

La gentrification et l'incendie criminel dans trois quartiers de Montréal

Fanny Therrien, Luc Vallée et Stéphane Dupuis

Volume 64, numéro 1, 1996

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1105070ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1105070ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Therrien, F., Vallée, L. & Dupuis, S. (1996). La gentrification et l'incendie criminel dans trois quartiers de Montréal. *Assurances*, 64(1), 83–140.
<https://doi.org/10.7202/1105070ar>

Résumé de l'article

In the Greater Montreal area, the gentrification of the Plateau Mont-Royal/Centre-Sud and South-West districts and the City of Verdun has been accompanied by an increase in fires, many of a criminal nature. The governmental and municipal programs which favor urban revival in certain districts of Montreal and insurance companies must take into account this phenomenon which is related to gentrification.

La gentrification et l'incendie criminel dans trois quartiers de Montréal

par

Fanny Therrien, Luc Vallée et Stéphane Dupuis*

In the Greater Montreal area, the gentrification of the Plateau Mont-Royal/Centre-Sud and South-West districts and the City of Verdun has been accompanied by an increase in fires, many of a criminal nature. The governmental and municipal programs which favor urban revival in certain districts of Montreal and insurance companies must take into account this phenomenon which is related to gentrification.

83

1. Introduction

La présente recherche examine le rôle que joue l'incendie criminel dans le processus de gentrification d'un quartier urbain. Pour ce faire, nous avons choisi trois quartiers en périphérie du centre-ville de Montréal, chacun présentant les caractéristiques des différents stades du phénomène de détérioration du tissu urbain puis de son renouvellement ou gentrification. La délimitation des deux premiers quartiers suit celle établie par la ville de Montréal, soit les arrondissements « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud » et « Sud-Ouest ». La ville de Verdun, le troisième secteur à l'étude, n'est pas un quartier montréalais à proprement parler mais elle en présente les caractéristiques et sera donc étudiée à ce titre. Ces quartiers ont initié une gentrification à différentes périodes dans les années 70 et 80.

* Fanny Therrien, B.A.A. Criminologie, Luc Vallée, Professeur agrégé aux HEC, Stéphane Dupuis, M.Sc. Économie, « Nous tenons à remercier le Bureau d'Assurance du Canada et l'École des H.E.C. pour leur contribution financière. »

Notre but est de vérifier certaines hypothèses tirées de la littérature et de nos connaissances acquises tout au long du projet pour ultimement mieux comprendre le lien entre l'incendie et la gentrification et prendre les mesures nécessaires afin de prévenir ou limiter son incidence. Notre accès à des données systématiques sur l'incendie criminel pour cette période à Montréal aura grandement aidé à notre travail.

84

La pertinence de l'étude réside principalement dans l'exposition des raisons économiques entourant le phénomène de la gentrification. Les relations entre la gentrification et l'incendie criminel suggèrent d'emblée l'analyse d'un type particulier d'incendie, soit les incendies à but lucratif dont les motivations principales visent la fraude à l'assurance (en vue d'une transformation du stock immobilier à peu de frais, en réaction à un taux de vacance élevé de ses logements locatifs, pour éviter une faillite personnelle ou d'affaire, pour éviter la soumission à un permis de démolition, par spéculation immobilière, etc.). Par le passé, l'incendie criminel visant la fraude à l'assurance n'était pas assez fréquent pour mériter une attention particulière. Avec les conjonctures économiques et sociales qu'ont amené le développement des villes nord-américaines, le phénomène est davantage reconnu et documenté. La hausse constante des incendies criminels (Glick, 1974 ; Rider, 1980 ; Brady, 1982 ; Vandiver, 1983) a engendré un nombre grandissant d'efforts de recherche de méthodes préventives et d'outils d'aide au travail des différents intervenants. Cela dit, les méthodes de combat des incendies frauduleux demeurent majoritairement répressives et rencontrent de nombreuses problèmes : difficultés techniques liées à l'enquête et à l'élucidation de ce type de crime (vu la nature cachée du délit, la destruction de ces preuves, le manque de témoins), procureurs réfractaires à poursuivre et les moins punis, l'incendie criminel frauduleux présente peu de risques dissuasifs au niveau judiciaire. Souvent, l'auteur du crime aura engagé une torche pour se protéger. En dépit de l'importance d'une dissuasion par le non-règlement ou la poursuite civile et pénale, un effort plus important devrait être dirigé vers la prévention et

la détection des situations à risque, préférablement avant même la souscription.

Chaque année, les dommages dus à l'incendie criminel sont énormes : la valeur des biens endommagés par l'ensemble des incendies criminels a atteint 244 millions de dollars en 1991 (Statistique Canada, 1992). On évalue que les incendies frauduleux représentent de 15 % à 30 % des incendies criminels (Boudreau, 1977 ; Krajick, 1979 ; Généreux, 1987 ; Laberge, 1992) et qu'ils causent 50 % des dommages matériels. Ces évaluations seraient toutefois conservatrices vu la difficile détection de ce type d'incendie. De plus, les coûts déclarés n'incluent pas les pertes de vies, les frais encourus par des incendies criminels faussement déclarés accidentels ou indéterminés, les coûts indirects associés aux services policiers, pompiers, judiciaires et médicaux, sans compter les pertes d'emplois et la hausse par les compagnies d'assurances des primes des assurés de bonne foi (le moyen privilégié de défrayer les coûts encourus par la fraude). Pour toutes ces raisons, la prévention de l'incendie frauduleux est une action plus que souhaitable.

85

Une perspective d'étude intéressante est d'identifier les conditions dans lesquelles se manifestent l'incendie frauduleux. On admet généralement que le risque d'incendie augmente quand l'évolution des conditions économiques conduit à une surprotection par les assurances (Vreeland et Waller, 1979), soit dans les périodes de récession où la valeur au marché des actifs immobiliers est à son plus bas. Ainsi, tout indique aussi qu'au Québec, l'incendie frauduleux varie en fonction de variables économiques et immobilières particulières (Clermont et Vallée, 1992). La présente étude tente donc de mettre en relief certains des mécanismes dominants qui semblent favoriser la montée de l'incendie criminel à motif économique dans les secteurs en gentrification. Bien qu'il examine le phénomène dans le contexte montréalais, notre travail s'inscrit dans un mouvement plus général d'analyse des problèmes criminels liés au développement récent des grandes villes nord-américaines.

Dans les parties 2 et 3, nous examinons le phénomène de la gentrification, le crime d'incendie et les liens entre la gentrification et les contextes économiques et immobiliers. Nous abordons également la dynamique liant la gentrification à certains aspects politiques et administratifs municipaux. Les parties 4, 5 et 6 présentent un historique spécifique à chacun des quartiers appuyé d'un portrait socio-économique du quartier depuis les années 1950 jusqu'à nos jours. Chacune comprend également, pour chacun des quartiers, un portrait de l'évolution de son marché immobilier et d'autres statistiques qui sont spécifiques et pertinentes à la problématique étudiée. Nous pouvons donc ici vérifier certaines hypothèses et observer la nature et l'étendue des liens entre le processus de gentrification et l'incendie criminel. Enfin, dans la partie 7, nous discutons des résultats de l'analyse et concluons en présentant au lecteur nos réflexions finales ainsi que certaines recommandations, qui, nous l'espérons, contribueront à engendrer des retombées pratiques et des solutions efficaces.

2. Gentrification et incendie criminel

2.1 La gentrification : une vue générale

Le terme « gentrification » fut utilisé la première fois par l'auteure Ruth Glass en 1964. Il désignait le mouvement des banlieusards vers les quartiers anciens de Londres dans les années 60. Plusieurs définitions en sont proposées. Le sens dans lequel l'entend Sénécal (1990) est de loin le plus utilisé, le plus contemporain et le plus représentatif de la complexité du phénomène.

Au sens macro-sociologique du terme, la gentrification réfère à un retour vers la ville, une mutation du *pattern* traditionnel du mouvement vers les banlieues. À Montréal, les deux tendances d'éloignement vers la banlieue et de retour à la ville se produisent de concert. Si la première demeure la tendance principale, la seconde poursuit son ascension. Alors que la ville centrale s'est dépeuplée de 25 % de ses habitants de 1971 à 1986 (soit 260 000 personnes) et que la population de la

banlieue Hors-Ile a crû de 50 % (soit 400 000), la ville de Montréal a récemment augmenté sa population dans ses quartiers centraux (Sénécal, 1990). Au sens plus micro-sociologique du terme, Sénécal (1990) définit la gentrification par l'émergence progressive d'une nouvelle classe moyenne dans les vieux quartiers près du centre-ville. Cette classe, instruite et professionnelle, est issue du baby-boom. Elle a une faible propension à avoir des enfants et est attachée aux valeurs patrimoniales de ces quartiers.

La revitalisation d'un quartier fait toujours suite au déclin urbain. Moore, Livermore et Galland (1983) dressent un portrait intéressant du cycle de l'abandon d'un quartier à partir de l'expérience de Woodlawn, un quartier au coeur de Chicago. La citation suivante illustre bien la dynamique du phénomène.

87

Le quartier est à la fin d'un cycle de déplacements et les importantes vagues d'immigration sont terminées. La succession ne se fait plus. Les anciennes communautés perdent leur population et ont donc un surplus d'espace habitable. La classe défavorisée qui habite le secteur est surtout le produit de politiques urbaines qui institutionnalisent la pauvreté et empêchent le progrès. Les investisseurs n'ayant plus de profit à faire investissent plutôt là où la classe moyenne s'est installée. Le quartier est finalement abandonné. Il est toujours possible de conserver un stock de logements déjà âgé tant que la classe moyenne investit dans son renouvellement, mais il se détériore très vite avec les classes plus pauvres, puis est abandonné. La sécurité du quartier diminue, l'endroit n'a plus l'appui des institutions familiales et communautaires dont il aurait besoin. Au stade final, on se retrouve en présence d'un ghetto où vivent les individus les plus défavorisés¹.

L'étude du processus de gentrification s'est avérée surtout descriptive, aucune théorie actuelle n'englobant l'ensemble du phénomène. La théorie économique explique l'enclenchement du

¹ Moore, Livermore et Galland, 1983, p.172, traduction libre

processus de gentrification par la baisse avantageuse du prix des loyers qu'offrent des bâtiments dépréciés. L'atteinte d'un certain écart entre ce prix dans un secteur donné et le prix moyen du marché dans son ensemble (la ville) provoquerait l'arrivée des premiers gentrificateurs dans le secteur (Hilton, 1991). Après un certain temps, une gentrification ascendante rend les immeubles très chers et l'investissement devient beaucoup plus risqué, la plus-value escomptée entre le prix de revente futur et le prix d'achat actuel tendant à décroître dans le temps, ce qui réduit d'autant les opportunités de rénovations plus ou moins spéculatives. Il ne s'agit donc plus à cette étape d'un avantage de prix immédiat et de profit rapide de court terme mais plutôt d'un profit à plus long terme pour l'investisseur qui sait être patient. Les raisons poussant à l'investissement changent, tandis que la nature du profit escompté se modifie. En effet, ces profits revêtent alors des aspects intangibles corrélatifs aux changements socio-démographiques et économiques (en particulier, pour ce dernier point, à la nouvelle dotation du quartier en fait d'établissements commerciaux) qui se sont opérés dans le secteur en phase avancée de gentrification.

2.1.1 La situation du marché immobilier et du logement à Montréal

Hilton (1991) propose que la gentrification n'est pas un phénomène aléatoire mais l'oeuvre de l'industrie du développement qui, appuyée des gouvernements et des investisseurs, désire faire un profit rapide. Les promoteurs immobiliers privés, qui au Québec contrôlent près de 90 % du marché de l'habitation, ne sont intéressés à produire et à exploiter du logement d'habitation que s'ils en jugent le taux de rentabilité suffisant, ce profit étant lié en grande partie aux avantages de localisation des immeubles. Ainsi, quelques grandes firmes ont le quasi-monopole du développement du centre-ville et des zones limitrophes, vu les investissements considérables que leur localisation implique (cf. « Dossiers techniques de la région de Montréal », 1992). Pour ces sociétés, le secteur de l'habitation n'est qu'un marché secondaire leur permettant d'attirer une clientèle à pouvoir d'achat élevé

susceptible de rentabiliser leurs immobilisations commerciales. À l'affût de profits élevés, elles achètent les immeubles abandonnés à petit prix afin de les rénover, de les convertir en condos ou de les rebâtir à nouveau. Un tel investissement est très risqué, mais pour une firme qui en a les moyens, il est beaucoup plus intéressant d'investir dans un secteur en gentrification que d'attendre de 15 à 20 ans pour rentabiliser un investissement fait dans une période stable du cycle économique. Cela explique par exemple qu'en 1979, 21 propriétaires possédaient 50,4 % des terrains vacants de 10 acres et plus à Montréal.

La gentrification d'un secteur se manifeste donc dans des prédispositions particulières du marché immobilier. En période de récession économique, les dépenses augmentent en raison des taux d'intérêt hypothécaires plus importants que le propriétaire doit assumer et la vente d'un bâtiment est rendue difficile par la plus faible proportion d'acheteurs potentiels. Seuls les individus ou les firmes plus aisés peuvent alors se permettre un tel investissement immobilier car eux seuls ont le capital disponible. Le taux d'inoccupation des logements est aussi un indice utile de la santé du marché immobilier. Plus il est élevé, moins la situation est bonne, surtout pour les propriétaires. Les locataires en ressentent les contrecoups en recevant moins de services. Ils paient leur loyer moins cher mais vivent moins bien. Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région métropolitaine atteignait 7,7 % en octobre 1992, le niveau le plus élevé des vingt dernières années. Il est de 3 % dans un marché en équilibre (cf. « L'économie de Montréal », 1992).

À Montréal, l'indice du prix des valeurs immobilières depuis 1982 montre une tendance ascendante jusqu'en 1989, pour ensuite décroître jusqu'en 1992. Les taux annuels d'un prêt hypothécaire de 5 ans, très élevés en 1982, ont chuté lentement jusqu'en 1986, repris quelque peu jusqu'en 1990, et chuté à nouveau ensuite. La construction, de son côté, est à un niveau presque aussi faible qu'il y a dix ans. Le nombre de mises en chantier et la valeur réelle des permis de construction était plus faible en 1992 qu'en 1982. Des surplus importants existent dans tous les secteurs immobiliers (Statistique Canada, 1994). Dans le

noyau central de Montréal à tout le moins, la construction se limite aux individus et entreprises qui peuvent « se le permettre ». Dans ces mêmes quartiers, reflets en bonne partie des effets de la gentrification, le prix des habitations n'a presque aucune commune mesure avec la valeur montréalaise moyenne.

90

Par ailleurs, au Québec, afin que le parc de logements réponde aux goûts de la nouvelle classe moyenne, le gouvernement a permis qu'on puisse transformer les logis locatifs en propriété de plein titre. La consécration légale (en 1969) du régime juridique de copropriété a amené une vague de conversions des logements en copropriété, celle-ci étant alimentée par l'inflation des années 70 et 80 et le désir des ménages de mettre leurs épargnes à l'abri (Enquête HUD, 1980). Au Québec, 70 % des conversions de la décennie 1970, durant laquelle le phénomène prenait son envol, ont eu lieu de 1977 à 1979, en majorité à Montréal. Fin 1975, un moratoire fut imposé sur la conversion en copropriété divise. On s'est alors tourné en plus grand nombre vers la copropriété indivise. On dénombreait 10 000 unités de ce type en 1980 (Fortin et Godbout, 1980). Afin de contourner le moratoire et sous la pression intense de la demande, on alléguait souvent aussi des travaux majeurs requérant l'évacuation des locataires (conversion déguisée).

Concurremment, les années 70 ont vu une amélioration de la protection des droits des locataires et diverses dispositions à l'époque ont visé à renforcer les règles du jeu suite aux dérogations constatées (projet de loi 87 et programmes « coops »). Les gouvernements concernés ont investi dans le logement résidentiel de concert avec les gros investisseurs. La classe défavorisée que visaient supposément ces changements finit par être expulsée du quartier gentrifié au profit des classes plus fortunées, cette relocalisation s'expliquant par la plus forte concurrence économique des individus mieux nantis. Ainsi, ironiquement, la continuelle concentration de la classe défavorisée dans certains secteurs semble être en partie attribuable aux politiques publiques qui tentent de contrer un tel processus (Hilton, 1991).

2.1.2 Le modèle de Sénécal du processus de gentrification

Sénécal (1990) subdivise la gentrification en trois types différents. Le premier est typique des quartiers occupés à l'origine par une classe moyenne aisée, le deuxième de ceux occupés à l'origine par une classe ouvrière, et le troisième type est constitué des quartiers où la gentrification se caractérise par le « recyclage » d'anciens entrepôts abandonnés. Généralement, la proximité des grands parcs et des plans d'eau serait recherchée des gentrificateurs et résulterait conséquemment en une augmentation de la valeur de la propriété convoitée. Par ailleurs, Sénécal établit 4 stades (chacun durant de deux à cinq ans) spécifiques au processus de gentrification à Montréal :

91

Stade 1. Un petit groupe de personnes audacieuses (les *pionniers*), attirées par le potentiel architectural du bâtiment et les possibilités (services, transport et proximité) du quartier, se procurent les bâtiments à bas prix et les rénovent eux-mêmes. Les institutions sont réticentes à accorder des prêts hypothécaires en raison de la détérioration de la propriété ou du quartier. Les ménages concernés ont donc les fonds privés pour ce type d'investissement.

Stade 2. Le phénomène se poursuit, devient plus visible et intéresse maintenant les courtiers en immeubles. De petits spéculateurs apparaissent. Les prix demeurent bas mais les loyers augmentent en raison des activités de rénovation. On commence à voir le délogement de ménages à faible revenu. Les prêts hypothécaires deviennent plus faciles.

Stade 3. Les investisseurs privés affluent. Les nouveaux résidents commencent à s'organiser pour revendiquer auprès des pouvoirs publics. Le déplacement devient un problème sérieux. Les améliorations du quartier sont maintenant tout à fait tangibles. C'est l'escalade des prix. La municipalité, par souci d'améliorer son assiette fiscale, favorise cette mutation du quartier à l'aide de programmes d'aide (protection du patrimoine, programmes d'amélioration ou de revitalisation, etc.). Les gros promoteurs immobiliers font leur apparition. Les institutions financières sont disposées à accorder des prêts étant

donné que les prix montent. Le niveau de délogement atteint son apogée, la tension monte entre les nouveaux résidents et les anciens.

Stade 4. Plusieurs gens d'affaires et cadres s'installent dans le quartier. Le voisinage se stabilise en tant que quartier reconquis. Les nouveaux commerces n'ont rien à voir avec ceux d'antan : galeries d'art, cafés, boutiques, etc.. Les déplacements n'affectent plus que les locataires mais aussi les petits propriétaires. Il y a beaucoup de conversions d'immeubles non-résidentiels en copropriété ou en loft. Les immeubles ayant maintenant atteint un niveau de prix élevé sont vendus par les spéculateurs. Le quartier est très recherché.

92

2.1.3 Autres caractéristiques de la gentrification

La gentrification d'un quartier est fortement associée à un important déclin de sa population suivi d'une reprise soudaine. Elle résulte en une diminution du nombre d'enfants et une augmentation de la proportion des 25-44 ans dans la population du secteur concerné, en somme en une augmentation du nombre de ménages et une réduction de la taille de ces derniers. D'autre part, pour plusieurs chercheurs, une proportion significative de diplômés universitaires ou spécialisés est un indice important de gentrification. Sénécal rapporte que dans le noyau central de Montréal, la proportion de diplômés connaît une forte augmentation toujours en cours et que la frange (c'est-à-dire les secteurs limitrophes au noyau central) suit de près à cet égard.

Autre indice jugé primordial, la gentrification se caractérise par le fait qu'une importante proportion des habitants du quartier possède un emploi professionnel, technique ou de cadre. Sénécal relève que dans le noyau central de Montréal, ce type d'emploi, qui était occupé par 18,8 % de sa population active en 1971, représentait 41,5 % de celle-ci en 1986 (une réduction relative des chômeurs accompagne évidemment la tendance). La gentrification se caractérise aussi par la hausse du nombre des propriétaires par rapport au nombre de locataires. Sénécal observe que de 1971 à 1986 la proportion des propriétaires dans

le noyau central de Montréal passe de 35,2 % à 44,7 %. L'ampleur d'une telle hausse prend toute sa dimension lorsque l'on tient compte des difficultés associées à l'achat dans le centre de la ville. Sénécal précise que c'est dans le noyau que les changements sont les plus significatifs et qu'il s'agit en majorité de conversions, celles-ci commençant à s'étendre dans les quartiers limitrophes au noyau central.

Les changements apportés aux habitations s'accompagnent d'une hausse de la valeur résidentielle. Les investissements massifs se répercutent inévitablement sur la valeur foncière. L'augmentation de la valeur des unités rénovées a un effet d'entraînement sur les autres, surtout par une augmentation de la valeur des terrains. Pour le parc du Mont-Royal, Sénécal parle d'une hausse des prix allant de 90 % à 125 % (de 1971 à 1986). Idem pour la Petite-Bourgogne et Griffintown.

Les quartiers plus pauvres sont le théâtre de crimes différant en nombre et en nature de ceux des quartiers plus favorisés. On y dénote par exemple des problèmes plus manifestes de vols, d'itinérance, de délits reliés à la drogue, de même que plus de violence. Il s'agit en fait d'une plus grande manifestation des « crimes de rue », ce qui ne nous amène toutefois aucunement à conclure que les quartiers plus favorisés sont moins « criminalisés ». Ainsi, dans le cas d'un quartier en gentrification, les changements affectant la structure du quartier, son économie, la composition de sa population, etc., devraient également s'accompagner de variations au niveau de la criminalité. Dans cet ordre d'idées, une étude de McDonald (1986) relate l'effet de la gentrification sur le taux de criminalité. Observant les statistiques de quartiers en gentrification de 14 grandes villes américaines, McDonald vérifie deux hypothèses : primo, que les nouveaux arrivants dans le quartier constituant des cibles lucratives, cela devrait mener à une hausse des crimes ; secundo, que les personnes de revenu moyen commettant moins de crimes que les personnes à bas revenu, le déplacement hors du quartier des ménages à bas revenu devrait réduire le crime. Pour l'ensemble des 14 quartiers à l'étude, il

observe une baisse significative du taux de crimes pour six quartiers, et une réduction plus légère pour les huit autres.

Ces résultats sur le crime en général pourraient suggérer que la gentrification est d'emblée souhaitable. Pourtant, loin d'être une panacée de la politique urbaine, ne provoque-t-elle pas un déplacement de la criminalité vers d'autres secteurs ? Ne masque-t-elle pas un autre mécanisme (par exemple, l'investissement de la municipalité dans un quartier offrant de meilleures possibilités de rentabilité économique) ? Ne cause-t-elle pas le déplacement des moins fortunés dans un secteur voisin ? Enfin, ne laisse-t-elle pas place à de nouveaux problèmes sociaux et à d'autres formes plus subtiles de criminalité, en l'occurrence l'incendie volontaire ? En dépit de l'intérêt évident que peut soulever l'ensemble des ces questions, c'est sur cette toute dernière que la présente étude tente de mettre en évidence.

94

2.2 L'Incendie criminel à Montréal : présentation des données à l'étude

Les informations permettant de construire les profils historiques des arrondissements « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud » et « Sud-Ouest » proviennent des dossiers de presse du service des archives de Montréal, des annuaires statistiques des quartiers du service de planification de Montréal (1991), des plans directeurs des arrondissements « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud » (1992) et « Sud-Ouest » (1992) ainsi que des profils socio-économiques des districts électoraux du Plateau Mont-Royal (1990) et de St-Henri (1990). D'autres documents donnés en bibliographie ont aussi parfois été consultés. Verdun ne faisant pas partie de la ville de Montréal, nous utilisons pour celle-ci des sources différentes. Pour les incendies et d'autres données statistiques, nous avons ainsi recouru aux rapports annuels du service de la prévention des incendies de Verdun, ainsi qu'au service de l'urbanisme et de l'environnement de Verdun.

Au contraire d'autres crimes manifestes (cambriolage, etc.), l'incendie criminel est long et difficile à résoudre. Une enquête spécialisée doit en démontrer la nature criminelle et les preuves matérielles sont souvent détruites, ce qui pose des problèmes de fiabilité des données (Généreux, 1987). À Montréal, la fiabilité des données est l'affaire du service des incendies, de la Société de Police de la Communauté Urbaine de Montréal (section spécialisée en enquêtes d'incendies criminels) et du service Anti-Crime des Assureurs qui se spécialise dans l'enquête de fraudes à l'assurance. Cette multiplicité des sources d'information en renforcent grandement la fiabilité. La banque de données utilisée ici est une compilation de tous les dossiers de la section des enquêtes sur l'incendie criminel de la SPCUM dont nous avons sélectionné les années 1986 et 1991. Elle inclut tout feu, de toute nature, survenant à Montréal.

95

Un problème fréquemment rencontré dans l'étude de l'incendie criminel est la classification de la nature de l'incendie, laquelle est soit criminelle (i.e. volontaire), accidentelle (non-intentionnelle, par négligence ou une défectuosité), indéterminée (dont la cause n'est pas clairement criminelle ou accidentelle), ou naturelle (plus rare : combustion spontanée, foudre ou autre). La catégorie « indéterminée » pose problème : selon les faits et circonstances, on estime en général que 50 % des incendies ainsi classés sont en fait criminels (section des incendies criminels de la SPCUM ; Vreeland et Waller, 1978 ; Rider, 1980, Généreux, 1987). Nous avons par conséquent choisi de distribuer également dans les catégories « incendie criminel » et « incendie accidentel » les incendies classés dans la catégorie « indéterminé », et ce pour toutes nos analyses. Par ailleurs, Les experts estiment négligeable le nombre d'incendies non signalés (le « chiffre noir » de l'incendie criminel), vu la visibilité du phénomène dans un centre urbain comme Montréal.

Tableau 1

Statistiques de l'incendie à Montréal de 1982 à 1993

| Année | Nombre d'événements | Événements enquêtés | Nature accidentelle | Nature criminelle |
|---------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 1982 | 1798 | 1087 | 791 (44 %) | 1007 (56 %) |
| 1983 | 1433 | 959 | 543 (38 %) | 890 (62 %) |
| 1984 | 1430 | 1025 | 489 (34 %) | 941 (66 %) |
| 1985 | 1372 | 969 | 434 (32 %) | 938 (68 %) |
| 1986 | 1299 | 746 | 610 (47 %) | 689 (53 %) |
| 1987 | 1463 | 749 | 653 (45 %) | 646 (55 %) |
| 1988 | 1290 | 670 | 620 (48 %) | 643 (52 %) |
| 1989 | 1589 | 849 | 740 (47 %) | 689 (53 %) |
| 1990 | 1963 | 1004 | 959 (49 %) | 721 (51 %) |
| 1991 | 1983 | 1100 | 885 (45 %) | 592 (55 %) |
| 1992 | 2059 | 1236 | 823 (40 %) | 619 (60 %) |
| 1993 | 1784 | 957 | 827 (46 %) | 520 (44 %) |
| Moyenne | 1621 | 946 | 697 (43 %) | 741 (57 %) |

Source : Terminologie pertinente au secteur de l'incendie volontaire, Ministère des Affaires Municipales, Gouvernement du Québec.

N.B. : De l'ensemble des événements enquêtés, le service des incendies criminels de la SPCUM est responsable de l'enquête de 65 % à 70 % de ceux-ci. Les autres 30 % à 35 % sont référés aux districts policiers concernés.

Les données sur l'incendie à Montréal depuis 1982 révèle d'intéressantes tendances : une baisse des événements jusqu'en 1986 et une reprise de 1988 à 1992. En 1993, selon la section des incendies criminels de la SPCUM, on observait une baisse variant de 25 % à 30 %, chute semblable à celle observée de 1982 à 1983 et attribuable à l'effet de fin de récession. En moyenne, selon les experts, 57,4 % des incendies sont d'origine criminelle, en incluant les incendies classés « indéterminé » dont nous avons discuté précédemment et en excluant la proportion

inconnue d'incendies accidentels qui sont en fait des incendies volontaires (le contraire ici se produit plus rarement : la preuve d'un incendie criminel est beaucoup plus consistante que celle d'un incendie accidentel). Nous considérons ainsi l'estimation des experts comme étant conservatrice, les incendies criminels classés à tort dans les autres catégories pouvant être largement sous-estimés.

La baisse des événements rapportés de 1982 à 1986 puis leur reprise importante jusqu'en 1992 témoignent de la plus grande propension à l'incendie et au crime en général lors de périodes économiques difficiles. Alors que la proportion des incendies accidentels augmente durant les années de récession, la proportion des incendies criminels, pour la même période, présente de plus faibles taux et n'augmente que suite aux années de récession. Cela pourrait s'expliquer par une plus grande propension aux incendies de nature « cachée » (se reflétant dans les catégories *accidentels* et *indéterminés*) lors de périodes de récession.

97

2.2.1 Distribution spatiale de l'incendie criminel

Nos observations sur les zones de prolifération de l'incendie criminel (les *hot spots*) à Montréal vont jusqu'au début des années 70. Elles proviennent de Martin Naud, analyste à la section des incendies criminels de la SPCUM. À la fin des années 1970, une vague d'incendies en grande partie d'origine criminelle rasait le Sud-Ouest de Montréal. Une importante reconstruction, toujours en cours aujourd'hui, lui succéda. La concentration des *hot spots* s'est par la suite dirigée d'une part vers le Plateau Mont-Royal et un peu vers le Centre-Sud, et d'autre part au sud, à Verdun. Aujourd'hui, c'est encore sur le Plateau Mont-Royal qu'ont lieu la majorité des feux suspects, Verdun suivant de près.

Présentement, les plus démunis, qui ne peuvent se payer un loyer élevé dans un quartier en gentrification, s'éloignent lentement vers l'est (vers le district policier 52), ou vers l'ouest (Verdun, St-Henri, etc.), où les pompiers sont déjà aux prises

avec de sérieux problèmes d'incendie. On serait donc en présence d'un déplacement de la « clientèle incendiaire » (pauvres, gens ayant des difficultés financières, vandales, etc.) de chaque côté du Mont-Royal. Tenant sans doute à la proximité du métro et des services publics, ils ne semblent pas portés à s'installer plus loin. De futurs « hot spots » se dessinent près de Ville St-Laurent, plus au nord vers les rues Granger et Grenet, et également un peu plus à l'ouest de la ville. La distribution spatiale de l'incendie criminel n'est donc pas aléatoire : elle subit l'influence de divers facteurs et semble sensible au phénomène de gentrification. L'hypothèse d'un mouvement de diffusion de l'incendie du centre de la ville vers l'extérieur, dans un effort de renouvellement du tissu urbain (ou gentrification), est donc plausible pour Montréal. Selon certains auteurs, l'incendie criminel suit le plus souvent un mouvement d'éloignement des zones traditionnelles d'incendie (ghettos, zones périphériques au centre-ville...) vers des zones auparavant épargnées (French, 1979).

Si l'on se réfère de nouveau aux données présentant la fréquence annuelle des incendies à Montréal (tableau 1), on voit qu'elles suivent sensiblement le cycle économique de cette dernière décennie. Fortement élevée en 1982, la tendance décroît jusqu'en 1986 pour, à partir de 1988, faire une remontée fulgurante jusqu'en 1993. Si l'on compare ces mêmes données avec celle du taux de chômage (« L'économie de Montréal », 1992), le parallélisme est frappant.

3. Présentation de la méthodologie et des variables

Notre méthodologie emprunte pour beaucoup au modèle de vérification de la criminalité de McDonald, la différence étant que notre méthode s'applique au crime d'incendie en particulier et à ses spécificités relativement à la ville de Montréal. Nous établissons un portrait d'ensemble de chacun des arrondissements étudiés appuyé par la présentation de variables pertinentes par lesquelles nous analysons de façon exploratoire le rôle que peut jouer l'incendie criminel dans la gentrification des quartiers centraux de Montréal. Pour ce faire, nous nous

inspirons des informations trouvées dans la littérature ainsi que de deux études sur le phénomène de gentrification : celles de Sénécal et de Ley. Ce dernier trouve 4 facteurs corrélés à un index de gentrification, soit (1) les effets des changements démographiques, (2) les conditions du marché de l'habitation local, (3) la qualité de vie et (4) la nature du développement économique, les deux dernières étant les plus significatives. Nous nous attardons donc à chacune de ces variables, en examinant d'autre part la caractérisation physique de chacun des trois quartiers et s'ils répondent aux critères typique d'un quartier en gentrification situé près du centre-ville et à proximité des services susceptibles de répondre aux besoins d'une clientèle souvent professionnelle, jeune et sans enfants.

99

Les variables que nous utilisons pour mettre au jour les liens entre la gentrification d'un quartier et le taux d'incendies criminels qu'on y constate sont : (1) la fréquence des incendies (nombre de cas rapportés à la police annuellement), dont nous comparons les variations dans le temps ; (2) la nature des incendies, qui peut être criminelle, accidentelle, ou indéterminée ; (3) la vacance des bâtiments, et (4) l'occupation des bâtiments, i.e. si le bâtiment est occupé ou non lors de l'incendie, la littérature reconnaissant généralement à l'incendie criminel la propension à se manifester dans un bâtiment non-occupé et cette tendance semblant d'autre part plus forte dans le cas d'incendies frauduleux.

Dans des conditions économiques normales, nous devrions observer une répartition relative à peu près égale de la nature des incendies sans égard au statut de la victime. Cela dit, on retrouve généralement dans la littérature criminologique que les locataires connaissent, relativement à leur proportion démographique, plus fréquemment des incendies de nature criminelle que les propriétaires (Pettway, 1984). Dans le contexte d'un quartier en gentrification, il est fort probable que lorsqu'un processus de gentrification commence à se manifester dans un secteur, les propriétaires, motivés à incendier un bâtiment afin de le convertir, de le rénover ou de le vendre à un spéculateur, mettent les efforts nécessaires afin de camoufler un incendie criminel en

événement accidentel, ce malencontreux événement survenant chez leurs locataires.

La littérature sur la fraude par l'incendie criminel insiste sur l'influence de la nature du crime sur sa classification éventuelle. Contrairement à l'incendiaire impulsif qui commet son délit pour des raisons d'ordre émotif ou psychologique, le fraudeur planifie et cache son crime, il s'informe et s'organise pour ne rien perdre. À cet égard, le statut de la victime pourrait se révéler être un indice pertinent de la dynamique de l'incendie à but lucratif dans les quartiers en gentrification. Il aurait donc été intéressant d'inclure dans notre étude de l'incendie criminel dans les trois quartiers considérés le statut de la victime de l'incendie, à savoir s'il s'est déclaré chez un propriétaire ou un locataire. Malheureusement, la banque de données que nous utilisons ne dispose pas d'un indicateur fiable de cette variable.

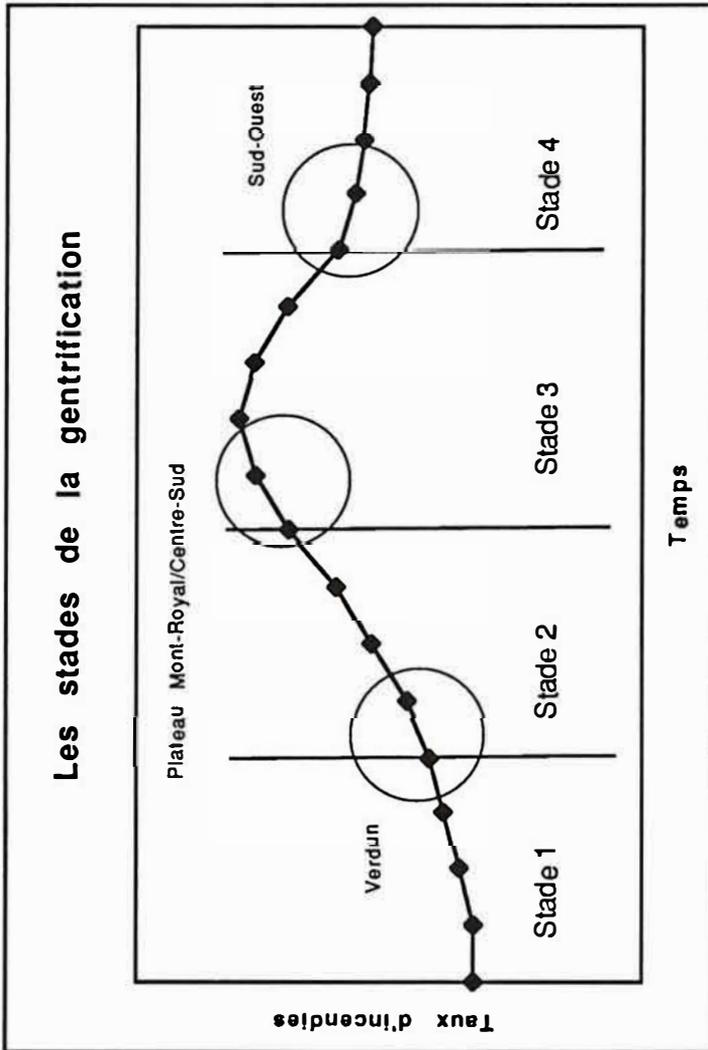
100

3.1 *Les liens, inspirés du modèle de Sénécal (1990), entre la gentrification et l'incendie criminel*

Le graphe 1 reprend les quatre stades du processus de gentrification décrits par Sénécal (on peut se reporter à la section 2.1.3 page 8 pour un résumé descriptif de ces stades). Il constitue une visualisation la plus plausible possible, selon nos hypothèses, de l'évolution des taux d'incendies tout au long des stades de gentrification. Il n'a pas de visées quantitatives en tant que telles et ne sert qu'à donner une idée, nous semble-t-il assez exacte, du processus. En effet, chaque quartier, en fonction de variables et de caractères dont les degrés ou les niveaux lui sont propres, pourra cheminer le long d'un processus de gentrification particulier et présenter des taux d'incendies, à stade égal, plus ou moins élevés de ceux d'autres secteurs en gentrification.

Cela dit, le processus devrait tout de même exhiber certains traits généraux que nous traduisons visuellement dans le graphe 1. Ainsi, au cours du stade 1, les taux d'incendies dans le quartier en gentrification devrait montrer les premiers signes d'augmentation. Durant le stade 2, les taux d'incendies devraient prendre une certaine ampleur.

Graphe 1



Durant le stade 3 de la gentrification, les taux d'incendies devraient atteindre leur sommet, alors que les tensions entre les anciens habitants du secteur et les gentrificateurs sont à leur comble et que les incitations de certains propriétaires et spéculateurs à faire incendier commencent à diminuer. Dans le stade 4, les taux d'incendies devraient se stabiliser ou être en voie de diminution progressive. Rappelons que Sénécal évalue la durée de chacun des stades comme allant de 2 à 5 ans, selon les quartiers.

102

3.2 Hypothèses relativement aux trois arrondissements étudiés

Géographiquement, les trois secteurs (quartiers) bornent le centre-ville ou y ont un accès facile. Chaque quartier offre aux gentrificateurs les avantages typiques aux quartiers gentrifiés : modes de transport en commun, services adéquats, espaces verts, plans d'eau, etc. Le Plateau Mont-Royal offre un environnement résidentiel et commercial intéressant, avec ses grandes artères dynamiques, ses bars « branchés », etc. Le Sud-Ouest offre la proximité du centre-ville tout en étant résidentiel, sans compter l'attrait du canal Lachine. Verdun est tout aussi résidentielle et près du centre-ville tout en étant dotée de grands espaces verts idéaux pour ceux qui choisissent d'y élever une famille. Nous avons par ailleurs localisé dans le graphe 1, pour chacun des quartiers étudiés, l'endroit où vraisemblablement il se situait dans le processus de gentrification à la fin de la période étudiée, en 1991 (la période s'étendant de 1986 à 1991).

Le quartier « Sud-Ouest de Montréal » est au stade de gentrification le plus avancé, au début du quatrième stade. C'est d'ailleurs au troisième stade que le phénomène de gentrification est devenu tangible : les prix ont monté, des programmes sociaux ont été instaurés, le quartier a commencé à se stabiliser, etc. Le renouvellement du quartier s'étant amorcé vers la fin des années 70 et le début des années 80, nous prévoyons que le nombre d'incendies, qui y a atteint son apogée à la toute fin des années 70, s'est plus ou moins stabilisé ou augmente faiblement. Du moins, les augmentations devraient être les moins prononcées de toutes lors des comparaisons entre les quartiers.

Nous évaluons le stade de gentrification de l'arrondissement « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud » dans la première moitié du troisième stade de Sénécal. À ce stade, les investissements affluent encore, les conflits se font toujours sentir et les prix n'ont pas terminé leur escalade. Plus récente que la gentrification du Sud-Ouest, la gentrification du Plateau Mont-Royal est toutefois peut-être plus visible en raison de la double nature résidentielle et commerciale de son processus de gentrification. La reprise économique du quartier ayant commencé à se manifester au début des années 80 et de façon plus importante au cours de la décennie, nous nous attendons à des augmentations des incendies.

103

La gentrification de la ville de Verdun est la plus récente des trois quartiers à l'étude. Nous établissons le début du processus de reprise économique de ce quartier vers l'année 1986. Son stade se situerait entre les premier et deuxième stades de gentrification de Sénécal. Le phénomène y est visible, mais les grands investisseurs n'ont pas encore commencé à affluer. Les risques reliés à l'investissement sont encore importants et les prêts hypothécaires difficiles à obtenir. Nous nous attendons par conséquent à une hausse importante du phénomène de l'incendie criminel dans les résultats. Voyons donc dans le détail, pour les trois arrondissements, ce qu'il en est.

4. La gentrification de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal

L'arrondissement Sud-Ouest de Montréal est formé des quartiers « Petite-Bourgogne », « Pointe St-Charles », « St-Henri », « Côte St-Paul » et « Ville-Émard ». Il est délimité au nord par les rues Pullman et St-Antoine et au sud par le canal de l'aqueduc et le fleuve St-Laurent. Nous estimons le quartier entre les troisième et quatrième stades de gentrification de Sénécal en raison de sa récente stabilisation socio-économique. Nous nous attendrions à ce titre que de 1986 à 1991 les données ne montrent que de légères augmentations des incendies.

104

L'arrondissement a connu tout son essor de la fin du 19^e siècle jusqu'au milieu des années 1950. Il avait alors une vocation industrielle (à l'époque, un des quartiers industriels les plus importants au Canada) et ses travailleurs y résidaient. Le quartier comptait 120 000 habitants à son apogée, vers 1961. Alors qu'il amorçait son déclin, il perdit beaucoup de sa population durant les années 60, 70 et le début des années 80. On observa une faible reprise à partir de 1986, un nouvel attrait pour le quartier se manifestant, la localisation très centrale de l'arrondissement attirant les nouveaux résidents de la vague de renouvellement. Sénécal rapporte que la gentrification dans ce secteur, typique de celle touchant les vieux quartiers à vocation mixte, a pris la voie de la démolition-construction (Petite-Bourgogne, Canal Lachine, Griffintown, etc.). Le secteur a également connu le recyclage d'anciens bâtiments de l'ère industrielle - entrepôts abandonnés, usines désaffectées, manufactures fermées - en immeubles résidentiels (coopératives, condominiums, lofts). On a qu'à penser ici aux entrepôts du Vieux-Port, aux bâtiments industriels du Canal Lachine et aux manufactures de la rue St-Laurent, enfin aux anciennes usines modifiées en condos comme celles de la *Canadian Bag* et de la *Belding-Corticelli* par exemple.

La structure de la population, auparavant de type familial, se compare aujourd'hui beaucoup plus à la moyenne montréalaise. Par ailleurs, en 1986, 36 % des résidents du quartier n'avaient pas réussi une 9^e année comparativement à 27 % pour Montréal. Le dernier recensement montre toutefois une nette amélioration à ce chapitre, des résidents plus instruits occupant le secteur. Enfin, depuis la fermeture du Canal Lachine et des compagnies qu'il desservait, on y a enregistré d'importantes pertes d'emplois (20 000 pertes nettes en 20 ans) et la pauvreté a atteint des proportions alarmantes durant les années 80. Au recensement de 1981, 44 % de la population vivaient sous le seuil de la pauvreté. La situation s'améliore graduellement, principalement en raison de la nouvelle classe de professionnels qui s'installe dans le quartier.

Avant la vague d'incendies qui a sévi dans le secteur jusque dans les années 70, le secteur se caractérisait par des duplex et triplex en rangées. L'habitat était ancien : 48 % des logements étaient construits avant 1946 contre 33 % pour la ville de Montréal (tableau 2). Les activités industrielles occupaient environ 40 % de l'espace. Ces zones présentent toujours, quoique à un degré moindre, des problèmes liés à la vétusté des infrastructures et à la forte proportion de bâtiments inoccupés. Dans les années 80, parallèlement à la détérioration accélérée des conditions de logement et de vie, une spéculation effrénée s'est déclarée, notamment au niveau de l'habitation. La rénovation d'édifices de 4 à 6 logements était fréquente, mais le plus gros de la gentrification s'est fait sur les triplex. Alors que les représentants des milieux communautaires, patronaux et syndicaux s'unissaient pour relancer l'économie du Sud-Ouest, 242 millions de dollars étaient investis dans le secteur industriel pour la rénovation des bâtiments abandonnés.

105

Tableau 2**Sud-Ouest de Montréal****Période de construction des bâtiments (recensés en 1989)**

| Total | Avant 1946 | 1946-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981 à juin 1986 |
|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 25115 | 11965 | 6920 | 2370 | 2130 | 1700 |
| pourcentage | (48 %) | (28 %) | (9 %) | (8 %) | (7 %) |

L'inventaire résidentiel du secteur est de faible niveau et comprend majoritairement des immeubles ne valant pas plus de 50 000\$ à 60 000\$. Les propriétés vendues en 1985, selon Habitabec (20 déc. 1985), étaient plus fréquemment des immeubles à petit prix et ayant peu de logements. En incluant le prix d'acquisition de l'édifice, rénover coûte plus cher que de bâtir à neuf. La propension à incendier est donc plus grande dans de telles conditions. Par ailleurs, la proportion des logements

dont les occupants sont propriétaires a ici constamment progressé parallèlement à celle de Montréal (tableau 3). En 1981, 21,17 % des logements y étaient possédés par ses occupants (22,1 % pour Montréal). Ce taux passait à 23,21 % en 1986 (25,52 % pour Montréal), pour poursuivre sa lancée en 1991 avec 24,7 % des logements de l'arrondissement occupés par leurs propriétaires (26,5 % pour Montréal).

Tableau 3

106

Sud-Ouest de Montréal

Logements possédés et logements loués 1981, 1986 et 1991

| | Sud-Ouest | % | Montréal | % |
|-------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| 1981 possédés | 5500 | 21,17 % | 95635 | 22,7 % |
| 1981 loués | 20475 | 78,83 % | 325735 | 77,3 % |
| Total 1981 | 25 975 | 100 % | 421 370 | 100 % |
| 1986 possédés | 6500 | 23,21 % | 113220 | 25,52 % |
| 1986 loués | 21500 | 76,79 % | 330400 | 74,48 % |
| Total 1986 | 28 000 | 100 % | 443 620 | 100 % |
| 1991 possédés | 7405 | 24,73 % | 121 950 | 26,5 % |
| 1991 loués | 22 535 | 75,27 % | 338 225 | 73,5 % |
| Total 1991 | 29 940 | 100 % | 460 175 | 100 % |

On estimait en 1988 encore à 30 % du parc total de logements le nombre d'unités requérant des réparations majeures, soit une proportion largement supérieure à la moyenne montréalaise qui était de 13 % (« Habiter Montréal », 1988). Le renouvellement du quartier est loin d'être terminé. Offrant le confort de la banlieue à cinq minutes du centre-ville, le quartier plaît aux nouveaux arrivants plus aisés. L'accès aux autoroutes y est idéal, sans compter le charme du Canal Lachine. Les années 80 offrent un nouveau portrait : ces nouveaux arrivants aisés

cohabitent avec beaucoup de gens pauvres attachés à leur quartier. La forte spéculation immobilière y pousse les plus démunis à trouver des logements plus abordables ailleurs.

Le quartier abrite une population plus jeune, plus pauvre et moins scolarisée que celle de la ville de Montréal dans son ensemble. En découle des problèmes grandissants de décrochage scolaire, d'itinérance (on dénombre 15 000 sans-abri dans le quartier) et d'alcoolisme. L'arrondissement a connu le sommet de son rythme de gentrification vers 1980, mais le processus se poursuit toujours. La section des enquêtes en matière d'incendie criminel de la SPCUM rapporte que l'incendie a joué un rôle important dans la gentrification de l'arrondissement Sud-Ouest. Depuis 1978, une recrudescence majeure des incendies a amené divers problèmes (vandalisme, déchets, etc.) et l'arrondissement a été rasé au début des années 80. Jusqu'à 1989, les sites encore vacants qui présentaient un potentiel industriel ont été incendiés. On constate (cf. tableau 4) une faible hausse du nombre d'événements rapportés à la police de 1986 à 1991 (79 versus 85 cas). C'est en fait ce à quoi nous nous attendions en raison du stade avancé de gentrification reconnu à ce secteur. Cette tendance peut en partie être attribuée à l'effet de la récession.

107

Tableau 4

Sud-Ouest de Montréal

Nature de l'incendie, 1986 et 1991

| Nature de l'Incendie | 1986 | | 1991 | |
|----------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | Fréquence | % | Fréquence | % |
| Criminel | 47 | 59,5 % | 55 | 64,7 % |
| Accidentel | 32 | 40,5 % | 30 | 35,3 % |
| Total | 79 | 100 % | 85 | 100 % |

Tableau 5

Sud-Ouest de Montréal

Taux d'incendies et variations de ces derniers, 1986-1991

| | Nombre de logements | Nombre d'incendies | | | Ratios | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------|-------|-------------------------|---------------------------|------------|
| | | Criminels | Accidentels | Total | Criminels/logements (%) | Accidentels/logements (%) | Global (%) |
| 1986 | 28 000 | 47 | 32 | 79 | 0,17 | 0,11 | 0,28 |
| 1991 | 29 940 | 55 | 30 | 85 | 0,18 | 0,10 | 0,28 |
| Variation 1986-1991 (%) | +6,93 | +17,02 | -6,25 | +7,59 | +9,44 | -12,32 | 0 |

108

La légère hausse des incendies de nature criminelle et les légères diminutions des incendies de nature accidentelle viennent d'autre part renforcer la tendance (cf. tableau 4). La légère augmentation du nombre total d'incendies suggère que même dans les stades plus avancés du processus de gentrification, la propension à incendier serait encore, même si plus faiblement, à la hausse.

Le tableau 5 nous montre que le nombre d'incendies total sur le nombre de logements est resté le même de 1986 à 1991. Cela dit, le ratio d'incendies criminels s'est élevé de 17 à 18 sur 10 000 logements de 1986 à 1991, une augmentation de 9,44 %. Cette augmentation se compare à une diminution, pour Montréal dans son ensemble (cf. tableau 6), de 16 à 13 incendies criminels sur 10 000 logements de 1986 à 1991 (-18,75 %). Parallèlement, soulignons la hausse de 35,7 % pour Montréal du ratio des incendies accidentels sur le nombre de logements alors que ce même ratio diminuait de 12,32 % de 1986 à 1991 dans le quartier Sud-Ouest. La somme des incendies criminels et accidentels sur le nombre de logements donne ce que nous appelons le ratio global. Demeuré stable à 28 sur 10 000 pour le Sud-Ouest, ce dernier a augmenté pour Montréal de 10,34 %, passant de 29 à

32 incendies sur 10 000 logements. Il sera bon d'avoir en mémoire ces chiffres quand nous analyserons ceux des deux autres quartiers à l'étude.

Tableau 6

Ville de Montréal

Taux d'incendies et variations de ces derniers, 1986-1991

| | Nombre de logements | Nombre d'Incendies | | | Ratios | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|--------------|--------|-------------------------|-------------------------|------------|
| | | Crimi-nels | Acciden-tels | Total | Criminels/logements (%) | Accidents/logements (%) | Global (%) |
| 1986 | 443 545 | 689 | 610 | 1299 | 0,155 % | 0,14 % | 0,29 % |
| 1991 | 460 185 | 592 | 885 | 1477* | 0,13 % | 0,19 % | 0,32 % |
| Variation 1986-1991 (%) | +3,75 | -14,08 | +45,08 | +52,66 | -18,75 | +35,71 | +10,34 |

*N.B. : on n'inclut pas ici les incendies dont la cause est indéterminée

Les taux observés au niveau de la variable « vacance » des bâtiments dans le quartier Sud-Ouest (tableau 7) s'apparentent aux observations des chercheurs américains. Les bâtiments vacants dans lesquels s'est déclaré un incendie sont beaucoup plus souvent victimes d'incendies criminels (90 %) que les bâtiments non-vacants du même secteur (52 % en 1986 et 48 % en 1991). D'autre part, un seul incendie accidentel a été enregistré dans un bâtiment vacant (en 1986). Les bâtiments vacants ne sont ici essentiellement victimes que d'incendies criminels et indéterminés. Les résultats doivent être interprétés avec prudence vu l'échantillon restreint de bâtiments vacants et des cas dont la vacance est inconnue.

Tableau 7

Sud-Ouest de Montréal

Vacance des bâtiments par la nature de l'incendie, 1986 et 1991

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|------------------------|-------------------|---------------|------------------|-------------|---------------|------------------|-------------|
| | | Crimi- nel | Accli- dentel | Total | Crimi- nel | Accli- dentel | Total |
| Vacant | Fré- quence | 9 | 1 | 10 | 7 | 0 | 7 |
| | % Vacant | 90% | 10% | 100% | 100% | 0 | 100% |
| | % Colonne | 19,1% | 3,1% | 12,7% | 12,7% | 0 | 8,2% |
| Non- vacant | Fré- quence | 31 | 29 | 60 | 27 | 29 | 56 |
| | % Non- vacants | 51,7% | 48,3% | 100% | 48,2% | 51,8% | 100% |
| | % Colonne | 66% | 90,6% | 75,9% | 49,1% | 96,7% | 65,9% |
| Inconnu | Fré- quence | 7 | 2 | 9 | 21 | 1 | 22 |
| | % Inconnu | 80% | 20% | 100% | 95,5% | 4,5% | 100% |
| | % Colonne | 14,9% | 6,2% | 11,4% | 38,2% | 3,3% | 25,9% |
| Colonne | | 47 | 32 | 79 | 55 | 30 | 85 |
| Total | | 59,5% | 40,5% | 100% | 64,7% | 35,3% | 100% |

Le tableau 8 illustre ce résultat qui traduit en partie la gentrification toujours en cours. Dans les bâtiments non-occupés, les incendies criminels sont beaucoup plus fréquents que les accidentels alors que dans les bâtiments occupés la fréquence est à peu près la même pour les deux types d'incendies. Les incendies accidentels surviennent essentiellement dans les

bâtiments occupés, vu la plus grande propension à l'erreur humaine lorsque le bâtiment est occupé. Il ne semble pas y avoir de variation à ce chapitre de 1986 à 1991. La catégorie « occupation inconnue » ne vient pas modifier les tendances observées.

Tableau 8

Sud-Ouest de Montréal

Occupation par la nature de l'incendie, 1986 et 1991

111

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|----------------|----------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|
| | | Crimi- nel | Acci- dental | Total | Crimi- nel | Acci- dental | Total |
| Occupé | Fré- quence | 22 | 21 | 43 | 27 | 23 | 50 |
| | % Occupés | 51,2% | 48,8% | 100% | 54% | 46% | 100% |
| | % Colonne | 50% | 68% | 57,3% | 55,1% | 63,9% | 58,8% |
| Non- occupé | Fré- quence | 19 | 2 | 24 | 9 | 3 | 12 |
| | % Non- Occ. | 79,2% | 8,3% | 100% | 75% | 25% | 100% |
| | % Colonne | 43,2% | 12% | 32% | 18,4% | 8,3% | 14,11% |
| Inconnu | Fré- quence | 3 | 5 | 8 | 13 | 10 | 23 |
| | % Inconnu | 37,5% | 62,5% | 100% | 56,5% | 43,5% | 100% |
| | % Colonne | 6,8% | 20% | 10,7% | 26,5% | 27,8% | 27,1% |
| Colonne | | 44 | 31 | 75 | 49 | 36 | 85 |
| Total | | 58,7% | 41,3% | 100% | 57,6% | 42,4% | 100% |

5. La gentrification de l'arrondissement « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud »

112

Cet arrondissement inclut deux grands quartiers liés par la rue Sherbrooke, soit le Plateau Mont-Royal et le Centre-Sud. Délimité à l'est et au nord par la voie ferroviaire du Canadien Pacifique, à l'ouest par l'avenue du Parc (ville d'Outremont) et l'arrondissement Ville-Marie jusqu'au fleuve St-Laurent, l'arrondissement inclut les quartiers Sainte-Marie, Lorimier, Lafontaine, Laurier, Mile-End et Saint-Louis. Historiquement, l'arrondissement a commencé à se développer au milieu du siècle dernier, dans la foulée des quartiers ouvriers de Montréal. La croissance de l'activité industrielle aux abords de l'axe ferroviaire du CP et de l'activité commerciale sur le boulevard St-Laurent et l'avenue Mont-Royal au début du siècle ont donné au quartier son visage actuel, alors que la ville s'industrialisait rapidement. Il est devenu un quartier populaire très dense où manufactures et logements ouvriers se sont juxtaposés. À la suite du redéploiement manufacturier dans la périphérie de la ville, le tissu physique et social du quartier s'en est trouvé transformé. Bien qu'en majeure partie résidentiel, l'arrondissement comporte une part notable de zonage commercial.

L'arrondissement a connu sa pleine expansion jusqu'au milieu des années 70, pour connaître un déclin graduel jusqu'à son niveau le plus bas au début des années 80. Une gentrification résidentielle et commerciale s'est alors amorcée. Elle a rendu les loyers inabordables pour les plus démunis et les petits commerçants du boulevard St-Laurent dont les revenus ne peuvent rivaliser avec ceux des bars. Récemment, de jeunes professionnels, attirés par l'atmosphère régnant dans le quartier, se sont ainsi installés près des bars « branchés » du Plateau Mont-Royal. La nouvelle vie commerciale sur le Plateau Mont-Royal a engendré divers problèmes, comme celui du stationnement, du bruit et du vandalisme. Le même phénomène a été observé sur la rue St-Denis, quoique avec moins d'ampleur. Dans le Centre-Sud, des condos ont été construits au nord, à l'ouest, et un peu à l'est, les mieux nantis cernant en quelque sorte les plus pauvres au centre du quartier.

Vu l'escalade des prix qui s'y est produit, nous estimons son stade de gentrification à la première moitié du troisième stade de la classification de Sénécal. Les gros investisseurs affluent mais le quartier ne s'est pas définitivement stabilisé. L'un des types de gentrification décrit par Sénécal s'apparente au profil du quartier « Plateau Mont-Royal » : c'est celui d'un quartier occupé à l'origine par une classe moyenne aisée (ouvriers spécialisés, etc.), le plus fréquent selon l'auteur. Le départ de cette classe vers la banlieue après la Seconde Guerre mondiale a entraîné une dévalorisation de ces quartiers. Des ménages à revenus faibles ou modérés s'y sont installés. Les revenus n'y suivant pas le rythme de l'inflation, la capacité des locataires à payer leurs loyers y a diminué et, concurremment, le stock de logements s'est dégradé. Moins recherché que les quartiers centraux, bien desservi en services et en transport. Les faibles prix des logements la proximité du centre-ville et l'attrait architectural du quartier ont éventuellement attiré les pionniers de la gentrification. Ces derniers ont alors rehaussé la valeur des bâtiments du quartier par une rénovation intensive, le quartier acquérant un statut socio-économique plus élevé au terme du processus.

113

De nombreuses opérations publiques de construction et surtout de rénovation d'habitations ont été réalisées dans l'arrondissement depuis 20 ans, principalement dans le quartier Centre-Sud. D'autre part, le développement du secteur de la radio-télévision (Radio-Canada, Radio-Québec, ...) a favorisé l'arrivée de nouveaux résidents dans le Centre-Sud. Les conditions de logement se sont donc améliorées. La mutation économique et sociale a aussi suscité des rénovations immobilières et des conversions de logements en copropriétés. Plusieurs bâtiments vacants ou logements barricadés sont en attente de projets, ou en proie à la spéculation sur le redéveloppement. La superficie à développer à des fins résidentielles est estimée à moins d'une quinzaine d'hectares, amenant une lutte serrée pour des bâtiments et terrains aujourd'hui valorisés. Selon la Société d'Habitation du Québec, la valeur des logements de catégorie duplex et triplex à Montréal

a augmenté dans les quartiers centraux et sur le Plateau plus qu'ailleurs, de 95 % à 125 % entre 1976 et 1986. (Habitabec, 21 mai 1989).

114

L'arrondissement abrite la plus forte proportion à Montréal de logements nécessitant des efforts d'entretien (84 % en 1986). Avec 70 % des bâtiments du Plateau Mont-Royal construits avant 1946 (cf. tableau 9), son bâti est qualifié d'ancien. Cela dit, si l'on excepte quelques zones en piteux état (surtout dans le Centre-Sud), le quartier présente un état allant de moyen à bon. Certains tronçons de rue offrent même des logements de grande qualité. À cet égard, les rues sur lesquelles les propriétés ne sont pas occupées par leur propriétaire sont celles dont l'état est le plus lamentable (et vice-versa), signe d'un possible lien de cause à effet. Le taux de propriétaires-occupants a augmenté continuellement de 1976 à 1986, indiquant un attrait grandissant pour le secteur (cf. tableau 10).

Tableau 9

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud 1989

Période de construction des bâtiments du Plateau Mont-Royal

| Total | Avant 1946 | 1946 - 1960 | 1961 - 1970 | 1971 - 1980 | 1981 - 1 ^{er} juin 1986 |
|-------|---------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|
| 43170 | 29 960 (70 %) | 5210 (12 %) | 4000 (9 %) | 2665 (6 %) | 1335 (3 %) |

Tableau 10

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud

Logements possédés et logements loués

| | Logements loués | Logements possédés | Nombre total |
|------|--------------------|-----------------------|--------------|
| 1981 | — | — | 45 010 |
| 1986 | 50 695 (84,4 %) | 9 465 (13,6 %) | 60 080 |
| 1991 | 50 505 (83,2 %) | 10 140 (16,8 %) | 60 690 |

115

De 145 589 en 1971, la population a chuté à 99 872 en 1981, puis à 95 439 en 1986. Ce nombre est relativement stable depuis, quoiqu'une légère reprise ait récemment été observée. Auparavant de caractère familial, la structure démographique est aujourd'hui marquée par la présence croissante de ménages à faible densité et de familles monoparentales. Beaucoup de jeunes couples ont quitté le quartier pour la banlieue et la catégorie « célibataires », qui représentait 45 % de la population en 1981, a augmenté à 57 % en 1991. 25 % des résidents ont moins d'une 9e année. Indicateur important de gentrification, ce bas indice de scolarité s'est récemment amélioré grâce à l'afflux de gens beaucoup plus scolarisés dans le Mile-End et le Plateau. Le taux de chômage y est encore élevé dans l'arrondissement (17 % en 1991), les difficultés économiques exacerbent les problèmes de logement. La population du Centre-Sud est d'ailleurs présentement l'une des plus défavorisée sur l'île de Montréal. Le revenu familial moyen était sous la moyenne en 1986 (20 880\$ contre 26 332\$ pour l'ensemble de Montréal). En 1991, il s'approchait de la moyenne en raison de l'arrivée des nouveaux résidents aux salaires élevés (28 491\$ dans l'arrondissement contre 34 144\$ pour l'ensemble de Montréal).

Tableau 11**Plateau Mont-Royal/Centre-Sud*****Évolution du taux de propriétaires-occupants entre 1976 et 1986***

| | % 1976 | % 1981 | % 1986 | Variation 1976 - 1986 |
|------------|--------|--------|--------|--------------------------|
| Plateau | 10,1 % | 13,7 % | 17,5 % | 73,3 % |
| Centre-Sud | 5,9 % | 7,5 % | 10,9 % | 84,7 % |

116

Même si la proportion de propriétaires sur le Plateau Mont-Royal a presque doublé depuis 1971, on observait en 1986 un taux de 84,3 % de locataires contre une moyenne montréalaise de 74,5 %. Cela s'explique en partie par le type d'habitations qu'on y retrouve, soit un bâti contigu très dense de 2 ou 3 étages, constitué à 90 % de duplex et de triplex. Par ailleurs, malgré la récente gentrification, la criminalité augmente. Le Centre-Sud est le quartier le plus criminalisé à Montréal, avec 10 % de la criminalité de la ville. Particulièrement marqué par la drogue et la prostitution, on y constate aussi de sérieux problèmes de vols simples et à main armée, de voies de fait, de meurtres, d'itinérance et de malpropreté des métros. Le nombre d'incendies rapportés à la police est passé de 91 à 212 cas de 1986 à 1991, une hausse de 133 %. De 57 cas classés de nature criminelle en 1986, on en enregistre 123 en 1991, plus du double.

La récente gentrification du quartier s'est donc accompagnée d'une vague d'incendies dont l'ampleur n'est pas attribuable qu'à l'effet de la récession. Ainsi, la nature des incendies en pourcentages a peu varié de 1986 à 1991 (cf. tableau 12). Toutefois, en considérant les fréquences, on voit que les incendies criminels dans l'arrondissement augmentent de 119 % et les incendies accidentels de 162 % alors que pour Montréal, la fréquence de l'incendie criminel diminue (de 689 à 592 cas) et celle de l'incendie accidentel est à la hausse (de 610 à

885 cas). Alors que Montréal affichait de 1986 à 1991, pour les incendies dont nous connaissons la classification, une diminution des incendies criminels (de 97 événements) et une augmentation des incendies accidentels (soit 275 événements), le quartier subissait quant à lui une hausse de 66 incendies criminels et 55 incendies accidentels de plus.

Tableau 12

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud

Nature de l'incendie, 1986 et 1991

| Nature de l'incendie | 1986 | | 1991 | |
|----------------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| | Fréquence | % | Fréquence | % |
| Criminel | 57 | 62,6 % | 123 | 58 % |
| Accidentel | 34 | 37,4 % | 89 | 42 % |
| Total | 91 | 100 % | 212 | 100 % |

117

Tableau 13

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud

Taux d'incendies et variations de ces derniers, 1986-1991

| | Nombre de logements | Nombre d'incendies | | | Ratios | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------|-------------------------|---------------------------|------------|
| | | Criminels | Accidentels | Total | Criminels/logements (%) | Accidentels/logements (%) | Global (%) |
| 1986 | 60 080 | 57 | 34 | 91 | 0,09% | 0,06% | 0,15% |
| 1991 | 60 690 | 123 | 89 | 212 | 0,20% | 0,15% | 0,35% |
| Variation 1986-1991 (%) | +1,02 | +115,79 | +161,76 | +132,97 | +113,62 | +159,13 | +130,63 |

Le tableau 13 indique que le ratio global des incendies sur le nombre de logements fait un bond fulgurant de 130 % de 1986 à 1991. D'autre part, de 9 incendies criminels pour 10 000 logements en 1986, ce ratio passe à 20 incendies criminels pour 10 000 logements en 1991, une augmentation de 113,62 %. Cette hausse se démarque radicalement de la diminution de 18,75 % pour Montréal pour ce même ratio entre 1986 et 1991 (cf. tableau 5).

118

Tenant compte de la « vacance inconnue », la quasi-totalité des incendies dans les bâtiments vacants en 1986 et 1991 sont de nature criminelle (cf. tableau 14). La part des incendies de nature criminelle dans les bâtiments non-vacants est de son côté un peu plus élevée que ceux de nature accidentelle. Encore plus intéressant, la fréquence des incendies criminels dans les bâtiments vacants augmente de 200 % entre 1986 et 1991 et celle des incendies criminels dans les bâtiments non-vacants de 63 %. Les incendies accidentels augmentent significativement (152 %) dans les bâtiments non-vacants. D'autre part, le tableau 15 montre que la fréquence des incendies accidentels des bâtiments occupés lors de l'incendie augmente de 157 % de 1986 à 1991. L'augmentation des incendies criminels est aussi très importante quoique moins prononcée (64 %). Les taux d'incendies des bâtiments non-occupés augmentent aussi significativement ; le nombre des incendies criminels de bâtiments non-occupés augmentant de 121 % et les incendies accidentels de 300 %. Cela témoigne à nouveau de la dynamique de l'incendie lors de la gentrification d'un quartier urbain.

Tableau 14

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud

La vacance de l'immeuble par la nature de l'incendie, 1986 et 1991

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|-------------------|------------|----------|------------|-------|----------|------------|-------|
| | | Criminel | Accidental | Total | Criminel | Accidental | Total |
| Vacant | Fréquence | 5 | 0 | 5 | 15 | 1 | 16 |
| | % Vacant | 100% | 0 | 100% | 93,8% | 6,3% | 100% |
| | % Colonne | 8,8% | 0 | 5,5% | 12,2% | 1,1% | 7,5% |
| Non-vacant | Fréquence | 52 | 33 | 85 | 85 | 83 | 168 |
| | % N-vacant | 61,2% | 38,8% | 100% | 50,6% | 49,4% | 100% |
| | % Colonne | 91,2% | 97,1% | 93,4% | 69,1% | 93,3% | 79,2% |
| Inconnu | Fréquence | 0 | 1 | 1 | 23 | 5 | 28 |
| | % Inconnu | 0 | 100% | 100% | 82,1 % | 17,9% | 100% |
| | % Colonne | 0 | 2,9% | 1,1% | 18,7% | 5,6% | 13,2% |
| Colonne | | 57 | 34 | 91 | 123 | 89 | 212 |
| Total | | 62,6% | 37,4% | 100% | 58% | 42% | 100% |

Tableau 15

Plateau Mont-Royal/Centre-Sud

Occupation de l'immeuble par la nature de l'incendie, 1986 et 1991

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|----------------|----------------|---------------|------------------|-------------|---------------|------------------|-------------|
| | | Crimi- nel | Accli- dentel | Total | Crimi- nel | Accli- dentel | Total |
| Occupé | Fré- quence | 36 | 28 | 64 | 59 | 72 | 131 |
| | % Occupés | 56,3% | 43,8% | 100% | 45% | 55% | 100% |
| | % Colonne | 64,3% | 80% | 70,3% | 52,2% | 72,7% | 61,8% |
| Non- occupé | Fré- quence | 14 | 2 | 16 | 31 | 8 | 39 |
| | % Non- Occ. | 87,5% | 12,5% | 100% | 79,5% | 20,5% | 100% |
| | % Colonne | 25% | 5,7% | 17,6% | 27,4% | 8,1% | 18,4% |
| Inconnu | Fré- quence | 6 | 5 | 11 | 23 | 19 | 42 |
| | % Inconnu | 54,5% | 45,5% | 100% | 54,8% | 45,2% | 100% |
| | % Colonne | 10,7% | 14,3% | 12,1% | 20,4% | 19,2% | 19,8% |
| Colonne | | 56 | 35 | 91 | 113 | 99 | 212 |
| Total | | 61,5% | 38,5% | 100% | 53,3% | 46,7% | 100% |

6. La gentrification de la ville de Verdun

La ville de Verdun est composée des quartiers « Desmarchais-Crawford », « Quartier du centre-ville » et de l'Ile-des-Soeurs. L'Ile-des-Soeurs, géographiquement séparée des deux autres, est exclue de la majorité de nos analyses en raison des différences socio-économiques évidentes qu'elle a d'avec les autres quartiers de la ville de Verdun. Son évolution différente, son analyse aurait introduit un biais dans notre étude. Les quelques cas où nous n'avons pu exclure l'Ile-des-Soeurs de l'analyse des données, en raison de la méthode de cueillette de données agrégées du service d'urbanisme de la ville de Verdun, sont spécifiés et discutés.

121

Des trois secteurs à l'étude, Verdun est celui dont la gentrification est la plus récente. Son déclin a débuté à la fin des années 70 et le début de sa reprise économique vers 1986. Le déclin urbain de la ville de Verdun a débuté à la fin des années 70, 5 ou 6 ans après les deux autres quartiers à l'étude. Le déclin du quartier s'est accompagné de divers problèmes sociaux et criminels reliés à la pauvreté, à l'alcoolisme et à la délinquance. La gentrification amorcée ensuite à partir de la seconde moitié des années 80 est venue modifier le portrait socio-économique général de même que la prévalence de la criminalité dans la ville. Nous situons le secteur à la frontière entre le premier et deuxième stade de gentrification de Sénécal. Le renouvellement commence à être visible mais les investissements de plus grande envergure ne sont pas encore manifestes.

Verdun a une fonction surtout résidentielle. Les commerces et industries n'occupent ensemble que près de 9 % du territoire. Tout le territoire est développé, si ce n'est quelques acres à vocation résidentielle (environ 4 % du territoire). Le type d'habitation le plus répandu à Verdun est le multiplex (31,9 %), suivi de près par le duplex (28,5 %). Une proportion appréciable du stock de logements est âgée et nécessiterait certaines rénovations. Le tableau 16 ci-dessous présente la classification des bâtiments en fonction de leur année de construction.

Depuis le début des années 60, Verdun a perdu près de 17 000 résidents. Ce nombre serait plus élevé si l'on excluait l'Île-des-Soeurs, qui a connu une augmentation significative de sa population. Verdun suit la même tendance de déclin que les deux autres quartiers. De 1986 à 1991, la ville a vu une légère remontée (de 60 246 à 61 307 résidents) qui témoigne de la récente gentrification du secteur. Les nouvelles familles du quartier y sont maintenant plus instruites. La proportion des gens ayant des études universitaires passe de 8,2 % en 1981 pour atteindre 10,8 % en 1986. La proportion des résidents ayant moins d'une 9^e année, quant à elle, a diminué de 33,1 % en 1981 à 29,7 % en 1986. Il s'agit là de variations importantes en ce qui touche l'éducation.

De 1986 à 1991, la population verdunoise a en moyenne vieilli, indice révélateur de gentrification. Comme pour les deux autres quartiers et pour la même période allant de 1986 à 1991, le nombre de ménages a augmenté et leur densité a régressé, avec une plus grande proportion de familles sans enfants. On se retrouve donc devant l'exode d'une population pauvre et l'arrivée d'une classe de gens socio-économiquement beaucoup plus favorisée. Malgré les améliorations récentes, ceux qui ont le plus besoin d'aide, les citoyens de la classe défavorisée, s'appauvrissent davantage. À l'instar des deux autres quartiers étudiés, on se retrouve à Verdun face à deux classes : les riches et les pauvres. Les premiers, moins nombreux, possèdent les logements rénovés et les condos. Les seconds sont bénéficiaires de l'aide sociale ou de l'assurance-chômage. L'augmentation du salaire annuel moyen dans le quartier est donc plutôt attribuable à l'arrivée d'un petit nombre de gentrificateurs qui font s'élever la moyenne.

Tableau 16**Ville De Verdun*****Période de construction des bâtiments, en 1986***

| | Verdun | Proportion/total |
|-------------|---------------|-------------------------|
| Avant 1946 | 13 715 | 51,3 % |
| 1946 à 1960 | 6 095 | 22,8 % |
| 1961 à 1971 | 2 745 | 10,3 % |
| 1971 à 1980 | 2 625 | 9,8 % |
| 1981 à 1986 | 1 535 | 5,7 % |
| 1986 à 1991 | ? | ? |

123

Depuis 1971, la proportion des logements loués décroît graduellement au profit des logements possédés. Ce mouvement prend toute son ampleur jusqu'en 1986, année après laquelle un certain tassement dans la tendance intervient. Le tableau 17 qui suit en témoigne :

Tableau 17**Ville de Verdun*****Logements possédés et logements loués***

| | Logements loués | Logements possédés | Nombre total |
|------|------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1971 | 18 925 (84,8 %) | 3 400 (15,2 %) | 22 325 |
| 1976 | 18655 (83,7 %) | 3 645 (16,3 %) | 22 300 |
| 1981 | 18 075 (81,1 %) | 4 210 (18,9 %) | 22 285 |
| 1986 | 18 045 (79,2 %) | 4 730 (20,8 %) | 22 775 |
| 1991 | 18 185 (79,7 %) | 4 645 (20,3 %) | 22 830 |

124

De 1971 à 1976, tous les types d'habitations ont connu une baisse de leur valeur de revente allant de légère à importante. Les prix de tous les types de bâtiments, surtout à partir de 1981, ont ensuite littéralement monté en flèche sous les effets de la spéculation, l'habitation unifamiliale se démarquant le plus à ce titre : les gentrificateurs de Verdun sont plutôt de type familial et à la recherche d'un endroit calme pour élever une famille. En somme, les années 80 ont redonné à la ville de Verdun un nouveau souffle. Une gentrification résidentielle a pris place et son évolution se poursuit graduellement. Nous observons l'évolution de la valeur de revente moyenne des différents types d'habitation au tableau 18.

Tableau 18

Ville de Verdun

Évolution de la valeur de revente moyenne, 1971 à 1989

| | 1971 | 1976 | 1981 | 1986 | 1989 |
|-------------|---------|--------|--------|---------|---------|
| Unifamilial | 55 229 | 56 020 | 87 274 | 98 938 | 147 422 |
| Duplex | 69 060 | 54 531 | 56 794 | 81 256 | 118 464 |
| Triplex | 83 910 | 62 077 | 82 707 | 105 325 | 125 864 |
| Multiplex | 109 838 | 82 350 | 84 641 | 159 370 | 166 546 |

La courbe de fréquence des incendies suit de près, ici aussi, le mouvement de gentrification. Le service de prévention des incendies nous a informés que l'année 1979 est celle qui a connu le plus grand nombre d'incendies. Cette importante vague passée, la fréquence se résorba pour ensuite accuser une légère tendance à la hausse de 1982 à 1990. De 1986 à 1991, Verdun a enregistré, conformément à nos attentes, une augmentation relativement importante (hausse de 85 %) des cas d'incendies déclarés à la police. Cette montée peut s'expliquer en grande

partie par le processus de renouvellement du quartier. Plus spécialement, la tendance a pris encore plus d'ampleur en 1991-1992. Quoiqu'il qu'il puisse s'agir d'un effet attribuable à la continuation du processus de gentrification de Verdun, cette augmentation peut aussi être en partie imputée à la conjoncture économique du début des années 1990, laquelle s'est effectivement manifestée au cours de ces années dans l'ensemble des données sur l'incendie à Montréal.

Quoi qu'il en soit, la fréquence des incendies criminels et accidentels a augmenté respectivement de 119 % et 40 % entre 1986 et 1991 (cf. tableau 19). C'est donc la fréquence des incendies criminels qui s'est accrue le plus radicalement dans le secteur. Cela va à l'encontre des résultats observés pour Montréal en général de même que pour l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud, où l'on a assisté sur la même période à une augmentation proportionnellement plus importante (+161,76 %) des incendies accidentels. Cela dit, avec une hausse de 40 %, Verdun connaît malgré tout de 1986 à 1991 une hausse sensible du nombre d'incendies de nature accidentelle. Autre fait intéressant, la majorité des incendies ne causent aucun dommage en termes de valeur monétaire (cf. tableau 20) : ce sont très souvent des bâtiments complètement dévalorisés qui sont incendiés. À première vue, ces incendies ne semblent donc pas désastreux. Toutefois, il y a lieu de se questionner sur les motifs derrière ces événements. *Une grande partie de ces derniers pourraient en effet s'expliquer dans le cadre du processus de gentrification où par exemple des propriétaires tentent d'éviter des frais de démolition avant de rebâtir et rénover.*

Tableau 19

Ville de Verdun

Nature de l'incendie, 1986 et 1991

| Nature de l'incendie | 1986 | | 1991 | |
|----------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
| | Fréquence | Pourcentage | Fréquence | Pourcentage |
| Criminelle | 27 | 57,4 % | 59 | 67,8 % |
| Accidentelle | 20 | 42,6 % | 28 | 32,2 % |
| Total | 47 | 100 % | 87 | 100 % |

126

Tableau 20

Ville de Verdun

Classification des feux par le montant des dommages

| | 1982 | 1986 | 1991 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| Aucun | 297 (69,23 %) | 196 (70,76 %) | 204 (72,34 %) |
| 1\$ à 500\$ | 58 (13,52 %) | 21 (7,58 %) | 18 (6,38 %) |
| 500\$ à 10 000\$ | 41 (9,56 %) | 36 (13 %) | 29 (10,28 %) |
| Plus de 10 000\$ | 33 (7,69 %) | 24 (8,66 %) | 31 (10,99 %) |
| Total | 429 (100 %) | 277 (100 %) | 282 (100 %) |

L'augmentation des taux d'incendies (cf. tableau 21), bien qu'inférieure à celle de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud, dépasse tout de même celle de Montréal dans son ensemble. Le ratio global est passé de 21 à 38 incendies sur 10 000 logements. La hausse du ratio d'incendies criminels sur le

nombre de logements est encore plus marquée, à 117,99 %, ce dernier passant de 12 à 26 incendies criminels sur 10 000 logements de 1986 à 1991. Cela en fait l'arrondissement où le taux d'incendies criminels était relativement le plus élevé en 1991. D'autre part, nous observons (cf. tableau 22) une augmentation des incendies de nature criminelle dans les bâtiments vacants : il n'y en a aucun en 1986 et 3 en 1991. De plus, les augmentations des incendies de nature accidentelle et criminelle entre 1986 et 1991 dans les bâtiments non-vacants sont respectivement de 59 % et de 64 %. Les données présentent malheureusement un taux important de valeurs manquantes pour lesquelles on ignore si l'immeuble incendié était vacant ou non (17 % du total des incendies en 1986 et 24 % en 1991). Notre interprétation de tableau x est donc limitée.

127

Tableau 21

Ville de Verdun

Taux d'incendies et variations de ces derniers, 1986-91

| | Nombre de logements | Nombre d'incendies | | | Ratios | | |
|-------------------------|---------------------|--------------------|-------------|--------|-------------------------|---------------------------|------------|
| | | Criminels | Accidentels | Total | Criminels/logements (%) | Accidentels/logements (%) | Global (%) |
| 1986 | 22 775 | 27 | 20 | 47 | 0,12 | 0,09 | 0,21 |
| 1991 | 22 830 | 59 | 28 | 87 | 0,26 | 0,12 | 0,38 |
| Variation 1986-1991 (%) | +0,24 | +118,52 | +40 | +85,11 | +117,99 | +39,66 | +84,66 |

Tableau 22

Ville de Verdun

Vacance de l'immeuble par la nature de l'incendie, 1986 et 1991

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|-------------------|------------|----------|------------|-------|----------|------------|-------|
| | | Criminel | Accidentel | Total | Criminel | Accidentel | Total |
| Vacant | Fréquence | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| | % Vacant | 0% | 0% | 0% | 100% | 0% | 100% |
| | % Colonne | 0% | 0% | 0% | 5,1% | 0% | 3,4% |
| Non-vacant | Fréquence | 22 | 17 | 39 | 36 | 27 | 63 |
| | % N-vacant | 56,4% | 43,6% | 100% | 57,1% | 42,9% | 100% |
| | % Colonne | 81,5% | 85% | 83% | 61% | 96,4% | 72,4% |
| Inconnu | Fréquence | 5 | 3 | 8 | 20 | 1 | 21 |
| | % Inconnu | 62,5% | 37,5% | 100% | 95,2% | 4,8% | 100% |
| | % Colonne | 18,5% | 15% | 17% | 33,9% | 3,6% | 24,1% |
| Colonne | | 27 | 20 | 47 | 59 | 28 | 87 |
| Total | | 57,4% | 42,6% | 100% | 67,8% | 32,2% | 100% |

De 1986 à 1991, les incendies de nature criminelle dans les bâtiments occupés lors de l'incendie augmentent de 79 % et ceux de nature accidentelle de 50 % (cf. tableau 23). Dans les bâtiments non-occupés, les incendies de nature criminelle ont augmenté de 267 %, ce qui majore significativement la proportion des incendies criminels en 1991. L'augmentation de la proportion des incendies criminels dans les bâtiments non-occupés est donc la variation la plus importante. Cela concorde avec la dynamique associée à l'incendie à motivation

économique où l'incendiaire attend que le bâtiment ne soit plus occupé pour perpétrer son crime. Un incendiaire dont la motivation est la vengeance, par exemple, ne prend pas de telles précautions. Même si le nombre de données manquantes nous empêchent d'arriver à des conclusions définitives, ces résultats sont très révélateurs de la gentrification dans Verdun.

Tableau 23**Ville de Verdun****129****Occupation de l'immeuble par la nature de l'incendie, 1986**

| | | 1986 | | | 1991 | | |
|--------------|------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|-------------|
| | | Crimi- nel | Acci- dental | Total | Crimi- nel | Acci- dental | Total |
| Occupé | Fréquence | 14 | 14 | 28 | 25 | 21 | 46 |
| | % Occupés | 50% | 50% | 100% | 54,3% | 45,7% | 100% |
| | % Colonne | 51,9% | 70% | 59,6% | 42,4% | 75% | 52,9% |
| Non-occupé | Fréquence | 3 | 3 | 6 | 11 | 4 | 15 |
| | % Non-Occ. | 50% | 50% | 100% | 73,3% | 26,7% | 100% |
| | % Colonne | 11,1% | 15% | 12,8% | 18,6% | 25% | 17,2% |
| Inconnu | Fréquence | 10 | 3 | 13 | 23 | 3 | 26 |
| | % Inconnu | 76,9% | 23,1% | 100% | 88,5% | 11,5% | 100% |
| | % Colonne | 37% | 15% | 27,6% | 39% | 10,7% | 29,9% |
| Colonne | | 27 | 20 | 47 | 59 | 28 | 87 |
| Total | | 57,4% | 42,6% | 100% | 67,8% | 32,2% | 100% |

7. Récapitulation, conclusions et recommandations

130 Avant d'être gentrifiés, les trois secteurs, auparavant fort dynamiques sur le plan économique, ont connu une phase de déclin. Les industries qui s'y trouvaient sont souvent allées s'installer en banlieue, laissant bâtiments commerciaux et industriels à l'abandon. Les résidents qui avaient alors les moyens de résider ailleurs ont fait de même, divers problèmes sociaux et une criminalité élevée les incitant à partir. Les populations demeurées dans ces quartiers présentaient de nombreuses caractéristiques associées à une clientèle criminogène : familles monoparentales dirigées par une mère pauvre, forte proportion de jeunes chômeurs et assistés sociaux peu scolarisés, etc.

La gentrification subséquente a apporté aux trois quartiers une légère reprise démographique, alors que la tendance générale à Montréal était toujours à l'exode vers la banlieue. Traditionnellement sous la moyenne montréalaise, leur niveau de scolarité a augmenté, de même que le revenu familial moyen, des gens aisés venant cohabiter avec une grande proportion d'anciens résidents qui ont encore les revenus familiaux parmi les plus bas de la région métropolitaine. Les quartiers gentrifiés ont alors vu une diminution des familles nombreuses, une augmentation du nombre de ménages de petite taille, l'arrivée de jeunes professionnels instruits, de célibataires et de couples sans enfants (ou avec un seul). Ayant délaissé leur vocation industrielle et ouvrière pour s'annexer au centre-ville dans une nouvelle fonction résidentielle et commerciale, ils offrent maintenant une gamme étendue de services *destinés aux nouveaux résidents*. Les divers problèmes sociaux (itinérance, drogue, prostitution, vandalisme, alcoolisme, pauvreté, vols, etc.) s'y résorbent peu à peu, souvent suite aux revendications des nouveaux résidents. Des conflits naissent ainsi, opposant la plupart du temps anciens et nouveaux résidents.

Surpassant l'obstacle que constituaient l'ancienneté du bâti, le mauvais entretien des unités et par conséquent le manque d'incitation à investir, cette gentrification a généré d'importantes

vagues de rénovation par la voie de la conversion, de la démolition-reconstruction et parfois, mais plus rarement, de la nouvelle construction (condos, etc.). Bien que les bâtiments gentrifiés dans ces quartiers aillent de la maison unifamiliale au multiplex, les gentrificateurs ont montré qu'en général ils préfèrent les duplex et triplex en rangée, plus faciles à rénover ou à convertir en condos. Toutes ces améliorations immobilières ont fait monter radicalement la valeur des habitations.

En rapport à notre questionnement, se dégagent certaines variables fortement associées à l'incendie à but lucratif qui évoluent en relation assez étroite avec la gentrification urbaine d'un quartier : ce sont les variables de fréquence et de nature des incendies, de vacance et d'occupation des bâtiments. Ainsi :

131

- Malgré l'effet de la dernière récession sur l'augmentation du nombre d'incendies, les variations de la fréquence des incendies criminel dans les secteurs à l'étude de 1986 à 1991 concordent très fortement avec nos attentes relativement au stade de gentrification reconnu à chacun. Verdun présente les hausses les plus importantes du ratio des incendies criminels sur le nombre de logements. Cela dit, en termes absolus, l'arrondissement « Plateau Mont-Royal/Centre-Sud » montre les plus grandes variations, soit de 57 à 123 cas (+ 116 %), Verdun suivant de près avec une augmentation de 47 à 87 cas (+ 85 %). Nous observons également les variations attendues pour le Sud-Ouest de Montréal, soit une légère hausse (de 79 à 85 cas, soit une hausse de 7 %). Dès les premiers stades du phénomène de gentrification, on voit donc une augmentation importante du nombre des incendies. Par ailleurs, une croissance plus poussée de la fréquence des incendies semble se matérialiser lors des deuxième et troisième stades de gentrification élaborés par Sénécal, le taux semblant plutôt atteindre son sommet au milieu du processus de gentrification qu'aux premier et dernier stades. En fin de processus, il y a stabilisation des événements rapportés.
- Verdun, le « quartier » à la gentrification la plus récente, est le théâtre d'une croissance importante des incendies de nature criminelle (119 %). Le quartier Plateau Mont-

Royal/Centre-Sud, rendu à un stade plus avancé du processus de gentrification (deuxième ou troisième), subit quant à lui une poussée plus forte de ses incendies de nature accidentelle (162 %), les incendies criminels y augmentant aussi, mais beaucoup moins (il ne faut pas oublier par contre que plusieurs incendies criminels peuvent être camouflés en incendies accidentels). Finalement, en accord avec nos attentes, le quartier Sud-Ouest, rendu à un stade encore plus avancé de son renouvellement, connaît de légères augmentations (en termes absolus) de ses incendies de nature criminelle (17 %), témoignant sans doute en cela de la fin prochaine de son processus de gentrification. Au-delà de possibles différences dues au type de gentrification dont les quartiers font l'expérience, ces données suggèrent un modèle d'évolution « normale » du taux relatif d'incendies criminels dans le contexte de la gentrification urbaine.

- À l'instar des études passées, notre travail démontre l'importance que peut prendre la vacance d'un bâtiment dans la prévision d'un incendie criminel. Phénomène attribuable à l'intensification de la gentrification sur la période considérée, tous les quartiers étudiés ont connu des augmentations des incendies criminels dans les bâtiments vacants de 1986 à 1991. Pour les quartiers Sud-Ouest et le Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (nous excluons ici Verdun en raison du grand nombre de valeurs non-observées) et pour les deux années considérées, 85 % en moyenne (les taux vont de 70 % à 90 % à travers les quartiers et les années) des incendies dans un bâtiment vacant sont de nature criminelle. Un bâtiment vacant présente des risques d'incendie criminel beaucoup plus élevés qu'un bâtiment non-vacant. Un incendie dans un bâtiment vacant a près de deux fois plus de probabilités d'être criminel que s'il survient dans un bâtiment non-vacant. Cette variable, vérifiée maintes fois aux États-Unis, se révèle cruciale à Montréal également. Ces fréquences disproportionnées nous renseignent sur le *modus operandi* des incendiaires et peuvent inspirer certaines interventions : la réglementation municipale en matière de destruction des bâtiments devrait sans doute prévoir la destruction mécanique des bâtiments

vacants qui sont déclarés irrécupérables ou dont la rénovation n'est plus rentable.

- Alors que de 1986 à 1991 le Sud-Ouest n'enregistre essentiellement aucune variation significative en relation avec l'occupation des bâtiments, les deux autres quartiers ont vu augmenter les incendies accidentels dans les bâtiments occupés et les incendies criminels dans les bâtiments non-occupés. Verdun présente de plus une augmentation des incendies criminels dans les bâtiments occupés, témoignant peut-être en cela de la gentrification plus récente du secteur. Comme pour Montréal dans son ensemble, dans chaque quartier et pour les deux années à l'étude un bâtiment occupé est plus rarement victime d'un incendie criminel qu'un bâtiment non occupé. Ces tendances corroborent nombre d'études passées : un incendiaire court logiquement moins de risques lorsque le bâtiment est inoccupé. Il profite alors de l'absence de témoins et de risques moindres de mettre en péril une vie humaine et d'en subir les conséquences judiciaires s'il se faisait prendre. Inversement, l'incendie accidentel est beaucoup plus fréquent dans un bâtiment occupé, la propension à l'erreur humaine y étant plus importante. Il est évidemment plus difficile d'agir sur cette variable. Une plus grande sensibilisation de la population à ce risque est une avenue souhaitable.

Ces résultats exploratoires ne doivent être considérés qu'à titre d'indices de l'existence d'un lien entre le processus de gentrification et l'incendie à but lucratif. Cela dit, l'évolution des taux d'incendies dans ces trois arrondissements de Montréal qui traversent différents stades de gentrification semble bien mettre en évidence les possibles « effets pervers » de maintes politiques publiques visant à favoriser le renouveau urbain de certaines zones ou secteurs. En relation avec ces constats empiriques, les compagnies d'assurance pourraient être en droit de requérir des pouvoirs publics de tenir compte de la montée probable des incendies, en l'occurrence des incendies criminels, dans les quartiers qui font l'objet de subventions pour la rénovation. La dynamique socio-économique enclenchée par la gentrification engendre une criminalité incendiaire qui réfute l'idée, souvent

134

soutenue même par les services des incendies de certaines grandes villes (cf. Brady, 1983), selon laquelle les incendies ne sont que le fait de pyromanes ou de personnes financièrement en difficulté. Il appert en effet que la gentrification n'ait pas une influence criminogène que sur la « clientèle criminogène » mais également sur les propriétaires. Le déclin urbain rend problématique l'entretien du stock déjà vieux de logements. Si l'économie est en récession, le chômage et l'aide sociale sont en hausse et les prêts hypothécaires difficiles à obtenir. Les bons locataires sont plus rares et il devient ardu de percevoir certains loyers. La rentabilité de l'investissement du propriétaire diminue. Plutôt que de tout perdre, n'est-il pas alors plus tentant de commettre un délit difficilement prouvable et collecter ainsi un montant d'assurances sur son immeuble, montant qui peut aller jusqu'à une remise de la valeur à neuf ? Pour un bâtiment unique ou à l'échelle d'un quartier, l'incendie apparaît en fait comme l'un des moyens que peut utiliser un individu ou un groupe afin de générer les conditions propices (le déplacement d'occupants « indésirables », par exemple) à la poursuite du processus de gentrification.

Les avenues recommandées

Pour contrer l'incendie frauduleux, c'est lors de la souscription ou de l'émission du contrat d'assurance que l'avenue préventive semble la plus prometteuse. Afin de réduire le risque moral, l'assureur peut pénaliser l'assuré, comme cela se fait déjà dans plusieurs compagnies d'assurance, s'il y a eu négligence de sa part (absence de gicleurs, de système d'incendie, défaillance suspecte du système d'alarme). Évidemment, les preuves sont difficiles à établir et il est clair que des critères de sélection plus serrés des assurés n'améliorent en rien le chiffre d'affaires de ces entreprises. Toutefois, les avantages liés à réduction de la sélection adverse peuvent largement compenser la perte d'affaires qu'occasionne les diverses mesures préventives. Ainsi, le refus d'assurer des fraudeurs potentiels et d'encourir les coûts insoupçonnés que

leurs réclamations frauduleuses peuvent engendrer est probablement plus rentable qu'il ne le semble de prime abord.

Sur le plan législatif, une analyse et une évaluation des prises de décision des autorités publiques seraient souhaitables. De même, une évaluation des effets des modifications apportées aux réglementations ces dernières années à l'égard de la gentrification serait tout aussi avisée. Une vision claire des implications des décisions politiques pourraient aider à la compréhension de l'étiologie du phénomène et conséquemment, à la compréhension de la dynamique des stades de gentrification et des motivations des spéculateurs. Quels sont par exemple les règlements à l'égard de la démolition des bâtiments vacants ? Et qu'en est-il des règlements relatifs à la conversion des espaces locatifs ? Ces questions dépassent le cadre de notre étude mais elles permettraient de cibler plus efficacement les efforts préventifs contre les incendies.

Dans le même ordre d'idées, il est possible de déterminer les futures zones à risque à Montréal. Des enquêtes plus approfondies lors de la souscription au contrat d'assurance permettraient de détecter l'ampleur des risques courus par l'assureur. Une plus grande surveillance devrait être appliquée dans les zones présentant des profils à risques de fraude plus élevées, à savoir les zones qui laissent pressentir une gentrification imminente.

À ce propos, Sénécal rapporte que la gentrification à Montréal, qui s'était jusqu'à récemment concentrée dans le noyau central de la ville, commencerait à s'éloigner vers les zones périphériques. Les urbanistes détectent un attrait grandissant pour l'Est de la ville de Montréal, cet attrait étant inspiré, entre autres, par sa proximité du pont Jacques-Cartier et du Centre-ville. On a qu'à penser ici au projet résidentiel de Faubourg-Québec aux abords du Vieux-Montréal. Une gentrification toute récente se confirme donc dans l'Est de Montréal, lequel s'annonce par exemple un endroit privilégié pour le théâtre d'avant-garde et le nouveau cinéma. De ce fait, les quartiers Sainte-Marie, Bourget, Papineau et St-Eusèbe

deviennent à risque si l'effet d'entraînement que la gentrification peut engendrer se poursuit.

136

Nous proposons donc que les assureurs accordent une attention particulière aux demandes de souscription d'assurance des résidents des quartiers à plus haut risque. Il serait encore plus intéressant de fonder empiriquement ce risque en élaborant, spécifiquement pour Montréal, un indice de gentrification à partir de variables révélatrices du phénomène. Nous avons identifié quelques-unes d'entre elles dans cette étude mais nous croyons que de plus amples efforts ne seraient pas vains. Un tel instrument pourrait permettre d'évaluer assez précisément le niveau de risque associé à la phase de gentrification observée dans les quartiers. Idéalement, on pourra en arriver à prédire à un niveau de certitude satisfaisant l'émergence d'un stade de gentrification particulier et en inférer du coup les risques d'incendies qui y sont corrélés.

Certains outils de dépistage informatique utilisés aux États-Unis mériteraient également d'être testés. À ce titre, nous avons connaissance de divers systèmes-experts d'aide à la gestion, à l'enquête, à l'analyse de scènes ou de distribution spatiale des incendies, et encore plus porteurs et appropriés ici, de systèmes-experts d'aide à l'identification des bâtiments à risque. Le « *Early Warning System* », utilisé aux États-Unis dans la détection de bâtiments sujets à l'incendie frauduleux ou à la détérioration, en est un bon exemple. Certains systèmes d'aide à l'enquête, comme le « APR » (*Arson Pattern Recognition*) peuvent également être utiles à l'enquête préventive lors de la souscription.

Pour conclure, il va sans dire qu'une coopération continuelle entre les assureurs, la police, le département des incendies est primordiale, de même que le développement de la recherche et la mise à profit d'idées nouvelles. Nous espérons à cet égard que ce travail sera utile aux futurs projets de recherche et de mise en branle d'idées visant à faire obstacle au crime coûteux que constitue l'incendie frauduleux.

Bibliographie

Annuaire Statistique des Quartiers de Planification de la Ville de Montréal, regroupés par arrondissement, recensement de 1991, profil « A ».

Analyse de la Situation du Logement et du Développement Résidentiel.- Office de Planification et de Développement du Québec, 1979.

Bennet, W.D., Merlo A.V., Leiker K.K.- « Geographical Patterns of Incendiary and Accidental Fires in Springfield, Massachussets, 1980-1984 », *Journal of Quantitative Criminology*, vol. 3, no. 1, 1987.

Borg, N. ; David, L.- « Arson : A Multi-Dimensional Problem », in : Rapkin, C.- *The Social and Economic Consequences of Residential Fires*, Princeton University, 1983.

Boudreau, J.F. et al.- *Arson and Arson Investigation : Survey and Assessment*.- Washington, D.C. ; U.S. Government Printing Office, 1977.

Brady, J.P.- « Arson, Fiscal Crisis, and Community Action, Dialectics of an Urban Crime and Popular Response ».- *Crime and Delinquency*, avril 1982, pp.247-270.

Brady, J.P. - « Arson, Urban Economy, and Organized Crime : The Case of Boston », *Social Problems*, Vol. 31, No. 1, Octobre 1983.

Choko, M. - « Montréal : habitat et crise de la ville centrale. », *ARQ*, Juin 1994, pp. 10-14.

Clermont, Y.- *Un modèle économétrique de la configuration spatiale de l'incendie criminel de bâtiments résidentiels à Montréal : un lien avec l'état du stock immobilier résidentiel*.- mémoire de maîtrise, école des Hautes Études Commerciales, déc.1990.

Clermont, Y. ; Vallée, L.- « L'instabilité des motivations de l'incendie criminel dans le secteur résidentiel à Montréal », *L'Actualité économique*, Montréal, septembre 1992.

Dossier Urbain , Arrondissement Plateau Mont-Royal-Centre-Sud, Penser pour Agir.- Préparé pour le Service de l'habitation et du développement urbain, Ville de Montréal, juin 1989.

Enquête HUD ; *The Conversions of Rental Housing in Condominiums and Cooperatives*, Washington D.C., juin 1980, 331 p.

138

Fortin, L. ; Godbout, J.- *Étude de la formule coopérative et de la copropriété indivise.-* Montréal, INRS Urbanisation, Études et documents, no. 19, 1980, 104 p.

French, H.M.- *The Anatomy of Arson*, Arco, New-York, 1979.

Généreux, P. ; Lamoureux, P.- *Document Statistique sur les Incendies Criminels sur le Territoire de la Communauté Urbaine de Montréal*, Société de Police de la Communauté Urbaine de Montréal, rapport interne inédit, 1987, 16 p.

Gouvernement du Québec, *L'Incendie au Québec*, publication officielle, 1982.

Gouvernement du Québec, *Statistiques de l'Incendie au Québec.-* publication officielle, 1988.

Glick, R.G. ; Newsom, R.S.- *Fraud Investigation - Fundamentals for Police.-* Springfield, California, 1974, 336 p.

Hilton, K.- *Gentrification : Is the Gentrification Process Negative by Definition*, Institute of Urban Studies, University of Winnipeg (1991).

Hoffman, A.- *Dossier Urbain - Arrondissement Sud-Ouest .-* Pour le compte du Service de l'Habitation et du Développement Urbain, Ville de Montréal, mai 1989.

Krajick, K.- « The A.B.C.'s of Arson », *Police Magazine*, juillet 1979.

Laberge, Y.- « 33 % des incendies sont d'origine criminelle », *La Presse*, 23 octobre 1992.

Le Logement sur le Plateau Mont-Royal - État de la Situation et Développement.- Atelier Habitation Montréal, 1986.

« Les Incendies Criminels », Dossier *Sûreté*, numéro 9, sept. 1985, Montréal, pp. 9-24.

Ley, D.- *Gentrification in Canadian Inner Cities : Patterns, Analysis, Impacts and Policy.*- Canada Mortgage and Housing Corporation, octobre 1985.

McDonald, S.C.- « Does gentrification affect crime rates ?, *Crime and Justice, An Annual Review of Research*, University of Chicago, 1986, pp. 163-201.

Moore, W. ; Livermore, C.P. ; Galland, G.F.- « Woodlawn : The Zone of Destruction », in : Rapkin, C.- *The Social and Economic Consequences of Residential Fires*, Princeton University, 1983.

Morin, R., Choko, M.A.- *Développement Urbain et Marché Immobilier en Périphérie du Centre-ville : Le Cas du Quartier Centre-Sud à Montréal*, Département d'Études Urbaines, UQAM, 1986.

Navarro, P.- « Rent Control in Cambridge, Massachusets », *Public Interest*.

Pettitway, Leon E.- « Arson for Revenge : The Role of Environmental Situation, Age, Sex and Race », *Journal of Quantitative Criminology*, Vol. 3, No. 2, 1987, pp. 169-184.

Plan d'Urbanisme. *Plan Directeur de l'Arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud.*-, Ville de Montréal, 1990.

Profil Socio-Économique du District Electoral du Plateau Mont-Royal.- Ville de Montréal, 1990.

Profil Socio-Économique du District Electoral de St-Henri, Ville de Montréal, 1990.

Rapkin, C.- *The Social and Economic Consequences of Residential Fires*, Princeton University, 1983.

Rider, O.- « L'incendiaire : Profil Psychologique », *FBI Law enforcement Bulletin*, Unité des Sciences du Comportement, école du FBI, Quantico, Virginie, juin, juillet et août 1980.

Sénécal, P. ; Tremblay, C. ; Teufel, D.- *Gentrification ou étalement urbain ? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*.- Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche, Direction de l'analyse et de la recherche, 23 novembre 1990.

140

Sternlieb, G. ; Burchell, R.W.-« Fires in Abandoned Buildings », *Fire Journal*, mars 1973, pp. 67-72.

Terminologie Pertinente au Secteur de l'Incendie d'Origine Volontaire.- Comité provincial sur la terminologie et les statistiques dans le secteur de l'incendie d'origine volontaire, Gouvernement du Québec, Ministère des Affaires Municipales, mars 1989.

Vandiver, J.V.- *Criminal Investigation - A Guide to Techniques and Solutions*, The Scarecrow Press, Metuchen, London, 1983, 398 p.

Ville de Montréal, *L'économie de Montréal*.- quatrième trimestre, publication officielle, 1992.

Ville de Verdun, *Verdun : Rapports Annuels du Service de la Prévention des Incendies*, années 1982, 1986 et 1991.

Ville de Verdun, *Verdun, Profil Statistique*.- Service de l'Urbanisme et Environnement, 1991.

Vreeland, R.G. ; Waller, M.B.- *The Psychology of Firesetting : a Review and Appraisal*.- North Carolina University at Chapel Hill Department of Psychology, décembre 1978, 51 pages.

Nous avons également consulté les dossiers de presse des archives de la ville de Montréal.