 2003, p. J3.
- Caron, R. 1992. « Prêt de livres en espagnol ». *Progrès Saint-Léonard*, 18 février 1992, p. 2.
- Castel, F. 2012. « Un mariage qui aurait tout pour marcher ». Dans *Le Québec APRÈS Bouchard-Taylor*, sous la dir. de L. Rousseau (dir.), p. 197-235. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Charbonneau, J. et A. Germain. 1998. « Les modèles d'insertion urbaine des groupes ethniques : discussion à partir du cas des quartiers multiethniques montréalais ». *Canadian Ethnic Studies*, vol. 30, no 1, p. 97-118.
- Charbonneau, J. et A. Germain. 2002. « Les banlieues de l'immigration », *Recherches sociographiques*, vol. 43, no 2, p. 311-328.
- Cité de Saint-Léonard. 1974. *Ville de Saint-Léonard, 1974*. Montréal : Société d'Édition Montréalaise, 143 p.

Clément, É. 2007. « Moins de chantiers résidentiels à Montréal en 2006 » *La Presse*, 17 février 2007, p. Immobilier1.

Collin, J.-P. 1986. *La cité coopérative canadienne-française. Saint-Léonard-de-Port-Maurice, 1955-1963*, Montréal : Presse de l'Université du Québec, 184 p.

Collin, J.-P. 1998. « A Housing Model for Lower-and Middle-Class Wage earners in a Montreal Suburb. Saint-Léonard, 1955-1967 ». *Journal of Urban History*, vol.24, no 4, p. 468-490.

Collin, J.-P., J. Léveillé et J. Savard. 2005. « Perception des conséquences des fusions municipales dans les agglomérations urbaines au Québec : résultats d'une enquête ». Dans *Jeux d'échelle et transformation de l'État : le gouvernement des territoires au Québec et en France*, sous la dir. de L. Bherer, J.-P. Collin, É. Kerrouche et J. Palard, p. 231-253. Québec: Presses de l'Université Laval.

Complexe le Baron inc 2010. *Città Giardino*. Saint-Léonard : Complexe le Baron inc. DVD, 45 min.

CSSS de Saint-Léonard et Saint-Michel. 2008. *Présent dans la communauté. Portrait sociodémographique de la population*. En ligne :

[http://csss-stleonardstmichel.qc.ca/fileadmin/csss\\_slsm/Menu\\_corporatif/Qui\\_sommes-nous/Portsociodem-oct08.pdf](http://csss-stleonardstmichel.qc.ca/fileadmin/csss_slsm/Menu_corporatif/Qui_sommes-nous/Portsociodem-oct08.pdf). Consultation le 23 novembre 2010.

« D'autres ambitions pour Saint-Léonard ». s. d. 2010. *Progrès Saint-Léonard*, 5 janvier, p. 5.

« Des condos construits par le groupe Barone ». s. d. 2005. *Progrès Saint-Léonard*, mercredi 2 février 2005, p. Immobilier1.

Dion Ortega, A. 2010. « Saint-Léonard : un arrondissement en mutation ». *Progrès Saint-Léonard*, jeudi, 23 septembre 2010, en ligne : <http://www.progresstleonard.com/Actualites/Vos-nouvelles/2010-09-23/article-1788889/Saint-Leonard-%3A-un-arrondissement-en-mutation/1>. Consultation le 29 janvier 2012.

Diotte, S. 2005. « Les condos d'un boxeur ». *La Presse*, 12 novembre 2005, p. MON TOIT5.

Doré, M. 1989. « Des citoyens s'opposent à la construction de logements dans un parc de St-Léonard ; les nombreux opposants se proposent d'envahir l'hôtel de ville demain soir alors que se tiendra une assemblée spéciale sur le projet ». *La Presse*, dimanche 4 juin 1989, p. A3.

Fainella, J. G. 1986. *Ethnicity and Housing Adaptation : The Italians in Montreal*. Mémoire de maîtrise. Montréal : Université McGill.

Florian, B. 1990. « Avec 9 conseillers sur 12, la communauté italienne renforce son contrôle à Saint-Léonard ». *La Presse*, mardi 6 novembre 1990, p. A15.

Fortier, A. M. 1992. « Langue et identité chez les Québécois d'ascendance italienne », *Sociologie et sociétés*, vol. 11, no 1, p. 3-33.

Galipeau, S. 2003. « Où sont les italiens ? ». *La Presse*, 2003, p. B1.

Garcia Lopez, M. 2003. « L'insertion urbaine des immigrants latino-américains à Montréal : trajectoires résidentielles, fréquentation des commerces et lieux de culte ethnique et définition identitaire ». Thèse de doctorat, Montréal, Institut national de la recherche scientifique, 333 p.

Gastaut, Y. 2009. « La crise de Saint-Léonard ou l'identité québécoise en question (1967-1969) ».

Dans *Migrance : L'histoire de l'immigration au Québec depuis 1945. Nouvelles approches, nouveaux enjeux*, no 34, sous la dir. de Yvan Gastaut.

Gauthier, B. (dir.). 2009. *Recherche sociale : De la problématique à la collecte des données*, Québec : Presses de l'Université du Québec, 767 p.

Germain, A. avec la coll. de C. Ismé, L. Pazzi et M. Richard [à paraître]. « Tensions sociales et interethniques dans l'espace de proximité : la cohabitation à l'épreuve des transformations d'une ancienne banlieue montréalaise ou les vertus du conflit ». Dans Patrice Melé (dir.). *La productivité sociale des conflits urbains de proximité*, Université de Tours, France.

Germain, A. avec la collaboration de J. Archambault, B. Blanc, J. Charbonneau, F. Dansereau et D. Rose. 1995. *Cohabitation interethnique et vie de quartier*. Gouvernement du Québec, ministère des Affaires internationales, de l'immigration et des communautés culturelles, Études et recherches no 12, 324 p.

Germain, A. et C. Poirier. 2007. « Les territoires fluides de l'immigration à Montréal ou le quartier dans tous ses états », *Globe, Revue internationale d'études québécoises*, vol. 10, no 1, p. 107-120.

Germain, A. Rose, D. et M. Richard. [Sous presse]. « Les banlieues de l'immigration ou quand les immigrants refont les banlieues ». Dans N. Perron et D. Fourgères (dir.) *Histoire de la région montréalaise*. Québec : Presses de l'Université Laval.

Germain, A. et Séguin, A. M. 1993. « Les modes d'insertion urbaine des immigrants : état de la question », dans *Immigration et région. Nouveaux enjeux, nouvelles perspectives*, sous la direction de M. Bonneau et P.-A. Tremblay (dir.), Chaire d'enseignement et de recherche interethnique et interculturelle, Chicoutimi.

Grafmeyer, Y. 1994. *Sociologie urbaine*. Paris : Nathan, 127 p.

Grafmeyer, Y. 2008 [1995]. *Sociologie urbaine*. Paris : A. Collin, 124 p.

Grafmeyer, Y. et I. Joseph. 2004 [1979]. *L'École de Chicago : naissance de l'écologie urbaine*. Paris, Flammarion, 377 p.

Groupe Maxera. 2012. *Le Salto-St.Léonard. Vie urbaine toute en confort*. En ligne: <http://www.lesalto.ca/fr/html/local.html>. Consultation le 3 mars 2012.

Groupe Remarco. 2012. *Le Bella Vista*. En ligne : <http://www.bellavistacondo.ca/>. Consultation le 10 mars 2012.

Harney, N. 2007. « Ethnicity, Social Organisation, and Urban Space. A Comparison of Italians in Toronto and Montreal », dans *Urban Enigmas : Montreal, Toronto, and the Problem of Comparing Cities*, sous la direction de J. Sloan. (éd.), McGill-Queens University Press, Montreal & Kingston, p. 178-219.

Harney, R. 1978. *Italians in Canada*. Toronto, Multicultural History Society of Ontario, 42 p.

Harney, R et Scarpaci V. 1981. *Little Italies in North America*. Toronto : Multicultural History Society of Ontario, 210 p.

Images Montréal. s.d. *Quartier Saint-Léonard – Les appartements du quartier Saint-Léonard*. En ligne : <http://www.imtl.org/quartier/Saint-Leonard.php?TheTYPE=1&subType=7&detail=1>. Consultation le 23 mars 2012.

Kutlu, N. 2008. « Tradition à l'italienne ». *La Presse*, samedi 15 mars 2008, p. ACTUEL2.

*La Caisse populaire Canadienne italienne... AVANTI...INSIEME ! Toujours dévouée pour la communauté.* Progrès Saint-Léonard, Gens de chez nous, mercredi 14 mars 2007, p. ANN115.

Lacroix, L. 1999. « Les villes sans cœur ». *La Presse*, 2 novembre 1999, p. A24.

Laurence, J.-C. et L.-J. Perreault. 2010. *Guide du Montréal multiple*, Montréal : Boréal, 432 p.

Laurence, J.-C. 2007. « Vie de quartier : Saint-Léonard toujours italien... mais pour combien de temps ? ». *La Presse*, vendredi 12 janvier 2007, p. ACTUEL1.

Lavigne, G. 1987. *Les ethniques et la ville : L'aventure urbaine des immigrants portugais à Montréal*, Longueuil, Le Préambule : Collection Science et Théorie.

LeBlanc, G. 1991. « Noirs et francophones. Les Haïtiens ont changé le visage de Montréal ». *La Presse*, Informations nationales, dimanche 8 décembre 1991, p. B1.

LeBlanc, G. 2002. « Léonardo da Vinci. Un complexe unique à Montréal ». *La Presse*, samedi 25 mai 2002, p. Actualités1.

Lecours, L. 2005. « La SHDM met sur le marché ses Jardins Saint-Léonard ». *Transcontinental - Montréal Est*, mercredi 28 septembre 2005, p. Immobilier1.

Lecours, L. 2004. « De moins en moins de logements à Saint-Léonard. Action dignité Saint-Léonard veut rester ». *Progrès Saint-Léonard*, mercredi 15 décembre 2004.

Leduc, L. 2007. « Les banlieues de demain ». *La Presse*, 14 octobre 2007, p. PLUS4.

Lemay, B. 2005. « Arturo Gatti investit dans un projet immobilier. De la boîte aux condos ». *Progrès Saint-Léonard*, mercredi 25 octobre 2005, p. 21.

Levine, M. V. 1991. *The Reconquest of Montreal. Policy and Social Change in a Bilingual City*, Temple University Press. 320 p.

Lépine, I. 2010. « Évolution du profil sociodémographique et du tissu urbain du quartier Hochelaga, Montréal, 1991-2006 ». Mémoire de maîtrise, Montréal, Université du Québec à Montréal, 176 p.

Les Résidences Soleil. s.d. *Manoir St-Léonard*. En ligne : [http://www.residencessoleil.ca/francais/mnr\\_stleonard.html](http://www.residencessoleil.ca/francais/mnr_stleonard.html). Consultation le 20 février 2012.

Ley, D. 1995. « Between Europe and Asia : The Case of the Missing Sequoias ». *Cultural Geographies*, vol. 2, no. 2 p. 185-210.

Li, W. 1998. « Anatomy of a New Ethnic Settlement : The Chinese Ethnoburb in Los Angeles », *Urban Studies*, vol. 35, no. 3, p. 479-501.

« Logisprix-Devesco : des appartements en copropriété à deux étages », s.d. 1993. *La Presse*, Les projets domiciliaires, 5 juin 1993, p. K7.

Marsan, J.-C. 1974. *Montréal en évolution : historique du développement de l'architecture et de l'environnement montréalais*. Montréal, Fides, 423 p.

McNicoll, C. 1993. *Montréal. Une société multiculturelle*. Paris : Belin, 317 p.

- Mendez, P. 2009. « Immigrant residential geographies and the 'spatial assimilation' debate in Canada, 1997-2007 », *International Migration and Integration*, vol. 10, p. 89-108.
- Métrocité. 2011. *Promoter*. En ligne : <http://www.metrocite.ca/fr/>. Consultation le 06 janvier 2012.
- Meunier, H. et K. Gagnon. 2006. « Les pires taudis de Montréal ». *La Presse*, 21 mars 2006, p. A2.
- Micone M. 2011. « Italophones en sol québécois – Un parcours cahoteux ». *Le Devoir*, mercredi 16 novembre 2011, en ligne : <http://www.ledevoir.com/international/europe/336180/italophones-en-sol-quebecois-un-parcours-cahoteux>. Consultation le 16 novembre 2011.
- Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles. *Caractéristiques de la population des communautés culturelles*. Québec. En ligne : <http://www.micc.gouv.qc.ca/publications/fr/recherches-statistiques/Stat-population-immigree-Montreal-arrondissements-2001.pdf>. Consultation le 29 avril 2011.
- Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles. Direction de la recherche et de l'analyse prospective. 2001. *Portraits statistiques de la population immigrée recensée en 2001 : ville de Montréal et ses arrondissements*. Québec. En ligne : <http://www.micc.gouv.qc.ca/fr/publications/etudes-recherches-statistiques/statistiques-population/recensement-2001-1996.html>. Consultation le 25 janvier 2012.
- Myles, B. 2006. « Du ghetto au gang ». *Le Devoir*, 3 avril 2006. En ligne : <http://www.ledevoir.com/non-classe/105952/dossier-du-ghetto-au-gang>. Consultation le 18 décembre 2011.
- Nelli, H. 1970. *Italians in Chicago 1880-1930 : A study in ethnic mobility*. New York Oxford University Press, 300 p.
- Novocondo Inc. 2012. *Château Jarry*. En ligne : <http://www.novocondo.com/projet-condo-Chateau-Jarry.html?ProjetID=603>. Consultation le 20 mars 2012.
- Painchaud, C. et R. Poulin, 1983. « Italianité, conflit linguistique et structure du pouvoir dans la communauté Italo-québécoise », *Sociologie et sociétés*, vol. 15, no 2, p. 89-104.
- Paradis, M. 2006. « La construction du centre communautaire est commencée ». *Progrès Saint-Léonard*, mercredi 23 août 2006, p.4.
- Parent, J. 2004. « L'invasion des maisons monstres ». *La Presse*, mardi 12 octobre 2004, p. ACTUEL5.
- Picard, G. 2010. « Place Jarry : une main criminelle pourrait être à l'origine de l'incendie du 11 mars ». *Progrès Saint-Léonard*, vendredi 12 mars 2010.
- Picard, G. 2010. « Objectif : 300 nouvelles places ». *Progrès Saint-Léonard*, mardi 26 février 2010, p. 1.
- Picard, P. 2009. « La nouvelle tour de 15 étages de Viglione Immobilier », *Progrès Saint-Léonard*, 9 novembre 2009, p. Construction et immobilier1.
- Picard, G. 2009. « Les élus veulent des résidences chics ». *Progrès Saint-Léonard*. Actualités, mardi 21 juillet 2009, p.1.
- Picard, G. 2009. « Saint-Léonard Ouest. Candidats au poste de conseiller de ville ». *Progrès Saint-Léonard*. Actualités, mardi 6 octobre 2009, p.6.

- Picard, G. 2009. « Deux nouvelles tours résidentielles à Saint-Léonard ». *Progrès Saint-Léonard*. Économie, mardi 12 mai 2009, p. 5.
- Picard, G. 2009. « Des mesures pour retenir les familles à Saint-Léonard ». *Progrès Saint-Léonard*. Actualités, mardi 17 mars 2009, p. 1.
- Picard, P. 2009. « Projet de construction d'une deuxième coopérative d'habitation ». *Progrès Saint-Léonard*, mardi 10 mars 2009, p.6.
- Picard, G. 2009. « Le domaine Chartier II sera complété en novembre ». *Progrès Saint-Léonard*, 23 février 2009, p. Construction et Immobilier1.
- Picard, G. 2009. « Hausse injustifiée de votre loyer ? » *Progrès Saint-Léonard*, mercredi 11 février 2009, p. 3.
- Place Jarry: une main criminelle pourrait être à l'origine de l'incendie du 11 mars*, s.d. 2010, Progrès Saint-Léonard, 12 mars 2010, p. Actualités1.
- Pouliot, F. 1996. « Sainte-Foy, nommée ville 'Sans-cœur' ». *Le Soleil*, 23 février 1996, p. A3.
- Portrait réaliste*. Progrès Saint-Léonard, Vie communautaire et loisirs. Vol. 59 No 10, mercredi 7 mars 2007, p. 6.
- Précourt, D. 1993. « Nos amis Italiens. Plus de 200 000 Québécois dynamiques et parfaitement adaptés ». *Le Devoir*, Cahier spécial, vendredi 26 mars 1993, p. C7.
- Qadeer, M. Agrawal, S. et A. Lovell. 2010. « Evolution of Ethnic Enclaves in the Toronto Metropolitan Area, 2001-2006 », *International Migration and Integration*, vol. 11, p. 315-339.
- Ramirez, B. et M. Del Balso. 1980. *The Italians of Montreal. From Sojourning to Settlement 1900-1921*, Montreal, Éditions du Courant.
- Ramirez, B. 1984. *Les premiers italiens de Montréal. L'origine de la Petite Italie du Québec*. Montréal, Boréal Express, 136 p.
- Ramirez, B. 1989. *Les Italiens au Canada*, Ottawa, Société historique du Canada, 28 p.
- Ramirez, B. 2009. « In Canada », dans *Storia dell'emigrazione italiana. Arrivi*. sous la direction de P. Bevilacqua, A. De Clementi et E. Franzina (éd.), Comitato nazionale « Italia nel mondo », Donzelli editore, Roma.
- Salvatore, F. 1995. *Le fascisme et les Italiens à Montréal (une histoire orale : 1922-1945)*, Montréal Guernica, 302 p.
- Sénécal, G. 2007. « Métaphores et modèles en géographie urbaine : le continuum de l'école de Chicago à celle de Los Angeles ». *Annales de Géographie*, no. 657, p. 513-532.
- Statistique Canada. 2006. *Type de construction résidentielle*. En ligne : <http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/ref/dict/dwelling-logements013a-fra.cfm>. Consultation le 23 mars 2012.
- Statistique Canada. 2006. *Classification du statut de génération*. En ligne : <http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/ref/dict/pop036a-fra.cfm>. Consultation le 23 avril 2012.

Statistique Canada. 2006. Recensement du Canada. En ligne : <http://estat2.statcan.gc.ca/cgi-win/cnsmcqi.pgm?LANG=F&EThemePath=ESTAT/&C91Subj=3867>.

Statistique Canada, 2001. Recensement du Canada. En ligne : <http://estat2.statcan.gc.ca/cgi-win/cnsmcqi.pgm?LANG=F&EThemePath=ESTAT/&C91Subj=3867>.

Statistique Canada, 1996. Recensement du Canada. En ligne : <http://estat2.statcan.gc.ca/cgi-win/cnsmcqi.pgm?LANG=F&EThemePath=ESTAT/&C91Subj=3867>.

Statistique Canada, 1991. Recensement du Canada. En ligne : <http://estat2.statcan.gc.ca/cgi-win/cnsmcqi.pgm?LANG=F&EThemePath=ESTAT/&C91Subj=3867>.

Statistique Canada, 1981. Recensements du Canada. Catalogue 95-918 « Population, logements privés occupés, ménages privés, familles de recensement dans les ménages privés », Volume 3 – Profile séries A et Profiles séries B, Mai 1973. Bureau fédéral de la statistique.

Statistique Canada, 1971. Recensement du Canada. Catalogue 95-704 « Caractéristique de la population et du logement par secteur de recensement », Bulletin CT-4A et CT-4B, Mai 1973. Bureau fédéral de la statistique.

Statistique Canada, 1961. Recensement du Canada. Catalogue 95-519 « Caractéristique de la population et du logement par secteur de recensement », Bulletin CT-4, 28-8-1963. Bureau fédéral de la statistique.

Société d'Habitation et de Développement de Montréal. 2005. *Jardins Saint-Léonard et Place Alizés, deux projets bien différents*. En ligne : <http://www.accescondos.org/fr/nouvelles-infos/22/>. Consultation le 2 février 2012.

Taddeo, D. Et C. Taras. 1987. *Le Débat linguistique au Québec : la communauté italienne et la langue d'enseignement*. Traduit par Brigitte Morel-Nish. Montréal, Presses de l'Université de Montréal.

Taschereau, S. 1987. *Pays et patries. Mariages et lieux d'origine des Italiens de Montréal. 1906-1930*, Études italiennes, no 1, Université de Montréal.

Teixeira, C. 1986. *La mobilité résidentielle intra-urbaine des Portugais de première génération à Montréal*, mémoire de maîtrise en géographie, Montréal, Université du Québec à Montréal.

Théroux, P. 2000. « Entrepreneuriat de la communauté italo-canadienne. Des ristournes cette année pour la Caisse populaire italienne ». *Les Affaires*, 25 mars 2000, p. 47.

Tranchemontagne, D. 2011. « Le projet déménagement au parc Ladauversière ». *Progrès Saint-Léonard*, 4 octobre 2011, p. Actualités1.

Tranchemontagne, D. 2011. « Construction d'une trentaine de condos. Un nouveau projet immobilier rue Jean-Talon ». *Progrès Saint-Léonard*, 9 août 2011, p. 4.

Tranchemontagne, D. 2011. « La force arabe : l'énergie cinétique du développement économique léonardois ». *Progrès Saint-Léonard*, 31 mai 2011, Économie.

Tranchemontagne D. 2010. « Du logement social à Saint-Léonard? ». *Progrès Saint-Léonard*, 1 décembre 2010, p. Immobilier1.

Tremblay M. 2007. « Bon bilan 2006 des mises en chantier résidentielles ». *Progrès Saint-Léonard*, 21 mars 2007, p. 2.

Tremblay M. 2007. « Conflit dans le voisinage des résidences Gérard-Poitras. Tous optent pour un meilleur dialogue ». *Progrès Saint-Léonard*, 7 mars 2007, p. 4.

Tremblay M. 2006. « Le Novello : nouveau projet de la SHDM. Emblème de la dolce vita ». *Progrès Saint-Léonard*, 15 novembre 2006, p. 6.

« Un arrondissement aux cinq clochers ». s. d. *Progrès Saint-Léonard*, 7 juillet 2004, p. Actualités1.

Vailles, F. 1992. « Nouveaux pôles de développement : Pointe-Claire, Saint-Laurent, LaSalle, Anjou et Laval ». *Les Affaires*, 14 mars 1992, p. 58.

Vennat, P. 1993. « Le zoo montréalais vu au volant d'un taxi ». *La Presse*, 13 juin 1993, p. B4.

Vecoli, R. 1993. « The Italian Immigrants in the United States Labor Movement from 1880 to 1929 ». in B. Bezza (a cura di), *Gli italiani fuori dall'Italia. Gli emigranti italiani nei movimenti operai dei paesi d'adozione 1880-1940*, Franco Angeli, Milano. p. 258-306.

Veltman, C., M. Polèse et M. LeBlanc. 1986. *Évolution de la localisation résidentielle des principaux groupes ethniques et immigrants, Montréal 1971-1981*, Montréal, INRS-Urbanisation; Université du Québec à Montréal, Département d'études urbaines, 64 p.

Viglione Immobilier. 2011. *Édifice Viglione*. En ligne : <http://www.viglioneproperties.com/viglione.php?lang=fr>. Consultation le 4 décembre 2011.

Ville de Montréal. 2012. *Profil économique – Saint-Léonard*. En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PE\\_STLEONARD\\_1.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PE_STLEONARD_1.PDF). Consultation le 20 février 2012.

Ville de Montréal. 2011. *Arrondissement de Saint-Léonard - Histoire*. En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7157,73535591&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7157,73535591&_dad=portal&_schema=PORTAL). Consultation le 3 Juillet 2011.

Ville de Montréal. 2009. *Profil sociodémographique 2006 - Saint-Léonard*. En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SAINT-L%20ONARD\\_AVRIL09\\_2.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SAINT-L%20ONARD_AVRIL09_2.PDF). Consultation le 23 novembre 2010.

Ville de Montréal. 2005. *Plan d'urbanisme de Montréal – Arrondissement de Saint-Léonard*. En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3098281&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098281&_dad=portal&_schema=PORTAL). Consultation le 6 septembre 2011.

Ville de Montréal. 2004. *Profil sociodémographique 2001 – Saint-Léonard*. En ligne : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/PES\\_Publications\\_FR/Publications/profil\\_saintleonard\\_2001.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/PES_Publications_FR/Publications/profil_saintleonard_2001.pdf). Consultation le 20 août 2010.

Ville de Saint-Léonard, 2001. *Saint-Léonard d'hier à aujourd'hui*. Éditions Louis Bilodeau, Sherbrooke.

VisiteNet.com. *Projets résidentiels*. En ligne : <http://neuves.visitenet.com/WebPages/Projects/ProjectFiche.aspx?lang=fr&prov=1&projectid=100048&builderid=30>.

Zucchi, J. 2007. *Une histoire des enclaves ethniques au Canada*. Ottawa : Société historique du Canada, 28 p.



Zucchi, J. 1988. *Italians in Toronto: development of a national identity, 1875-1935*. Montréal, McGill-Queen's University Press, 255 p.





