Plus le PLATEAU est IN
Plus les LOCATAIRES sont OUT

Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal

COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

Édition 2015

Table des matières

Avant-propos.....4

Qu'est-ce que la gentrification?.....5

Histoire de la gentrification dans le quartier.....8

Portrait des conditions de vie des locataires : spéculation, hausses de loyer, évictions.....12

Qui sont les locataires du Plateau? Portrait sociodémographique.....12

Les augmentations de loyer.....15

La conversion des logements en condos.....17

Les reprises de logement et les évictions.....18

La construction neuve : rien pour régler la pénurie de logements.....19

Conclusion.....19

Pistes de solutions : la lutte et la mobilisation!.....20

Texte : Paule Lespérance
Caricature : Garnotte
Impression : Allo Copie

La réalisation de ce document n'aurait pu être possible sans la précieuse collaboration des membres et des employé-e-s du Comité logement du Plateau Mont-Royal. Tout particulièrement :

David Lewis
Sylvie Lapointe
Suzanne Guy
Pascal Lapointe
Valérie Massing
Daniel Charest
Gérard Giroux
Elhaoussine Tahmi
René-Charles Boudreault
Lyse Couture
Simon Dumais
Raphaël Lamy
Claudine Desforges
Richard Gervais
Carole Boucher
Vicky Langevin
Jacques Veillette
Bernard Vallée

Le Comité logement du Plateau Mont-Royal est un organisme de défense des droits des locataires. Oeuvrant dans la communauté depuis 1974, le Comité logement a pour principale mission l'amélioration des conditions de logement et de vie des locataires du Plateau, par le biais de l'action collective et de la mobilisation.

Coordonnées :
4450 Saint-Hubert, local 328
514 527-3495
clplateau@yahoo.ca
www.clpmr.com

Avant-propos

S'il est un quartier de Montréal connu partout au Québec, en bien ou en mal, c'est bien celui du Plateau Mont-Royal. Du quartier populaire de Michel Tremblay au quartier peuplé d'intellos riches et hautains que nous dépeignent les médias de masse, les représentations du Plateau ont énormément évolué au cours des décennies. Le Plateau Mont-Royal est devenu le symbole, l'illustration du processus qu'on nomme gentrification.

Mais s'il est vrai que le quartier a énormément changé dans les dernières décennies, avec ses boutiques de luxe et ses pancartes « condo à vendre », il n'en reste pas moins que, derrière tous les signes nous donnant l'impression d'un quartier embourgeoisé, se cache une population majoritairement locataire dont les revenus sont plutôt modestes.

Dans la bouche de plusieurs, la gentrification a une connotation positive. Qui, en effet, se plaindrait qu'on améliore l'environnement urbain, qu'on verdisse, qu'on rénove les immeubles délabrés, qu'on ouvre des magasins offrant des produits plus raffinés? Nous voulons tous et toutes vivre dans un environnement convivial, beau, où on se sent en sécurité. Le problème, c'est que ces améliorations du Plateau se sont faites au prix de l'exclusion des résidents de longue date, des gens qui ont pris racine dans le quartier alors qu'il n'était pas encore « in » et qui en sont aujourd'hui évincés.

Au Comité logement du Plateau Mont-Royal, nous regroupons les personnes mal-logées du quartier afin de lutter pour que tous et toutes aient droit à un logement sain dans le quartier qu'ils aiment, et ce, depuis 1974. Nous avons donc, au fil des ans, été aux premières loges pour constater les ravages de la gentrification et accueillir les victimes d'un processus qui valorise les profits sur les droits humains et le bien-être collectif. Des incendies des années 70 aux vagues massives d'évictions et de reprises de logement des années 2000, nous nous sommes tenus debout face au rouleau compresseur des promoteurs immobiliers.

À l'aube de la 41e année d'existence du Comité logement du Plateau Mont-Royal, nous rééditons ce document dont l'objectif est de dresser un portrait du processus de gentrification ayant cours dans le quartier. Avant de continuer notre route sur le chemin de la lutte pour le droit au logement, nous nous permettons un moment de réflexion sur l'évolution de notre arrondissement. Cela pourra nous permettre de mieux appuyer nos revendications et orienter nos stratégies de lutte pour que l'aménagement du quartier reflète les intérêts des personnes qui y vivent.

Bonne lecture!

Qu'est-ce que la gentrification?

Le terme gentrification a été inventé dans les années soixante par une sociologue anglaise du nom de Ruth Glass, afin de décrire le retour de la bourgeoisie anglaise dans un quartier central de Londres, chassant par le fait même la population locale de classe plus modeste. Le mot a depuis été repris un peu partout en Occident pour expliquer le remplacement graduel de la population des quartiers urbains centraux par des individus de classe plus aisée. Le dictionnaire multidisciplinaire Housing (1987) définit la gentrification comme suit : « … l'arrivée progressive de ménages à statut social élevé dans des quartiers à population moins favorisée. La valeur des logements de la ville centrale (Inner City) se met à augmenter, renversant ainsi une tendance généralement à la baisse jusque-là. Cette hausse de valeur résidentielle résulte de la réhabilitation des logements qui entraîne des hausses de loyer et conséquemment le déplacement des ménages à faibles revenus et souvent âgés. »[1]

Photo par Bernard Vallée, quartier St-Louis, 1974

En résumé, la gentrification est un processus selon lequel la population d'un quartier urbain central est remplacée par une population provenant d'une classe plus aisée. Dans le monde francophone, on peut aussi parler d'embourgeoisement d'un quartier pour décrire la même réalité.

Photo par Bernard vallée, ruelle du Plateau,1974-75

Le phénomène de gentrification est complexe. Il comporte plusieurs acteurs qui sont en interaction les uns avec les autres : non seulement les résidents et résidentes des classes supérieures qui viennent s'installer dans les quartiers centraux, mais aussi les promoteurs immobiliers, les banques, les dirigeants d'entreprises, les administrations municipales, et les autres paliers gouvernementaux. La gentrification est aussi un processus qui se déploie sur plusieurs années. Une recherche intitulée Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et sa périphérie, publiée en 1990 par la Société d'habitation du Québec (SHQ)[2] divise le processus de gentrification en quatre étapes, qui peuvent chacune prendre entre 2 et 5 ans.

Photo par Bernard Vallée, place du cercle,1970

[1] Cité dans Sénécal, Paul, Teufel, Dominique et Tremblay, Carole. Gentrification ou étalement urbain ? le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, SHQ, Montréal, 1990, p. 13-14.

[2] Sénécal, Paul, Teufel, Dominique et Tremblay, Carole. Gentrification ou étalement urbain ? le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, SHQ, Montréal, 1990 p.15

L'arrivée de ceux que l'on nomme les « pionniers et pionnières de la gentrification »

Le processus s'amorce principalement avec des personnes seules ou des couples sans enfants, qui occupent des professions intellectuelles ou artistiques. Ils et elles sont intéressées par la localisation centrale d'immeubles à très faible prix, ainsi qu'aux qualités architecturales de ces immeubles. Leur arrivée ne provoque pas le déplacement des locataires, étant donné qu'ils et elles achètent des logements inoccupés, les rénovant à leurs frais. Pour le Plateau Mont-Royal, l'arrivée de ces « pionniers et pionnières » commence au début des années 70.

Le phénomène devient visible

L'arrivée des premiers ménages mieux nantis en attire d'autres, et les courtiers immobiliers commencent à s'intéresser au quartier, flairant la bonne affaire. De petits spéculateurs font leur apparition. Les loyers commencent à augmenter sensiblement, ce qui amorce le début des délogements. Les banques commencent à prêter plus facilement aux aspirants propriétaires, alors qu'avant, elles se montraient très réticentes. Finalement, les médias s'intéressent à ce qui se passe dans le quartier.

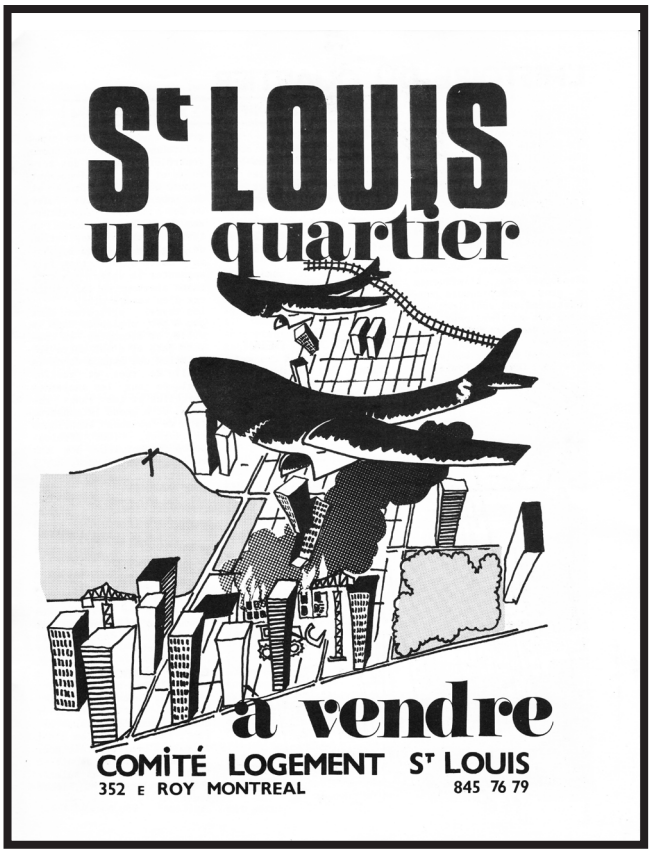
L'accroissement des déplacements (années 80-90)

Les investisseurs continuent d'affluer, et les prix des immeubles grimpent rapidement. La municipalité, qui se réjouit de l'augmentation des taxes que cette escalade des prix occasionne, favorise cette transformation du quartier en mettant sur pied différents programmes d'aide à la rénovation ou à la revitalisation. En même temps, le nombre de délogements devient très important, causant un problème sérieux. En effet, l'escalade des prix affecte tout le parc immobilier, ce qui a pour conséquence que même les locataires d'immeubles n'ayant pas été rénovés sont à risque. Les gros promoteurs immobiliers apparaissent, et la tension monte entre les anciens et les nouveaux et nouvelles résidentes.

Photo par Bernard Vallée, rue St-Norbert, 1975

La conquête du quartier est achevée

Les immeubles ont désormais atteint un prix très élevé et sont achetés et vendus par des spéculateurs. Le délogement n'affecte plus seulement les locataires, mais aussi les petits propriétaires, qui ne sont plus capables de payer les taxes foncières. Le quartier est très recherché, et ce sont des gens d'affaires et des cadres supérieurs qui viennent y habiter. Le visage des rues commerçantes a complètement changé : les cafés-terrasses, les galeries d'art, les restaurants chics et les boutiques spécialisées ont remplacé les commerces d'autrefois. À cette étape, il ne faut pas penser que la totalité de l'ancienne population a quitté le quartier, et que celui-ci n'est habité que par des personnes riches. Les classes populaires continuent à y vivre, mais les commerces et les services ne s'adressent plus à elles : le quartier est désormais dominé par les besoins et les habitudes de vie des nouveaux et nouvelles résidentes.



Dessin de Bernard Vallée, 1975

Ce modèle de la gentrification en quatre phases a l'avantage de placer dans le temps les différents acteurs et leur contribution au phénomène. Il nous éclaire aussi sur les réactions en chaîne qui caractérisent le phénomène. Mais il ne faut pas voir ces quatre phases comme étant rigides dans le temps et uniformes dans l'espace. En effet, il est tout à fait possible que les phases se chevauchent entre elles, que certains éléments d'une phase se retrouvent jumelés à certains éléments d'une autre phase. Aussi, sur un territoire aussi vaste que le Plateau Mont-Royal, il est tout à fait probable que certains secteurs soient rendus à une étape du processus, alors que d'autres soient encore à l'étape précédente. Ce qu'il faut retenir, alors, c'est que la gentrification est un processus qui s'inscrit dans le temps, et qui comporte plusieurs acteurs qui interviennent à chaque moment et contribuent à la réaction en chaîne.

Il est aussi essentiel de retenir que la gentrification est loin d'être un phénomène naturel. Les études mettant de l'avant les « pionniers et pionnières » de la gentrification comme initiateurs et initiatrices d'un processus qui, une fois enclenché, est irréversible et ne peut plus être stoppé, nous laissent croire que seuls les nouveaux et nouvelles résidentes sont à blâmer, et que tout le reste des réactions en chaîne sont inévitables. Il ne faut pas tomber dans le piège. La gentrification est un processus qui est fortement favorisé et soutenu par les différents paliers gouvernementaux, qui injectent des sommes importantes dans la revitalisation des quartiers, investissements qui profitent aux promoteurs immobiliers et autres intérêts privés. Sans parler des regroupements d'affaires, banques, promoteurs immobiliers, dont l'objectif principal est de faire des profits, peu importe les conséquences, qui sont encouragés par l'action complice des pouvoirs publics.

Photo par Bernard Vallée, Usines St-Viateur, 1978

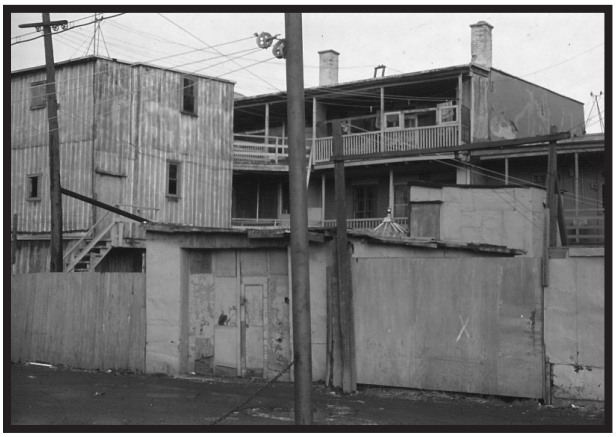


Photo par Bernard Vallée, hangars dans St-Louis, 1974

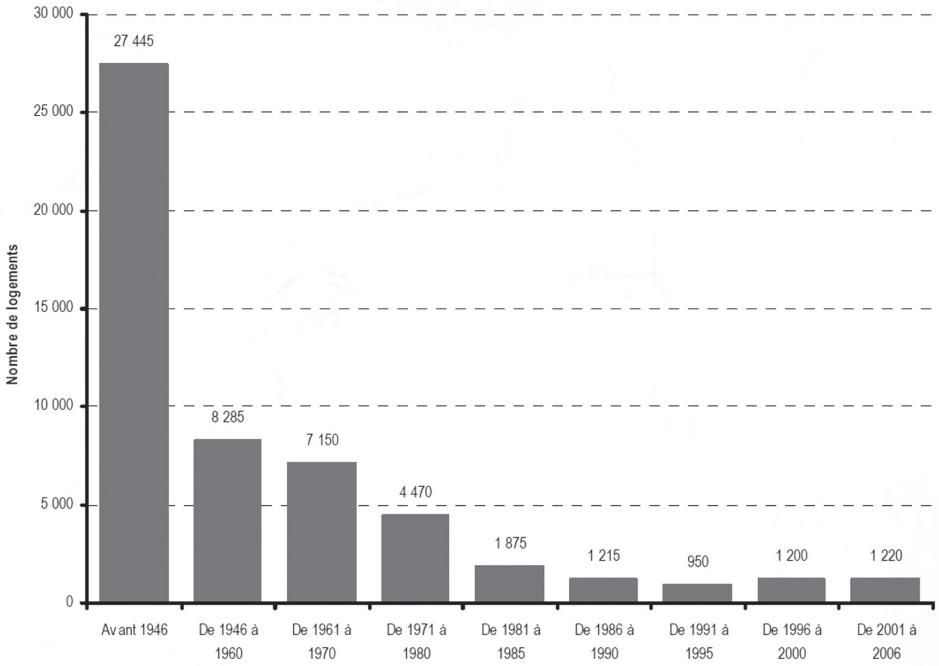
Dessin de Bernard Vallée, rue St-Norbert,1975

Histoire de la gentrification dans le quartier

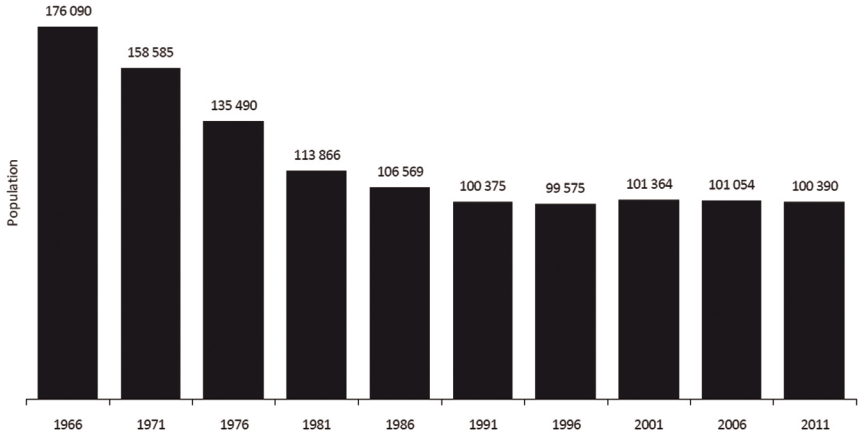
Depuis le début de son développement, à la fin du 19e siècle, et jusqu'à tout récemment, le Plateau Mont-Royal était un quartier ouvrier. Celui-ci s'est d'abord développé afin de loger les travailleurs des carrières et des tanneries du quartier et leur famille. Dès 1920, le quartier est entièrement construit. D'ailleurs, encore aujourd'hui, 50 % du parc de logements existant a été construit avant 1946[3].

Après la Deuxième Guerre mondiale, s'amorce une période dite de «déclin» du Plateau Mont-Royal. Le phénomène s'est accentué entre 1966 et 1996. Le quartier perd alors presque la moitié de ses résidents et résidentes, passant de 176 000 en 1966 à 99 575 en 1996[4], le plus gros de la chute démographique s'effectuant entre 1966 et 1981. Le Plateau Mont-Royal n'est pas le seul quartier de Montréal à subir cette baisse de population. En effet, tous les quartiers centraux subissent de plein fouet l'exode vers les banlieues. Celui-ci est causé d'une part par la désindustrialisation : les capitaux immobiliers, commerciaux et industriels et leurs entreprises déménagent hors de la ville, entraînant avec eux leurs travailleurs et travailleuses. D'autre part, l'exode urbain est stimulé par des incitatifs d'accès à la propriété en banlieue pour la classe ouvrière, et par la valorisation à grande échelle du mode de vie banlieusard.

Période de construction des logements



Population totale, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, 1966-2011



[3] Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, 2009, p. 23

[4] Montréal en statistiques. Profil sociodémographique, le Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, édition 2009, p.3

Années 1970

Mais ce « déclin » du Plateau est de courte durée. Dès les années 70, on voit apparaître ceux et celles que l'on nomme les pionnier-e-s de la gentrification. Ce sont des artistes et des intellectuel-le-s, des étudiant-e-s universitaires ou des enseignant-e-s, majoritairement entre 20 et 34 ans, qui sont attirés par la proximité du centre-ville et par les loyers très bas. Ils et elles s'installent principalement autour du Parc Lafontaine. Leur capital économique est relativement faible, mais le bas prix des immeubles leur permet de les acquérir et de les rénover eux-mêmes. Le Groupe d'intervention urbaine de Montréal (GIUM), dans une étude publiée en 1989[5], constate dès 1971 l'apparition de cette nouvelle catégorie de personnes qu'il qualifie de « jeunes professionnels défavorisés ». Une décennie plus tard, en 1981, toujours selon la même étude, cette nouvelle population a gagné beaucoup de terrain pour s'installer vers le nord, jusqu'au boulevard Saint-Joseph, et vers l'ouest jusqu'au boulevard Saint-Laurent. Autour du Parc Lafontaine, le GIUM constate que les premiers « pionniers et pionnières » sont devenus plus riches, et sont désormais majoritairement propriétaires de leur logement.

On peut donc associer les deux premières phases de la gentrification du Plateau-Mont-Royal aux années 70. C'est d'ailleurs vers la moitié de cette décennie que les médias commencent à s'intéresser au quartier sous cet angle, sans toutefois mentionner le terme « gentrification ».

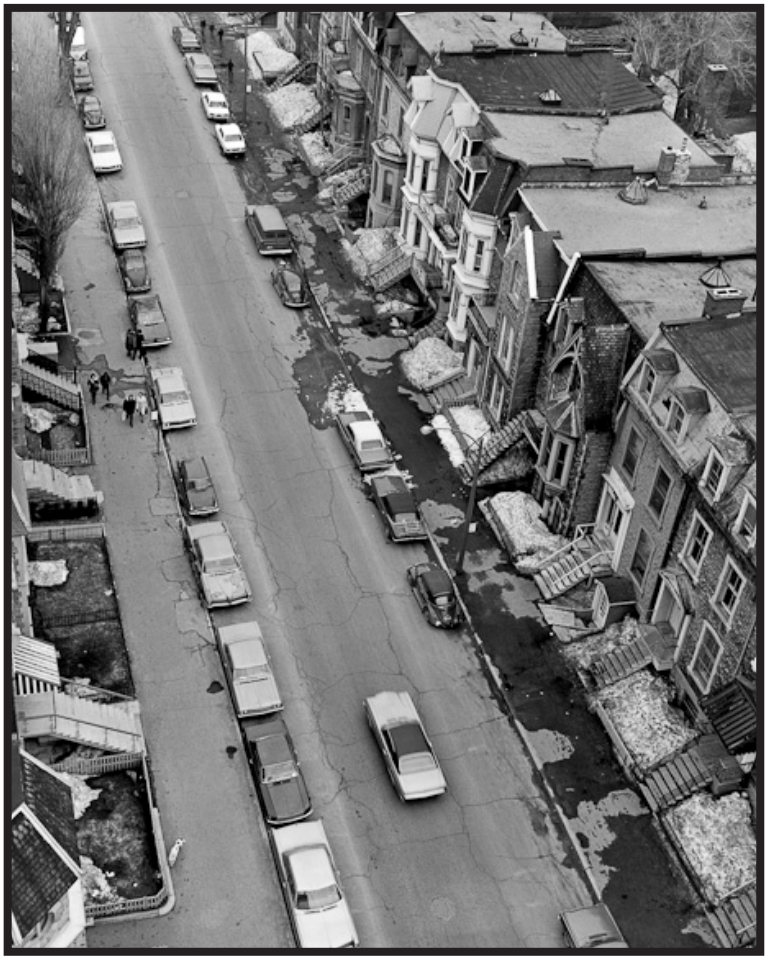


Photo par David Miller, rue Ste-Famille, 1971

Photo par David Miller, rue Hutchison, 1971

[5] GIUM. Dossier urbain de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud: penser pour agir. Montréal, Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain de Montréal. 1989.

Années 1980

Archives de Montréal, rue Prince Arthur,1982

Les années 80 sont marquées par des investissements massifs de fonds publics par la Ville de Montréal et par le gouvernement du Québec pour « revitaliser » le quartier, et donc y attirer des résidentes et résidents mieux nantis. Nous sommes en plein dans la troisième phase de la gentrification décrite en première partie comme « l'accroissement des déplacements ». La stratégie d'intervention de la Ville de Montréal vise principalement à rehausser la valeur du parc immobilier existant en subventionnant la rénovation des immeubles, ainsi qu'en stimulant les activités économiques des artères commerciales. La Ville met donc sur pied, dès 1980, le Programme d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA), qui cible des zones prioritaires d'intervention, dont trois se situent sur le Plateau-Mont-Royal. Ce programme se concentre sur la rénovation des rues, des trottoirs et du mobilier urbain, ainsi que sur la rénovation des immeubles. Ainsi, entre 1980 et 1983, 65 % des rénovations d'immeubles résidentiels ont été subventionnées par la Ville. « En l'espace de trois ans, près de 2 500 logements et 724 bâtiments bénéficièrent de ces subventions qui totalisèrent un montant de 13 662 000 $ »[6], rapporte la chercheuse Kenza Benali. Parallèlement, l'administration municipale lance le programme de Revitalisation des artères commerciales (RAQ), dont vont bénéficier les rues Prince-Arthur, Duluth, Mont-Royal, Rachel et Saint-Laurent en 1981 et 1982. Cela contribuera fortement à donner le coup d'envoi à la transformation de ces artères en rues « branchées », peuplées de commerces sophistiqués, dits « de nouvelle vague », plus liés aux loisirs qu'à l'offre de biens de nécessité courante. La Ville subventionne aussi la création des SIDAC (Sociétés d'initiatives et de développement des artères commerciales), qui sont des associations de commerçants et de gens d'affaires soucieux de la revitalisation des artères commerciales. À travers elles, la Ville subventionne la rénovation des façades des rues commerçantes et l'installation de nouveaux commerces. La SIDAC de l'avenue Mont-Royal se nomme aujourd'hui Société de développement de l'avenue Mont-Royal. Plusieurs autres programmes de « revitalisation » ont été mis sur pied par la Ville de Montréal au cours des années 80 et 90. Nous n'avons nommé que les principaux.

[6] Rapporté par Benali, Kenza. Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification: le cas du Plateau Mont-Royal à travers la presse francophone. Thèse de doctorat en études urbaines, UQAM, Montréal, 2007, p 112. L'auteure cite des données du service de restauration de la Ville de Montréal, rapportées dans une étude du Comité logement Saint-Louis publiée 1983 et intitulée Sur un Plateau d'argent.

Toutes ces injections de fonds publics pour la revitalisation du quartier ont comme effet pervers de chasser massivement la population « traditionnelle » du Plateau. En effet, ces mesures réussissent à attirer de nouveaux capitaux immobiliers et commerciaux dans le quartier, ainsi qu'à augmenter substantiellement la valeur du parc de logements[7], mais cela se fait sur le dos de la population en place, dont les intérêts ne sont pas protégés, et qui se voit forcée de quitter ses foyers respectifs. Cela amène le Groupe d'intervention urbaine de Montréal de parler de « socialisme pour les plus riches et de libre entreprise pour les plus démunis », ce qui veut dire qu'on subventionne les propriétaires et les promoteurs immobiliers et qu'on laisse à eux-mêmes les locataires qui se font évincer par ces mêmes mesures. Durant cette décennie, les médias décrient abondamment l'expulsion de la population « traditionnelle » du Plateau-Mont-Royal, la spéculation immobilière qui sévit dans le quartier, et relaient les revendications de divers groupes citoyens, dont le Comité logement, qui dénoncent l'embourgeoisement du quartier et la ségrégation sociale qui en résulte.

Années 1990

Les années 90 voient le processus de gentrification s'apaiser quelque peu. La récession économique amène les activités du marché immobilier à ralentir. Pourtant, selon l'analyse de la doctorante en études urbaines Kenza Benali, réalisée à partir d'articles de journaux portant sur le Plateau[8], les années 90 sont tout de même marquées par l'arrivée dans le quartier de cadres supérieurs et de gens d'affaires. La valeur des immeubles est plus élevée que dans l'ensemble de Montréal et le taux d'inoccupation est plus bas que dans le reste de l'île. Nous pouvons donc en conclure que nous entrons dans la quatrième phase de gentrification, celle où le quartier est devenu très convoité, et où l'offre de logements et de consommation s'adresse à une population aisée.

Années 2000

Le début des années 2000 est fortement marqué par la crise du logement, qui affecte l'ensemble de Montréal. Le Plateau est très sévèrement touché. En 2001, le taux d'inoccupation frôle le zéro, et ce taux n'a pas encore aujourd'hui retrouvé la barre des 3 % qui indique l'équilibre du marché. La spéculation immobilière est intense : dans la décennie 2000-2010, 50 % des immeubles du Plateau auraient changé de propriétaire[9]. Les loyers ont continué d'augmenter, et l'écrasante majorité des immeubles qui se construisent sont des immeubles à condos. La valeur des immeubles continue de grimper, ce qui a pour conséquence que les taxes augmentent tout autant. Avec l'entrée en vigueur du dernier rôle d'évaluation foncière, en janvier 2014, les immeubles ont subi une hausse moyenne de 26 % de leur valeur. Cela vient s'ajouter à la hausse de 34 % de la valeur des immeubles du rôle de 2011.

Ces hausses de valeur signifiant d'énormes hausses de taxes foncières, on voit apparaitre en 2011 un regroupement de petits propriétaires du Plateau, dont le maintien dans les lieux commence à être menacé lui aussi par l'augmentation des taxes.

[7] Selon la Société d'habitation du Québec, la valeur des logements duplex et triplex a augmenté de 95 % à 125 % entre 1976 et 1986 (raporté par le GIUM : 1989).

[8] Benali, Kenza. Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification: le cas du Plateau Mont-Royal à travers la presse francophone. Thèse de doctorat en études urbaines, UQAM, Montréal, 2007, 375p.

[9] Ville de Montréal, cabinet de la deuxième opposition. La progression invisible des copropriétés indivises. Analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarrou au deuxième semestre de 2011, Montréal, mars 2012, p.26.

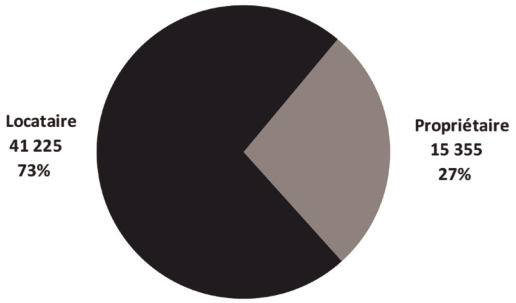
Portrait des conditions de vie des locataires : spéculation, hausses de loyer, évictions

À la lumière de l'analyse du processus de gentrification du Plateau, nous pouvons conclure que nous nous situons dans la quatrième phase telle que définie par l'étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Mais cela est loin de vouloir dire que le quartier est complètement embourgeoisé. Nous verrons dans cette partie le profil sociodémographique de la population qui compose le Plateau Mont-Royal d'aujourd'hui. Le portrait statistique des conditions de vie des résidents du Plateau provient du dernier recensement de Statistiques Canada (2011), ainsi que de données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Après s'être fait une meilleure idée des caractéristiques de la population du quartier, nous verrons plus en profondeur quels sont, concrètement, les points de pression exercés sur les locataires pour les amener à quitter le quartier.

a) Qui sont les locataires du Plateau? Portrait sociodémographique

Contrairement à l'image généralement véhiculée, l'arrondissement du Plateau Mont-Royal est composé majoritairement de locataires, à raison de 73 %. Lors du recensement précédent, en 2006, la proportion de locataires était estimée à 74 %. En 2001, elle était de 78 %. Cela nous indique que le taux de locataires par rapport à celui des propriétaires aurait baissé de 5 % en 10 ans. Comme nous le verrons plus loin, deux phénomènes pourraient expliquer la baisse du nombre de ménages locataires : la conversion de logements en condos et la mise en chantier d'immeubles à condos neufs, qui dépasse très largement la construction de logements locatifs. En fait, nous pourrions presque dire qu'il ne se construit que des condos depuis au moins 2002[10], ce qui fait augmenter la proportion de propriétaires par rapport aux locataires. Cela est un indicateur clair du remplacement de la population locataire par une autre, plus riche, qui a les moyens de devenir propriétaire. En effet, comme nous le verrons plus loin, lorsqu'on regarde les prix auxquels se vendent les condos, par rapport aux revenus des ménages locataires, force est de conclure qu'il est peu probable que ce soient les ménages locataires du Plateau qui se sont portés acquéreurs d'un condo.

Logements privés selon le mode d'occupation, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, 2011



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011.

Archives du CLPMR, manifestation *Mon quartier n'est pas à vendre*, 2009

[10] Montréal en statistiques. Profil économique, Ville de Montréal, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Montréal, Ville de Montréal, octobre 2014, p 27.

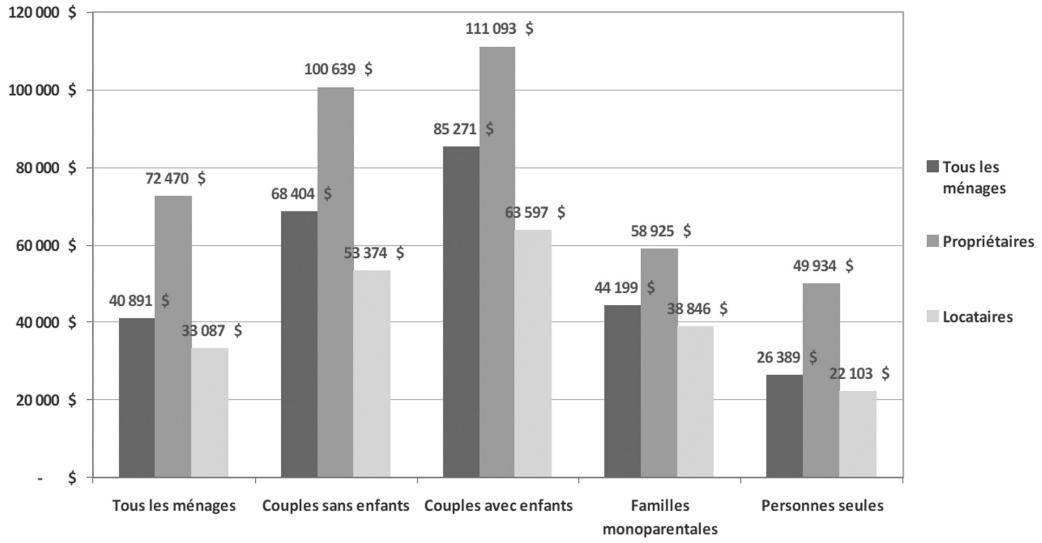
C'est lorsque nous regardons les revenus des habitants du Plateau Mont-Royal que nous constatons l'ampleur du fossé entre les riches et les pauvres. En examinant rapidement les résultats du dernier recensement (2011)[11], on remarque que le revenu médian[12] de tous les ménages du Plateau est de 40 891 $ annuellement. Mais, si l'on décortique ce nombre en tranches de revenus, le portrait devient encore plus parlant. En effet, 27 % des ménages du Plateau gagnent moins de 20 000 $[13] par année.

Toujours selon Statistiques Canada (2011), le revenu de 37 % des ménages du Plateau se situe en-dessous du seuil de la pauvreté. À l'autre extrême, 24 % des ménages gagnent plus de 75 000 $ annuellement. Donc, alors que plus du tiers des résidentes et résidents du Plateau vivent officiellement dans la pauvreté, environ un quart des ménages du même quartier sont parmi les plus à l'aise financièrement, gagnant au minimum trois fois plus que leurs voisines et voisins les moins favorisés.

Nous avons vu plus haut que le nombre de ménages locataires avait baissé entre 2001 et 2011, par rapport au nombre de propriétaires, et qu'il existe une grande disparité dans les revenus des résident-e-s du quartier. Si nous regardons maintenant les revenus des propriétaires occupants par rapport aux revenus des locataires, nous constatons immédiatement que le fossé entre les revenus est fortement corrélé avec le statut de propriétaire ou de locataire. Cela renforce l'idée que les ménages propriétaires riches remplacent les ménages locataires pauvres. En effet, le revenu médian des ménages propriétaires est de 72 470 $ annuellement.

Les locataires, pour leur part, ont un revenu médian de 33 087 $. Les propriétaires font donc plus du double que leurs voisin-e-s locataires. Et cette tendance est assez uniforme selon la composition des ménages, que ce soit des personnes seules, des couples avec ou sans enfants, ou des ménages monoparentaux. Si nous regardons le seuil de faible revenu à la lumière de cette distinction entre les propriétaires et les locataires, nous ne serons donc pas surpris de constater que la majorité des ménages qui sont sous le seuil de faible revenu sont des locataires. En effet, 9 ménages sur 10 qui sont sous le seuil de faible revenu sont locataires. Il est donc difficile de s'imaginer que ce sont les locataires du Plateau qui ont amélioré leur sort en accédant à la propriété, baissant du même coup le ratio locataire-propriétaire.

Revenu médian des ménages selon la composition du ménage et le mode d'occupation dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, 2010



[11] Les données du recensement de 2011 ont été compilées par Montréal en statistiques, dans le document Profil des ménages et des logements, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, édition de novembre 2014

[12] Revenu médian : cela veut dire que 50 % des personnes ont un revenu plus élevé, et 50 % ont un revenu moins élevé que le revenu médian.

[13] Afin de mieux nous situer, notons qu'une personne travaillant au salaire minimum à raison de 40 heures par semaine gagne environ 21 000 $ annuellement.

Voyons maintenant quelle portion du revenu des ménages est consacrée au logement. Nous appelons cette donnée le taux d'effort. Évidemment, plus un ménage consacre une part importante de ses revenus pour se loger, plus celui-ci est en situation de fragilité économique et de vulnérabilité face aux augmentations de loyer. En effet, il n'est pas difficile de s'imaginer que plus une personne met une portion importante de son revenu pour payer son loyer, moins cette personne a de ressources pour payer toutes les autres dépenses essentielles, comme la nourriture, les vêtements et le transport. De plus, lorsqu'un ménage n'a peu ou pas de marge de manœuvre dans son budget, étant donné qu'une trop grande part de son revenu est consacrée au loyer, celui-ci est plus à risque de se retrouver obligé de déménager s'il arrive un imprévu l'empêchant temporairement de payer la totalité de son loyer, ou encore s'il reçoit une augmentation de loyer salée au renouvellement de son bail.

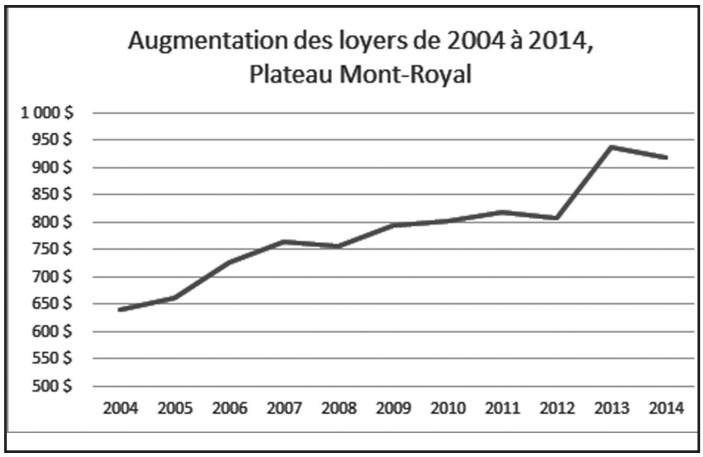
Le taux d'effort a augmenté de 3 % entre 2006 et 2011. Cela veut dire qu'une part plus importante de la population consacre plus de 30 % de ses revenus pour se loger. Ainsi, les loyers augmentent plus rapidement que les revenus des ménages. Par conséquent, les ménages s'appauvrissent. En 2011, ce sont 44 % des ménages locataires qui consacraient plus de 30 % de leurs revenus pour payer le loyer, contre 41 % en 2006. Encore plus alarmant, ce sont 27 % des ménages locataires pour qui le loyer engouffre plus de 50 % de leurs revenus, contre 23 % en 2006. Autre fait parlant, du côté des propriétaires cette fois, ce sont 27 % d'entre eux qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger (cela inclut l'hypothèque et les autres frais liés à la possession d'une propriété). Ce pourcentage est lui aussi en progression par rapport à 2006, où il était de 25 %.

Source inconnue, immeuble sur la rue de Lanaudière

Il est évident qu'il existe une différence très importante entre une ou un propriétaire et une ou un locataire qui consacre plus de 30 % de ses revenus pour se loger. En effet, on peut aisément supposer que le ou la propriétaire va récupérer le montant qu'il ou elle a investi en paiements hypothécaires en vendant sa propriété. Si la tendance se maintient, son immeuble aura même certainement pris de la valeur, ce qui lui permettra de faire un profit. Le ou la locataire, de son côté, paye un montant qu'il ou elle ne récupérera jamais.

Pourtant, si nous jugeons important de mentionner le fait que le quart des propriétaires ont un taux d'effort de plus de 30%, c'est parce que, rappelons-nous, les propriétaires du Plateau ont un revenu annuel médian de 72 470 $. Si, avec un tel revenu, autant de propriétaires consacrent une aussi grande part de leur revenu pour se loger, est-il réaliste de penser que les ménages locataires, qui ont un revenu médian de plus de deux fois moindre, ont la possibilité d'avoir accès à la propriété? Permettez-nous d'en douter. Comme nous verrons plus loin, l'escalade fulgurante de la valeur des propriétés est la clé pour comprendre l'augmentation généralisée du taux d'effort.

b) Les augmentations de loyer



À chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fait une enquête sur le marché locatif. Cela nous permet d'avoir des données fiables sur le prix des loyers, entre autres. Selon la dernière étude de la SCHL, publiée à l'automne 2014, il en coûtait en moyenne 919 $ pour un logement de deux chambres à coucher (4 1/2) sur le Plateau. Il y a 5 ans, le prix moyen d'un logement de même grandeur était de 794 $, ce qui représente une différence de 125 $ ou de 16 %. Et si nous regardons sur 10 ans, les loyers des 4 1/2 ont augmenté de 43 % sur le Plateau (de 639 $ à 919 $). Par comparaison, ils ont augmenté de 25 % à Montréal (de 599 $ à 749 $). Les loyers ont donc augmenté plus rapidement sur le Plateau que dans le reste de la ville. Parallèlement, il est bien évident que les salaires n'ont pas augmenté d'autant dans les 10 dernières années. L'augmentation des loyers contribue ainsi à chasser les ménages à faibles revenus, qui sont évidemment incapables de payer des loyers aussi chers.

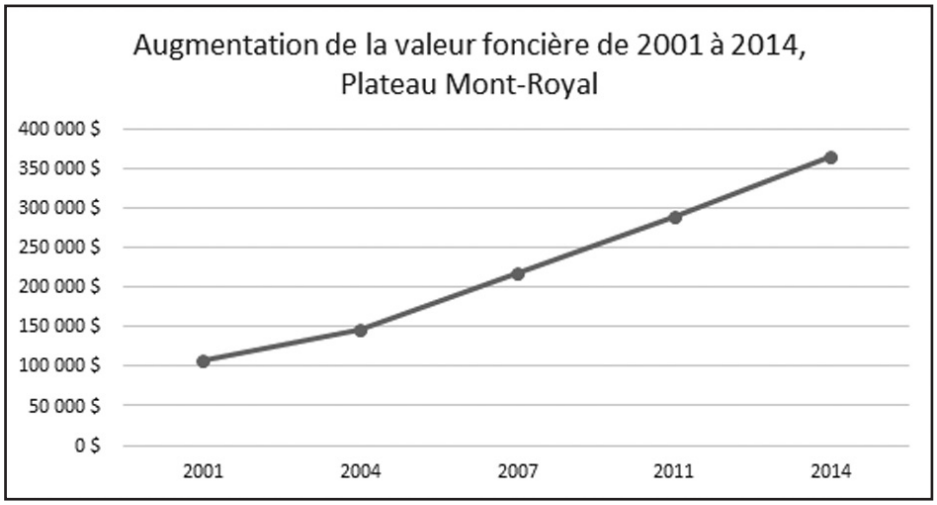
Comment peut-on expliquer une hausse aussi fulgurante des loyers dans notre quartier? Tout d'abord, la crise du logement, qui sévit depuis maintenant près de 15 ans sur le Plateau, exerce une pression à la hausse sur les loyers. En effet, depuis 2001, le taux d'inoccupation des logements sur le Plateau est bien en dessous de la barre du 3 %, qui est le taux d'équilibre du marché, selon la SCHL. Cela veut dire qu'il n'y a tout simplement pas assez de logements disponibles pour répondre aux besoins. Et, selon la mécanique marchande, lorsque la demande est plus forte que l'offre, cela fait augmenter les prix. En d'autres mots, étant donné qu'il y a plus de locataires ayant besoin de se loger que de logements disponibles, les propriétaires ont le champ libre pour louer leurs logements à des prix exorbitants. Et comme les locataires ont besoin d'avoir un toit sur la tête, ils sont obligés de s'y plier.

Deuxièmement, l'augmentation rapide des loyers est aussi le résultat de la spéculation immobilière, signe incontestable du phénomène de gentrification. En effet, la valeur foncière des immeubles sur le Plateau fait des bonds spectaculaires d'un rôle d'évaluation foncière à l'autre. À tous les trois ans, la Ville de Montréal publie son rôle d'évaluation foncière, qui fixe la valeur de tous les immeubles de son territoire. C'est à partir de cette valeur que sont déterminées les taxes municipales. Cela veut dire que plus un immeuble vaut cher, plus les taxes municipales sont élevées. Comment la Ville de Montréal évalue-t-elle la valeur des immeubles sur son territoire? Cela n'a rien à voir avec l'état de l'immeuble, ou tout autre critère objectif. L'évaluation est uniquement basée sur le marché immobilier, c'est-à-dire le prix auquel les immeubles avoisinants se vendaient à une période donnée, en l'occurrence 18 mois auparavant. Cela implique que dans les zones où la spéculation immobilière est intense, la valeur de tous les immeubles avoisinants va augmenter.

Dessin de Bernard Vallée, 1979

Lors de la mise en application du dernier rôle d'évaluation foncière, le 1er janvier 2014, la valeur des immeubles avait augmenté de 26 % sur le Plateau, l'augmentation la plus élevée de tous les arrondissements de Montréal. Lors de l'évaluation précédente, en 2011, la valeur des immeubles avait augmenté de 34 %, et en 2007, elle avait augmenté de 48 %. L'augmentation de la valeur foncière des immeubles du Plateau avait été de 36 % lors du rôle de 2004. Cette escalade fulgurante des prix des immeubles a un fort impact sur l'augmentation des loyers, à travers l'augmentation des taxes qu'elle occasionne. En effet, lorsque les taxes municipales augmentent, les propriétaires refilent la facture à leurs locataires en toute légalité.

En dernier lieu, il n'existe aucun contrôle universel et obligatoire des loyers au Québec. Cela implique que le fardeau de contester une hausse abusive de loyer repose sur les épaules des locataires, qui n'ont souvent pas accès aux ressources nécessaires pour le faire. C'est la raison principale pour laquelle moins de 1 % des loyers sont fixés par la Régie du logement chaque année[14]. Le prix des loyers est donc laissé à la mécanique du libre marché, dont la logique est avant tout de maximiser le profit. Les bénéfices se font ainsi sur le dos des gens dont un des besoins fondamentaux est d'avoir un toit sur la tête.



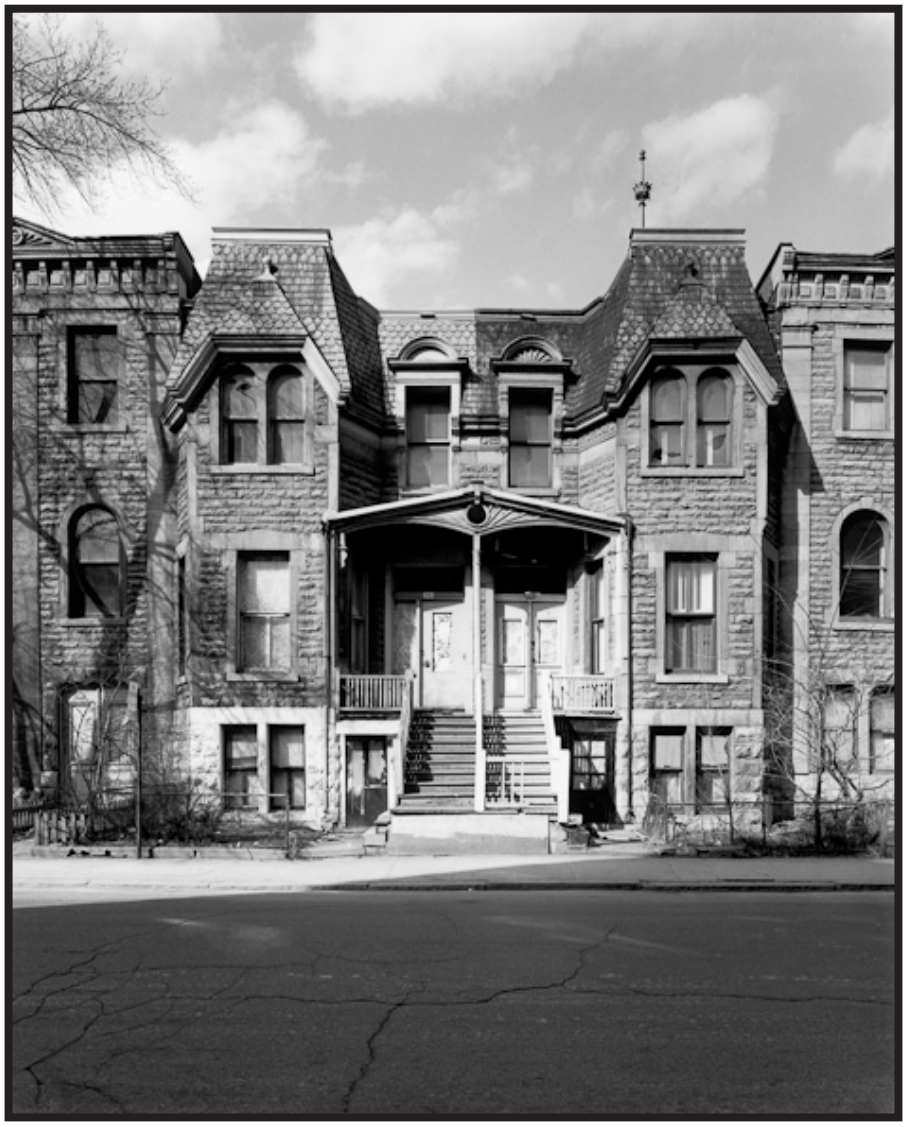


Photo par David Miller, Immeuble de la rue Hutchison, 1971

[14] Sur le 1,3 million de ménages locataires du Québec occupant un logement sur la marché privé, seuls 5 000 ont vu leur loyer fixé par la Régie du logement en 2013-2014 (selon le rapport annuel 2013-2014 de la Régie du logement, p.69). Cela représente 0,5 % des loyers.

c) La conversion des logements en condos

Un autre phénomène directement lié à la gentrification et à la spéculation immobilière dans le Plateau est celui de la conversion des logements en condos. En effet, selon une étude réalisée par Projet Montréal, un peu plus du quart du parc de logements locatifs du Plateau aurait été converti en condos, soit 14 000 logements, et quatre cinquièmes de ces conversions auraient eu lieu au cours des 10 dernières années[15]. L'étude estime que ce sont environ 600 logements qui sont convertis à chaque année. Ainsi, si rien n'est fait pour renverser la vapeur, le parc de logements locatifs continuera de fondre comme neige au soleil.

Comment expliquer ce phénomène? Premièrement, le contexte de spéculation et d'escalade des prix des immeubles, qui met la table pour les spéculateurs dont l'appât du gain est la première motivation. En effet, bien que d'être propriétaire d'un immeuble à logements soit très profitable financièrement[16] à moyen et long terme, la conversion des logements en condos permet de faire des profits bien plus intéressants encore, et ce, à très court terme. Pour donner une idée plus concrète, prenons le cas d'un sixplex de la rue Garnier, qui a été acheté en novembre 2010 au coût de 750 000 $. Le propriétaire, en vendant à l'unité chacun des six logements de l'immeuble sous forme de condos au prix moyen de 290 000 $[17], dégagerait une somme de 1 740 000 $, soit presque un million de dollars de profits, et cela en quelques mois seulement. On comprend donc que l'appât du gain est énorme, et peut en inciter plusieurs à vouloir acheter des immeubles pour en revendre les logements à la pièce plutôt que d'en demeurer le propriétaire.

Deuxièmement, la facilité avec laquelle il est possible de contourner le moratoire sur la conversion des logements en condos nous permet d'expliquer l'ampleur du phénomène. En effet, la conversion en condos, ou, dit de manière plus formelle, en copropriété divise, est solidement encadrée par la Loi sur la Régie du logement. C'est dans le but de protéger le parc de logements locatifs que ces dispositions législatives ont été mises en place. Depuis 1987, la conversion est interdite sur tout le territoire montréalais, à moins d'obtenir une dérogation de l'arrondissement. En 2003, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a renoncé à son pouvoir de dérogation, étant donné le grand nombre de conversions sur son territoire et un besoin criant de protéger les logements restants et leurs locataires. Cela veut dire qu'il n'est pas possible de demander à l'arrondissement une dérogation à l'interdiction de convertir en condos. Ainsi, sur le Plateau, en théorie, il est tout simplement impossible de convertir un immeuble à logements en condos, et ce, depuis 2003. Pourtant, la réalité est tout autre. Comment cela est-ce possible? Parce que les propriétaires spéculateurs, leurs notaires et leurs banquiers ont trouvé d'ingénieux moyens pour contourner la loi. Pour ce faire, ils vont vendre sur le marché immobilier des condos qui n'en sont pas réellement (étant donné qu'ils n'ont pas le droit de convertir en condos). Mais l'imitation est assez réussie pour que ceux qui les vendent arrivent à leurs fins : faire de l'argent rapidement en vendant des logements à l'unité.

[15] Ville de Montréal, cabinet de la deuxième opposition. La progression invisible des copropriétés indivises. Analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarrou au deuxième semestre de 2011, Montréal, mars 2012, 33p.

[16] Voir à ce sujet une étude réalisée par Martin Poirier et Martin Petit pour l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), intitulée La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier : mythes et réalités de la pénurie de logements locatifs. Montréal, IRIS, 2004, 34p.

[17] C'est le prix moyen d'un condo sur le Plateau selon le dernier rôle d'évaluation foncière.

Les spéculateurs arrivent ainsi aisément à faire indirectement ce que la loi interdit directement. Les mécanismes visant à encadrer la conversion et à en restreindre l'impact sur les locataires sont donc complètement désuets, et, par conséquent, ils sont contournés massivement là où la perspective de profits est présente. Selon une étude du phénomène réalisée par Projet Montréal, intitulée La progression invisible de la copropriété indivise, il existerait aujourd'hui 5 000 logements ainsi convertis sur le Plateau, dont les 4/5 l'auraient été dans les 10 dernières années[18].

d) Les reprises de logement et les évictions

Que ce soit pour augmenter substantiellement les loyers ou dans le but de vendre les logements en condos afin de maximiser leurs profits, le premier obstacle des spéculateurs, ce sont les locataires qui occupent l'immeuble. Les propriétaires peuvent alors se tourner vers des moyens beaucoup plus directs de s'en débarrasser, comme les reprises ou les évictions.

Si la hausse des loyers a pour effet de chasser petit à petit les locataires à revenus modestes du quartier, il est aussi possible pour les propriétaires de se débarrasser des locataires de leurs logements beaucoup plus rapidement et directement. Les reprises et les évictions sont les moyens légaux pour les propriétaires d'obtenir le départ de leurs locataires. Il s'agit d'envoyer un avis exigeant que le locataire quitte son logement à la fin de son bail, pour des raisons inscrites dans la loi. Les locataires ont alors toujours le droit de refuser de quitter, et c'est alors à la Régie du logement d'examiner la légalité de la demande de reprise ou d'éviction.

De 2000 à 2010, la Régie du logement a vu passer 1 686 demandes de reprise de logement et d'éviction sur le Plateau. Cela est alarmant, d'autant plus que ce nombre n'est que la pointe de l'iceberg. En effet, seuls les locataires qui refusent la reprise ou l'éviction passent devant la Régie du logement. Tous les locataires qui ont accepté de quitter sans passer par la Régie du logement ne sont pas comptabilisés. Nous pouvons donc très aisément imaginer que le nombre de délogements est beaucoup plus élevé. Sans mentionner le fait qu'il est fréquent que certains propriétaires obtiennent le départ de leurs locataires en passant par d'autres moyens que la reprise ou l'éviction, tels que le harcèlement, les offres monétaires, ou le refus d'encaisser les loyers[19].

Archives du Comité logement St-Louis, immeuble de l'avenue De L'Esplanade

[18] Ville de Montréal, cabinet de la deuxième opposition. La progression invisible des copropriétés indivises. Analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarrou au deuxième semestre de 2011, Montréal, mars 2012, 330.

[19] Il n'existe malheureusement pas d'étude documentant le nombre de départs de locataires obtenus par ces moyens de pression. Cette affirmation est basée sur l'expérience quotidienne des personnes travaillant au Comité logement du Plateau-Mont-Royal qui offrent de l'aide aux locataires aux prises avec des problèmes avec leur propriétaire.

e) La construction neuve : rien pour régler la pénurie de logements

Lorsque nous regardons ce qui se construit comme habitations neuves sur le territoire du Plateau, nous ne pouvons que constater que le marché du logement neuf suit les mêmes tendances que dans le reste du parc de logement privé. Loin de répondre aux besoins de la population actuelle du Plateau, l'offre de logements neufs ne pourra certainement pas permettre de reloger tous les locataires évincés par leurs propriétaires spéculateurs. Entre 2003 et 2013, il s'est construit 2 939 unités d'habitation neuves sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal[20]. Sur ces 2 939 habitations neuves, 2 543 unités sont des condos ou des maisons unifamiliales, ce qui représente 86,5 % de toutes les unités mises en chantier. Le logement locatif, quant à lui, autant sur le marché privé que sous forme de coopératives ou d'OBNL d'habitation, représente 396 unités de logement, donc 13,5 % de la totalité de logements construits. Nous sommes donc très, très loin de remplacer les 600 logements qui disparaissent du parc de logements locatifs chaque année pour être remplacés par des condos. Nous sommes encore plus loin de répondre aux besoins de la population locale, dont 37 % sont sous le seuil de faibles revenus. Il serait illusoire de penser que ce sont ces mêmes personnes qui achèteront un condo neuf dans leur quartier.

Unités de logement mises en chantier selon les segments de marché, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, 2003-2013

	Unifamiliale	Copropriété	Locatif et coopératif	TOTAL
2003	0	179	0	179
2004	2	403	21	426
2005	0	122	36	158
2006	0	319	14	333
2007	0	235	195	430
2008	0	148	12	160
2009	3	201	72	276
2010	6	279	40	325
2011	0	435	6	441
2012	5	142	0	147
2013	2	62	0	64

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Conclusion

Le Plateau d'aujourd'hui est habité par une population hétérogène, où des individus très riches et très pauvres se côtoient. Cette situation est en mouvement, et ce que nous indique la comparaison entre les deux derniers recensements, en 2006 et en 2011, c'est que les ménages s'appauvrissent de plus en plus pour pouvoir se loger. Les loyers ainsi que la valeur des immeubles sont en constante progression, et la quantité de transactions immobilières nous révèle que le quartier est en proie à la spéculation immobilière. L'ampleur du phénomène de la conversion des logements en condos, la quantité de cas de reprise et d'éviction qui passent devant la Régie du logement, et la progression du nombre de propriétaires par rapport au nombre de locataires, nous indiquent que ces derniers sont en train d'êtres chassés du quartier afin de faire place à des personnes plus riches, qui ont les moyens de se payer le luxe de l'accession à la propriété dans un quartier qui a la cote. Finalement, tout cela nous démontre que le processus de gentrification n'est pas terminé et fait encore rage dans le quartier. Les habitants « traditionnels » subissent ainsi une forte pression pour s'en aller. En dernier lieu, ce qu'il faut retenir du processus gentrification, c'est qu'il profite à une infime minorité, aux dépens d'une grande majorité. Ceux qui s'enrichissent le plus dans le processus sont ceux qui n'ont déjà rien à envier aux autres : les promoteurs immobiliers, les banques, les gens d'affaires.

[20] Montréal en statistiques. Profil économique, Ville de Montréal, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Montréal, Ville de Montréal, janvier 2012, p.26.

Pistes de solutions : la lutte et la mobilisation!

Depuis le début du processus de gentrification, le Plateau Mont-Royal a été le théâtre de nombreuses luttes populaires afin d'obtenir un contrôle citoyen sur le développement du quartier. En effet, dès les années 70, plusieurs personnes y habitant se sont mobilisées face aux projets de l'administration municipale et des promoteurs immobiliers qui planifiaient l'expulsion des résidentes et résidents pour faire place à une population mieux nantie. Une des plus connues est la lutte des citoyens de Milton Parc contre le projet de Cité Concordia, qui prévoyait raser l'ensemble du quartier pour construire des méga-tours d'appartements de luxe, sous le regard bienveillant de l'administration Drapeau. Cette lutte, qui dura environ 20 ans, permit de préserver une grande partie des logements du secteur et à en faire le plus grand parc de coopératives d'habitations du Canada. Les citoyennes et citoyens en sortirent donc victorieux, en réussissant à retirer leurs logements des mains des intérêts privés pour en devenir collectivement propriétaires.

Cette lutte n'est pas un fait isolé. Tout au long des années qui suivirent, des résidents et résidents du quartier ont combattu sans relâche pour pouvoir continuer à habiter le quartier et pour en orienter le développement, afin que celui-ci serve les intérêts des personnes qui y vivent et non pas la soif de profits des intérêts privés et des élu-e-s qui les soutiennent. Ces luttes ont très certainement contribué à freiner la gentrification dans le quartier.

Aujourd'hui, à la lumière du portrait que nous avons dressé du processus de gentrification et de son impact sur les locataires du quartier, dans quelle direction devrions-nous orienter les luttes? Comment contrer ce processus qui fait en sorte que nous nous appauvrissons, que nous sommes à la merci de ceux qui veulent nous évincer de nos logements pour faire plus de profits? Quelles solutions pourraient favoriser le maintien en place de la population qui compose aujourd'hui le quartier?

Il est essentiel que les pouvoirs publics investissent dans des mesures qui favoriseraient le maintien des populations en place et la redistribution des richesses dans l'espace urbain. Il est essentiel que ceux et celles qui gouvernent les villes orientent les investissements publics pour améliorer la qualité de vie en ville d'une manière qui favorise l'ensemble de la population, au lieu que ceux-ci se fassent à l'avantage de certain-e-s seulement. Nous avons vu un peu plus haut que la gentrification est un processus qui a été fortement encouragé par les pouvoirs municipaux. Il est difficile de les blâmer d'avoir voulu améliorer l'espace urbain, l'état des immeubles et des rues. Le problème est qu'ils ont fermé les yeux sur le fait que, en l'absence de mesures pour protéger la population locataire moins bien nantie, ces investissements n'ont que favorisé l'enrichissement d'une minorité par la dépossession du cadre de vie d'une majorité. Les pouvoirs publics doivent continuer à investir dans le développement et l'aménagement urbain, mais ils doivent le faire de manière équitable, de manière à garantir le droit à la ville pour tous et toutes.

Archives du CLPMR, manifestion pour le droit au logement, 2008

Voici quelques propositions qui vont dans ce sens:

Des investissements publics importants de la part des trois paliers gouvernementaux dans le logement social. Du côté de l'administration municipale, il serait impérieux de se doter d'une réserve foncière destinée exclusivement au développement de logement social, et ce, avant que tous les terrains du Plateau soient vendus à des promoteurs de condos. De plus, la Ville de Montréal devrait rendre obligatoire l'inclusion de 30 % de logement social dans tout projet de développement privé.

Un contrôle universel et obligatoire des loyers et un registre des loyers, afin de freiner la hausse débridée des loyers et de permettre aux locataires de rester chez eux tout en vivant décemment, sans investir une part de plus en plus grande de leurs revenus dans le loyer.

Un moratoire efficace sur la conversion des logements en condos. Comme nous l'avons vu plus haut, le moratoire en place actuellement date de 1987, et il est très facile de le contourner. Il est essentiel de remédier à cette situation, en incluant les nouvelles formes de « condos » qui ne sont pas couvertes par la loi : le « condo indivis » et le « condo horizontal ».

Interdire les reprises de logement et les évictions tant que le taux d'inoccupation est sous la barre de 3 %, ce qui est l'indicateur d'une pénurie de logements locatifs. Comme ce sont les deux moyens qu'utilisent les spéculateurs pour se débarrasser des locataires, il est primordial de protéger ces derniers d'être chassés de leur demeure, tant que tous les éléments sont en place pour favoriser les activités spéculatives sur le marché de l'habitation.

Finalement, une vision globale de l'aménagement du territoire qui va favoriser le maintien de la population dans son quartier plutôt que de favoriser les investisseurs immobiliers.

Nous croyons fermement que ce qui fait la vie d'un quartier, ce sont les habitants qui le composent. Ceux-ci sont, dans le cas du Plateau, majoritairement locataires, et ils n'ont pas aujourd'hui les moyens d'en être autrement. Les développeurs des quartiers n'ont pas nécessairement les mêmes intérêts que ceux de leurs résidents. C'est bien trop souvent la quête de profits qui motive ceux qui ont l'argent et le pouvoir de façonner les politiques d'aménagement de nos quartiers. Il est essentiel de changer la manière dont se planifie le développement de nos quartiers, afin que celui-ci devienne un développement qui favorise les personnes qui y vivent.

Rien ne nous viendra du ciel. L'histoire nous enseigne que tout ce qu'ont acquis les classes populaires s'est gagné à l'issue de luttes et mobilisations collectives. Nous devons lutter pour des politiques qui favorisent la redistribution des richesses. Tout comme la lutte du mouvement étudiant pour une éducation accessible à tous et toutes, les luttes syndicales pour réduire l'exploitation des travailleurs et travailleuses, les luttes des femmes pour l'égalité entre les sexes, et les luttes contre la tarification des services et la baisse des impôts pour les plus riches, nous devons nous unir contre les politiques de ceux qui nous gouvernent qui visent à concentrer les richesses entre les mains de ceux qui en ont déjà le plus, au détriment de la vaste majorité.

Bibliographie

Atelier Habitation Montréal (1990). Le logement sur le Plateau Mont-Royal: état de la situation et développement. Montréal, Atelier Habitation Montréal.

Benali, Kenza. Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification: le cas du Plateau Mont-Royal à travers la presse francophone. Thèse de doctorat en études urbaines, UQAM, Montréal, 2007, 375p.

Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, Ville de Montréal, 2009, 30 p.

GIUM. Dossier urbain de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud: penser pour agir. Montréal, Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain de Montréal. 1989
Montréal en statistiques. Profil économique, Ville de Montréal, arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Montréal, Ville de Montréal, janvier 2012, 32p.

Montréal en statistiques. Profil sociodémographique, le Plateau-Mont-Royal. Ville de Montréal, édition 2009, 27 p.

Poirier, Martin et Petit, Martin. La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires et la rentabilité de l'immobilier : mythes et réalités de la pénurie de logements locatifs. Montréal, Institut de recherche et d'inormations socio-économiques (IRIS), 2004, 34p.

Régie du Logement. Rapport annuel 2010-2011, Gouvernement du Québec, 83p.

Sénécal, Paul, Teufel, Dominique et Tremblay, Carole, Gentrification ou étalement urbain ? le cas du centre de Montréal et de sa périphérie, SHQ, Montréal, 1990, 96p.

Ville de Montréal, cabinet de la deuxième opposition. La progression invisible des copropriétés indivises. Analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarrou au deuxième semestre de 2011, Montréal, mars 2012, 33p.

Photo par Michel Campeau, *St-Louis ça brûle*, années 1970

Le Comité logement du Plateau Mont-Royal recommande de s'opposer à tout avis de reprise de logement ou d'éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement. N'hésitez pas à nous contacter si vous faites face à cette situation, nous pourrons vous aider.

COMITÉ LOGEMENT
DU PLATEAU MONT-ROYAL

4450 Saint-Hubert, local 328
514 527-3495
clplateau@yahoo.ca
www.clpmr.com