Document généré le 12 juil. 2025 11:01

Canadian Planning and Policy
Aménagement et politique au Canada

Transformations morphologiques à Hochelaga-Maisonneuve
Intervention publique et marché immobilier

Sylvie Paré, Sandrine Mounier et Leila Farshadfar

Volume 2023, 2023

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1111205ar
DOI : https://doi.org/10.24908/cpp-apc.v2023i1.15150

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Association of Canadian University Planning Programs
Canadian Institute of Planners

ISSN

2816-6256 (imprimé)
2562-122X (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Paré, S., Mounier, S. & Farshadfar, L. (2023). Transformations morphologiques à Hochelaga-Maisonneuve : intervention publique et marché immobilier. *Canadian Planning and Policy / Aménagement et politique au Canada, 2023*, 1–22. https://doi.org/10.24908/cpp-apc.v2023i1.15150

Résumé de l'article

Cet article cherche à mieux comprendre les dynamiques des transformations morphologiques et socio-économiques des anciens quartiers ouvriers à travers l'étude de cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Nous nous intéressons plus spécifiquement à l'incidence potentielle de l'intervention publique sur l'évolution du marché immobilier. Pour ce faire, nous avons à la fois procédé à un recueil documentaire des projets d'aménagement urbain récents dans le quartier et constitué une base de données inédite sur la typomorphologie architecturale résidentielle et les valeurs foncières d'un échantillon de 1034 unités. Force est de constater que l'évolution du marché immobilier est multifactorielle. D'une part, les environs de certaines opérations de revitalisation urbaine deviennent plus attractifs pour les acheteurs recherchant des lieux esthétiques et des services de proximité. D'autre part, les valeurs foncières augmentent davantage dans les résidences les plus anciennes d'intérêt architectural et patrimonial. Nous terminons par une discussion sur l'intervention publique en rapport avec la revitalisation urbaine et la gentrification.

© Sylvie Paré, Sandrine Mounier et Leila Farshadfar, 2023

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Canadian Planning and Policy

Aménagement et politique au Canada

Volume 2023

CIP • ICU
CANADIAN INSTITUTE OF PLANNERS
INSTITUT CANADIEN DES URBANISTES

ACUPP
APUCU

CANADIAN PLANNING AND POLICY JOURNAL
REVUE AMÉNAGEMENT ET POLITIQUE AU CANADA

Canadian Planning and Policy publishes manuscripts reflecting the scope and diversity of planning theory and practice in Canada. This publication has a goal to provide a forum for detailed peer-reviewed research on planning in Canada that invites reflection by practitioners, academics, and students. This publication is an open-access, digital, bilingual, peer-reviewed journal with a double-blind review process run by an editorial team of distinguished scholars.

Editorial Team / *Équipe de rédaction*

Dr. David Gordon, FCIP RPP AICP *Queen's University, Principal Editor*
Dr. Thomas Gunton, MCIP RPP *Simon Fraser University*
Dr. Raktim Mitra, *Toronto Metropolitan University, Book Review Editor*
Dr. Pam Shaw, FCIP RPP *Vancouver Island University*
Dr. Richard Shearmur, MCIP OUQ *McGill University*

Editorial Board / *Comité de redaction coordinatrice*

Dr. Sandeep Agrawal, MCIP RPP AICP, Director, Urban and Regional Planning Programs, Department of Earth and Atmospheric Sciences, *University of Alberta*
Dr. Janice Barry, RPP MCIP, School of Planning, University of Waterloo
Dr. Wayne Caldwell, RPP FCIP, School of Environmental Design and Rural Development, University of Guelph
Dr. Heather Campbell, MRTPI, Director, School of Community & Regional Planning, University of British Columbia
Dr. Patricia Collins, School of Urban and Regional Planning, Department of Geography and Planning, Queen's University
Dr. Ehab Diab, Department of Geography and Planning, University of Saskatchewan
Dr. Jean Dubé, Directeur, L'École supérieure d'aménagement du territoire et de développement regional, Université Laval
Dr. Raphaël Fischler, FICU, OUQ, Doyen, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal
Dr. Ahsan Habib, Director, School of Planning, Dalhousie University
Dr. Paul Hess, Director - Programs in Planning, Dept of Geography and Planning, University of Toronto
Dr. Mitchell Kosny, MCIP RPP School of Urban and Regional Planning, Toronto Metropolitan University
Dr. Richard Milgrom MCIP, RPP Head, Department of City Planning, University of Manitoba
Dr. Sylvie Paré, OUQ, Département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal
Dr. Richard Shearmur, OUQ, Director, School of Urban Planning / École d'Urbanisme, McGill University
Dr. Luisa Sotomayor, Planning Co-ordinator, Faculty of Environmental Studies, York University
Francisco Alaniz Uribe. RPP MCIP, UrbanLab Co-Director, University of Calgary
Dr. Carolyn Whitzman, PIA, Adjunct Professor, Department of Geography, Environment and Geomatics University of Ottawa

Managing Editors / *Coordonnatrices de la rédaction*

Homa Jalili Safarian, *Queen's University ;* Miranda Brintnell, *Queen's University*

Copy-editor / *Éditeur de copie*

Rachel Barber, *Queen's University*

Social Sciences and Humanities Research Council of Canada
Conseil de recherches en sciences humaines du Canada
Canada

Transformations Morphologiques à Hochelaga-Maisonneuve:

Intervention Publique et Marché Immobilier

Sylvie Paré, Sandrine Mounier, et Leila Farshadfar
Département d'Études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal

Résumé

Cet article cherche à mieux comprendre les dynamiques des transformations morphologiques et socio-économiques des anciens quartiers ouvriers à travers l'étude de cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Nous nous intéressons plus spécifiquement à l'incidence potentielle de l'intervention publique sur l'évolution du marché immobilier. Pour ce faire, nous avons à la fois procédé à un recueil documentaire des projets d'aménagement urbain récents dans le quartier et constitué une base de données inédite sur la typomorphologie architecturale résidentielle et les valeurs foncières d'un échantillon de 1034 unités. Force est de constater que l'évolution du marché immobilier est multifactorielle. D'une part, les environs de certaines opérations de revitalisation urbaine deviennent plus attractifs pour les acheteurs recherchant des lieux esthétiques et des services de proximité. D'autre part, les valeurs foncières augmentent davantage dans les résidences les plus anciennes d'intérêt architectural et patrimonial. Nous terminons par une discussion sur l'intervention publique en rapport avec la revitalisation urbaine et la gentrification.

Abstract

This article seeks to better understand the dynamics of morphological and socio-economic transformations in former working-class neighborhoods through the case study of Hochelaga-Maisonneuve in Montreal. We are more specifically interested in the influence of public intervention on the development of the real estate market. To achieve our study, we have both compiled a documentary collection on recent urban development projects in the district, and created an unprecedented database on residential typomorphology and land values of a sample of 1,034 units. It turns out that the evolution of the real estate market is multifactorial. On the one hand, the surroundings of certain urban revitalization operations are becoming more attractive to buyers looking for welcoming public places and nearby services. On the other hand, land values increase more in the oldest residences of architectural and heritage interest. We conclude with a discussion about public intervention and its effect on revitalisation and gentrification.

Mots-clés:

Marché immobilier, intervention publique, typomorphologie architecturale, Hochelaga-Maisonneuve

Keywords:

Real estate market, public intervention, architectural typomorphology, Hochelaga-Maisonneuve

***Contact**: Sylvie Paré, CP 8888, Succ. Centre-ville, Montréal, QC H3C 3P8
Phone: 514 987-3000, poste 4535
Email: pare.sylvie@uqam.ca

Canadian Planning and Policy / Aménagement et politique au Canada, Volume 2023, pages 1-22.
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
ISSN 2562-122X
DOI 10.24908/cpp-apc.v2022i01.15150

Introduction

Depuis plus d'une quarantaine d'années, après que de nombreux quartiers ouvriers centraux ont été désindustrialisés et paupérisés, certains connaissent d'importantes transformations morphologiques et socio-économiques (Brenner & Schmid, 2015; Sassen, 2018; Scott & Storper, 2014). Afin d'améliorer leur cadre bâti dégradé et d'attirer des capitaux dans un marché immobilier compétitif, l'intervention publique vise à engendrer la revitalisation urbaine.

Plusieurs quartiers montréalais ont connu ces transformations (Bélanger, 2010; Lavoie & Rose, 2012; Paré, 2016; Twigge-Molecey, 2014), dont Hochelaga-Maisonneuve (Cossette, 2013; Germain & Rose, 2010; Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2020, 2021; Sénécal & Vachon, 2016). Depuis la moitié des années 1990, son tissu social se diversifie, les conditions socio-économiques de la population s'améliorent (gentrification) et la morphologie urbaine change grâce à l'intervention publique. Avec notamment l'aménagement des places Gennevilliers-Laliberté et Simon-Valois, ainsi que la construction d'ensembles de logements récents, le quartier attire de nouveaux investisseurs et résidents. Bien qu'il reste l'un des quartiers les plus pauvres de Montréal, avec plus d'un quart de la population ayant un faible revenu (27 % comparativement à 19 % dans l'ensemble de Montréal), le revenu après impôt médian des ménages a augmenté de 40 % entre 2006 et 2016 (Paré & Mounier, 2020; Statistique Canada, 2016).

Dans un tel contexte, notre étude cherche à mieux comprendre les dynamiques de transformations morphologiques et socio-économiques dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Dans cet article, nous nous intéressons plus spécifiquement à l'incidence potentielle de l'intervention publique et aux opérations de revitalisation urbaine sur le marché immobilier et la gentrification. Comment se caractérisent les transformations du cadre bâti, notamment résidentielles, dans le quartier? De quelles manières sont-elles stimulées par des projets d'aménagement urbain? Quels impacts ont-elles sur le tissu socio-économique du quartier, entre autres sur le prix de l'immobilier et la gentrification? Quels enjeux émergent en termes d'intervention publique? En répondant à ces questions, cette étude vise à apporter des éclairages pour les instances municipales qui accompagnent la revitalisation de leur territoire.

Dans la prochaine partie, nous présentons une revue de littérature sur les dynamiques des transformations morphologiques et socio-économiques des quartiers ouvriers, notamment Hochelaga-Maisonneuve qui a fait l'objet de plusieurs travaux de recherche depuis les années 2000. Suivra la présentation de la méthodologie utilisée pour cet article, à la fois par recueil documentaire et constitution d'une base de données inédite sur le cadre bâti et les valeurs foncières de 1034 unités dans le quartier. Ensuite, nous présentons l'analyse descriptive des données en rapport avec les projets d'aménagement urbain récents à Hochelaga-Maisonneuve, la typomorphologie architecturale résidentielle et l'évolution du foncier. Le tout est suivi d'une discussion quant à l'hypothèse du rôle de l'intervention publique sur la revitalisation urbaine et la gentrification.

Revue de littérature et objectifs de l'article

Les dynamiques des transformations morphologiques et socio-économiques des quartiers centraux

Les transformations des anciens quartiers centraux ont notamment été abordées comme un processus dynamisé par les décisions individuelles d'une population non ouvrière qui a choisi de s'y installer à

partir des années 1960 (Rose, 1984; Zukin, 1987). Attirée par l'accès à la propriété et les prix de l'immobilier abordables, elle a rénové des logements détériorés. Alors que certains acheteurs les revendaient ensuite avec une plus-value importante, on a vu émerger le phénomène de la « gentrification » (Glass, 1964). Cette population est souvent assimilée aux classes sociales moyennes et supérieures, mais selon Rose (1984), un nombre des pionniers ont en fait un revenu modéré et choisissent de résider dans ces quartiers répondant à leurs besoins. Dans le contexte de la mutation des modèles familiaux et de l'économie, les « gentrifieurs marginaux » cherchent à se rapprocher non seulement de leur travail au centre-ville, mais aussi des services de proximité (diversité des commerces, infrastructures, transports, équipements, institutions, parcs urbains, services communautaires et culturels, etc.).

Depuis, d'autres auteurs ont montré que certaines caractéristiques internes aux quartiers jouent un rôle dans leurs transformations morphologiques et socio-économiques (Prouse et al., 2015; Rigolon & Németh, 2019; Rose, 2006; Smith, 1979; Zukin, 1987, 2008). À cet effet, Smith (2007) rappelle l'importance de considérer tous les acteurs de la transformation de quartiers en soulignant l'importance du rôle non seulement des individus « gentrifieurs », mais aussi des investisseurs, des développeurs, des propriétaires d'immeubles, des institutions financières, des agencies gouvernementales et des agents immobiliers. Il rappelle aussi que la gentrification se produit lorsque des développeurs peuvent acheter des immeubles à bas prix, dans le but de faire des rénovations et de revendre à profit. Cet auteur a même prédit que la classe ouvrière et la population peu nantie se retrouveraient éjectées des quartiers centraux pour se retrouver dans les banlieues en déclin, une réalité observée dans la région de Montréal et ailleurs dans le monde.

Ajoutons aussi que l'étude statistique menée par Rigolon et Németh (2019) dans cinq grandes villes états-uniennes (Chicago, Los Angeles, New York, San Francisco et Washington DC) a identifié que la présence importante de logements historiques (qualités architecturales) est une variable pouvant aider à prédire de façon significative la potentialité de gentrification. Déjà, en utilisant pour la première fois ce concept, Glass (1964) avait repéré que les nouveaux résidents des quartiers en transformation montraient un intérêt particulier au caractère patrimonial de l'architecture ancienne. Selon Zukin (2008), alors qu'une quête d'« authenticité » s'est développée en réaction au courant moderniste de standardisation et d'homogénéisation des villes dans les années 1950-1960, les anciens quartiers ouvriers centraux ayant un parc de bâtiments industriels détériorés possèdent un fort potentiel de réaménagement attirant de nouveaux résidents et promoteurs.

Par ailleurs, de nombreux auteurs ont soulevé que les transformations des anciens quartiers centraux ne sont pas uniquement liées à des décisions individuelles de populations décidant de s'y installer et d'y investir, mais qu'elles sont aussi stimulées par l'action publique à l'œuvre suivant divers leviers. Notamment, dès les années 1970-1980, des gouvernements nationaux et locaux ont soutenu la rénovation urbaine en octroyant des subventions ou des abattements fiscaux aux propriétaires et aux investisseurs réhabilitant d'anciens bâtiments (Prouse et al., 2015; Rose, 2006; Zukin, 1987). De plus, afin d'attirer des résidents supplémentaires, ils ont non seulement mis en place des plans de zonage permettant la construction d'ensembles de logements neufs, mais ont aussi investi dans la rénovation ou la construction d'infrastructures de la vie quotidienne pour améliorer la qualité de vie, telles que des écoles, des marchés et des bibliothèques, ainsi que dans le réaménagement urbain de la trame viaire, des transports publics, des places publiques et des parcs.

À Montréal, Rose (2006) a mis en valeur la manière dont l'action publique, avec la participation des promoteurs immobiliers et des regroupements de commerçants locaux, a adopté une approche de « marketing des lieux » en diffusant des dépliants promotionnels. On y souligne à la fois les commodités de vivre au centre-ville (proximité des infrastructures en transport en commun, à vélo et à pied) et les valeurs symboliques d'« authenticité » que recherchent les « gentrifieurs » des classes moyenne et supérieure (commerces de produits fins, marché, entrepreneuriat local, etc.).

Mais, les rénovations du cadre urbain et bâti s'accompagnent souvent d'un processus d'exclusion des résidents de longue date issus de la classe ouvrière.[1] D'une part, le remplacement des anciens commerces par des nouveaux, souvent plus onéreux, réduit leurs possibilités de trouver les services dont ils ont besoin (Rose, 2006; Tissot, 2011; Zukin, 1987 2008). D'autre part, la restauration architecturale fait augmenter la valeur des propriétés et des loyers, entrainant alors le déplacement des populations moins nanties vers les limites du quartier ou vers des quartiers limitrophes (Atkinson & Jacobs, 2010; Prouse et al., 2015; Rigolon & Németh, 2019; Twigge-Molecey, 2014). Les travaux de Tissot (2011) montrent que l'arrivée de la classe moyenne dans le South End de Boston impacte considérablement le quartier, jadis un quartier populaire. Elle interroge particulièrement l'articulation entre stratification sociale et migration résidentielle. Elle précise aussi que les « gentrifieurs » agissent sur l'espace urbain et que celui-ci agit sur leur trajectoire.

Afin de prévenir les conséquences négatives de ces recompositions sociales, des gouvernements locaux ont adopté des politiques en matière de logement abordable et de protection des locataires (quotas de logements sociaux dans les nouvelles constructions, règlements empêchant la conversion en condominium, contrôle des loyers, ordonnances anti-expulsion, etc.). Mais, comme la gentrification dans les quartiers rapporte généralement plus de revenu fiscal, ce types de mesures restent souvent modérés (Atkinson & Jacobs, 2010; Prouse et al., 2015; Rigolon & Németh, 2019; Twigge-Molecey, 2014).

Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve regroupe ce qui était à la fin du 19e siècle deux villes distinctes, Hochelaga et Maisonneuve (AHMHM, 2013). La première s'est développée avec l'accroissement du transport ferroviaire et l'établissement de nombreuses entreprises manufacturières. La seconde, fondée par de riches industriels et propriétaires fonciers locaux, a été surnommée la « Pittsburgh du Canada » en raison de sa prospérité. On y retrouve des bâtiments de style Beaux-Arts, tels que le marché Maisonneuve, les bains publics Morgan sur l'avenue arborée du même nom, ainsi que des villas (Linteau, 1981). Ces deux villes ont été annexées à Montréal en 1883 et en 1918, notamment suite à la faillite de Maisonneuve. Au 20e siècle, Hochelaga-Maisonneuve a connu la crise de 1929, un regain durant la Seconde Guerre mondiale, la construction de grandes infrastructures dans les années 1960-1970 (dont le métro en 1976) et enfin, a subi la désindustrialisation de plein fouet. Alors que la population était constituée essentiellement d'une classe ouvrière liée aux usines environnantes, le quartier s'est paupérisé et dégradé dans les années 1980. Dès lors, il regroupe une part importante d'une population à faible revenu et devient un quartier potentiellement dangereux dans l'imaginaire montréalais (gangs de rue, trafic de drogue, prostitution, etc.). Mais, depuis une vingtaine d'années, plusieurs recherches ont exploré les

[1] Notons que les résidents de longue date ne sont pas tous pauvres.

transformations morphologiques et socio-économiques à Hochelaga-Maisonneuve.

La revitalisation s'amorce dans les années 1990 (Ghaffari, 2020; Maltais, 2017a), notamment lorsque des acteurs souhaitent un développement touristique et commercial. D'une part, le Collectif en Aménagement Urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM) et Tourisme Hochelaga-Maisonneuve (THM) tentent d'animer les lieux et de mettre en valeur la richesse patrimoniale (bâtiments de style Beaux-Arts, industriels et religieux, Parc olympique, jardin botanique, etc.) dans le but ultime de transformer l'image du quartier (Géronimi, 2006). D'autre part, la Société de développement commercial (SDC) Promenade Ontario—la principale artère commerciale du quartier— mise sur les caractéristiques socioethniques d'Hochelaga-Maisonneuve majoritairement d'origine canadienne-française (québécoise). La SDC peut prétendre offrir aux touristes de rencontrer "l'authentique Montréalais" (Cossette, 2013). Profitant de la désaffectation de la voie ferrée du Canadien National passant au cœur du quartier jusqu'en 1990, la SDC annonce en 1996 le projet d'aménagement d'une nouvelle place publique (Cossette, 2013), baptisée place Simon-Valois et qui cristallise les représentations symboliques des transformations du quartier (Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2020). Dans la foulée des fusions municipales des années 2000 au Québec, la ville de Montréal prend en charge et réalise ce projet (Cossette, 2013). Ensuite, grâce à l'acquisition de terrains laissés par une usine désaffectée longeant l'ancienne voie ferrée (Lavo), cette place est bonifiée par l'aménagement d'un « lien vert » (promenade Luc-Larivée) et la construction d'ensembles de logements (Cossette, 2013; Germain & Rose, 2010).

Au sein des pourparlers entre les acteurs publics et privés (arrondissement, commerçants, promoteurs) qui s'engagent lors des projets de la place Simon-Valois et du secteur Lavo, tous deux complétés en 2006, on voit aussi une importante implication du milieu communautaire. Notamment, le CAUHM rapporte la volonté des résidents que les futures constructions respectent la morphologie du cadre bâti existant des rues avoisinantes (Cossette, 2013). Dès lors, tous les projets d'ensembles de logements neufs suivent un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) mettant en valeur le patrimoine industriel et l'identité du quartier. Mais, alors que ce collectif « vis[e] à briser le cercle infernal de la dégradation du cadre bâti et de la détérioration du milieu social » (CAUHM, 2002, p. 5) en misant sur une « mixité sociale » qu'il pense pouvoir être engendrée par la construction de copropriétés – ou condominiums (Germain & Rose, 2010), d'autres groupes communautaires préoccupés par une éventuelle gentrification du quartier (Bâtir son quartier, CDLCHM,[2] Comité BAILS, Entraide logement, SHAPEM) militent pour l'intégration d'un maximum de logements sociaux pour les résidents de longue date (Cossette, 2013; Germain & Rose, 2010; Ghaffari, 2020). Ainsi, à Hochelaga, alors que la lutte du milieu communautaire fait en sorte que le secteur Lavo regroupe une importante diversité de logements abordables (Germain & Rose, 2010), la totalité des constructions bordant la place Simon-Valois est finalement des condominiums (Ghaffari, 2020). À Maisonneuve, c'est notamment la reconversion en 2007 de l'ancienne biscuiterie Viau (Viauville) comprenant aussi en totalité des

[2] Le Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve (CDLCHM) est l'ancêtre de La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM) qui est une instance locale de concertation intersectorielle et multiréseaux qui rassemble les divers acteurs locaux, tels que des organismes communautaires, des institutions, le milieu culturel et des affaires, ainsi que des résidents impliqués (Bernier, 2016).

condominiums, qui marque les représentations sur les transformations du quartier (Boucher et al., 2010). Le secteur voisin entre le marché Maisonneuve et le Parc olympique voit aussi la réhabilitation de plusieurs anciens bâtiments industriels en copropriétés (Paré & Mounier, 2021; Sénécal & Vachon, 2016).

Il est maintenant unanimement reconnu que Hochelaga-Maisonneuve connait une gentrification diversement ressentie selon les secteurs du quartier (Boucher et al., 2010; Boucher, 2021; Ghaffari, 2020; Lessard et al., 2017; Maltais, 2017b; Paré & Mounier, 2020; Sénécal & Vachon, 2016). En analysant les données des rôles d'évaluation foncière entre 2003 et 2014, Sénécal et Vachon (2016) mesurent que la valeur des maisons unifamiliales et des *plex* y ont plus que triplé au cours de cette période. Ils estiment aussi que la conversion de bâtiments industriels et de *plex* en copropriétés divises et indivises entraine une perte de logements locatifs, au détriment des ménages ne pouvant pas accéder à la propriété. De plus, alors que de nouveaux investisseurs en biens locatifs augmentent les loyers, notamment après rénovations, pour louer à des ménages plus aisés ou en *Airbnb*, la pression financière s'accentue sur les résidents moins nantis (Ghaffari, 2020; Maltais, 2017a). On observe aussi un entrelacement entre les transformations résidentielles et commerciales, en particulier sur la rue Ontario qui voit disparaitre d'anciens commerces au profit de nouveaux plus spécialisés et haut de gamme (Maltais, 2017b; Paré & Mounier, 2021). Ainsi, l'identité du quartier se transforme et l'image de dégradation laisse peu à peu la place à l'image d'un territoire prometteur et *branché* (Boucher et al., 2010; Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2020; Vachon et al., 2017). L'un des signes majeurs est l'utilisation par certains acteurs, notamment immobiliers et commerciaux, de l'appellation HOMA pour désigner le quartier, à l'image de SOHO (pour South of Houston à New York). Alors que d'autres acteurs restent attachés au nom traditionnel « Hochelaga-Maisonneuve » et à ses dérivés « Hochelag' » et « Ch'lag » à l'image plus populaire, ceci contribue, selon Ghaffari (2020), à des phénomènes de « désappropriation » et de « marginalisation », car des résidents, anciens mais pas seulement, ne se reconnaissent plus dans le quartier et ne se sentent plus inclus dans le processus de décision sur leur milieu de vie. De plus, la construction de grands ensembles de logements sur les anciens terrains industriels marque fortement le paysage bâti et accentue la perte de repères vécue par une partie de la population (Ibid.). De surcroit, face à l'augmentation importante des prix de l'immobilier et des loyers, ainsi qu'à la raréfaction des commerces bon marché, la crainte de déplacement – directe et indirecte – est omniprésente pour certains résidents moins nantis (Ghaffari, 2020; Sénécal & Hamel, 2017). Néanmoins, la rénovation du cadre bâti et urbain est généralement appréciée par les divers acteurs (Boucher et al., 2010; Maltais, 2017b; Sénécal & Hamel, 2017; Vachon et al., 2017) et notamment par les résidents de longue date qui ont connu le quartier au pire de son déclin (Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2021).

Dans ce contexte de transformations morphologiques et socio-économiques majeures du quartier, des enjeux de cohabitation se sont fait régulièrement sentir à partir de la moitié des années 2000. D'une part, on observe que les résidents anciens et nouveaux coexistent suivant une apparente harmonie, mais sans interagir réellement (Boucher et al., 2010; Paré & Mounier, 2021). D'autre part, des tensions plus directes surviennent entre divers acteurs, non seulement entre des groupes communautaires et des instances d'actions publiques locales (Boucher, 2021; Ghaffari, 2020), mais aussi sous la forme de vandalisme contre de nouveaux commerces et sites de construction de condominiums (graffitis, jets de peinture, bris de vitre) attribuée à des groupes anticapitalistes et

anarchistes (Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2020). Alors que ces événements ont culminé et mis en lumière des inquiétudes en 2015-2016, l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve a commandité, en collaboration avec l'Institut national de recherche scientifique (INRS), des « assises de la gentrification » dont plusieurs rapports et recommandations sont issus (Lessard et al., 2017; Maltais, 2017a, 2017b; Sénécal & Hamel, 2017; Sénécal & Vachon, 2016; Vachon et al., 2017). Bien qu'on remarque que les nouveaux résidents associés à l'image des « gentrifieurs » du quartier ne sont pas forcément aisés, mais plutôt des personnes de classe moyenne pouvant se permettre le prix de l'immobilier encore relativement abordable (étudiants, jeunes travailleurs, primo-accédants), les conclusions soulèvent la nécessité de mettre en place des outils de régulation afin de répondre aux enjeux grandissants d'accès au logement (investissement dans le logement social et communautaire, contrôle des loyers et du foncier, zonage, moratoire sur la conversion et la construction de copropriétés, etc.). Mais, alors que nombre de ces mesures sont aussi tributaires de l'engagement des niveaux supérieurs de gouvernement (municipal, provincial et fédéral), il est aussi recommandé de développer des actions permettant la plus grande participation des résidents et acteurs locaux. Selon certains, le plan de revitalisation urbaine intégrée (RUI) Hochelaga qui a été adopté en 2013 est une démarche de concertation prometteuse (Bernier, 2016; Ghaffari, 2020; Lessard et al., 2017).

Objectifs de l'article

Cet article se situe dans la continuité et la complémentarité de cette littérature sur les transformations à Hochelaga-Maisonneuve. Bien qu'elle soit abondante et riche, elle aborde peu l'entrelacement spécifique entre les projets d'aménagement urbain, la morphologie architecturale ancienne et récente, ainsi que l'évolution du marché immobilier et la gentrification. En outre, alors que des écrits sur d'autres quartiers soulèvent l'existence d'un lien entre d'une part, l'attraction de nouveaux résidents et investisseurs, et d'autre part, certaines caractéristiques du cadre urbain et bâti, telles que la présence d'infrastructures de la vie quotidienne, de transport en commun, de places publiques, de parcs et de logements au caractère patrimonial (Glass, 1964; Rose, 1984; Zukin, 2008), cet article porte un regard nouveau en la matière à travers notre étude de cas. Ainsi, nos objectifs visent à explorer le rôle potentiel des projets d'aménagement urbain dans le processus de transformations morphologiques résidentielles et socio-économiques à Hochelaga-Maisonneuve. Autrement dit, il s'agit notamment de vérifier l'hypothèse selon laquelle les interventions publiques dans le cadre bâti et la qualité architecturale des immeubles résidentiels ont une incidence sur les variations du prix de l'immobilier et peuvent alors être des facteurs de gentrification.

Méthodologie

Afin d'atteindre les objectifs, la méthodologie utilisée pour cette étude repose sur deux outils de collecte de données.

Dans un premier temps, nous avons procédé à un recueil documentaire sur les projets d'aménagement urbain récents[3] à Hochelaga-Maisonneuve. Pour ce faire, nous avons principalement cherché sur les sites internet de la ville de Montréal et de la Table de quartier (LTQHM). Notons que dans cet article, nous restituons les principaux projets.

Dans un second temps, nous avons constitué une base de données inédite sur la typomorphologie architecturale résidentielle et l'évolution du foncier à

[3] Pour correspondre à la période d'analyse de l'évolution des valeurs foncières entre 2008 et 2020.

Hochelaga-Maisonneuve entre 2008 et 2020. Afin d'assurer le démarrage avec l'ensemble des unités d'évaluation foncière existantes dans le quartier, nous avons extrait un corpus d'informations libres d'accès à partir du site internet de la ville de Montréal (Montréal, 2020). Dans l'objectif de faire des analyses géographiques, nous avons saisi le secteur de recensement des unités à partir de leur adresse. Ensuite, sachant que cette base comportant 9817 unités résidentielles ne contient pas directement certaines informations nécessaires,[4] nous avons procédé à un échantillonnage d'environ 10 % selon l'ordre des secteurs de recensement et des adresses, soit 1034 unités réparties entre Hochelaga et Maisonneuve (537 et 479). Cela garantit une représentativité de l'ensemble des unités foncières.

Pour compléter la base de données, nous avons procédé à une recherche par adresse sur le site internet du rôle d'évaluation foncière de la ville de Montréal (Montréal, s.d.-a). D'une part, nous avons extrait des informations sur l'unité (identification, utilisation), le propriétaire (nombre, entreprise ou particulier), le terrain et le bâtiment (superficie, année de construction, nombre d'étages). D'autre part, nous avons compilé les valeurs foncières des unités à partir du compte de taxes municipales des années 2011 et 2017 (valeurs aux rôles 2008-2010 et 2014-2016), ainsi que la valeur courante en 2020 dans le but de mesurer l'évolution au fil du temps. Notons néanmoins que ces valeurs ne sont pas les prix réels de l'immobilier durant les ventes, mais des évaluations que la ville de Montréal fait à partir de projections.

Ensuite, dans le contexte de la pandémie de COVID-19, nous avons identifié le type architectural du bâtiment pour chaque unité principalement à l'aide de *Google Street View*. Cet outil permet de voir le bâtiment sous différents angles, de *zoomer* pour détecter les détails architecturaux et d'observer les transformations au cours du temps (construction, travaux de façade). Dans les cas où les données n'étaient pas disponibles (bâtiment en fond de cours, sur ruelle), nous avons fait des visites sur le terrain. Les principaux indicateurs ont été les caractéristiques visuelles du bâtiment (façade, volumes), mais nous les avons triangulés avec d'autres informations déjà présentes dans la base de données, comme l'année de construction, le nombre de logements, l'usage et le type de propriété. De plus, afin de mieux saisir les transformations morphologiques, nous avons utilisé l'année 2000 comme point tournant pour séparer les bâtiments anciens et récents.

La base de données ainsi complétée a été analysée avec le logiciel de traitement de données statistiques *SPSS*. Des tableaux croisés ont permis d'identifier la fréquence des types architecturaux et l'évolution du foncier de manière cartographique dans les différents secteurs de recensement et enfin, de mettre ces résultats géographiques en rapport avec les projets d'aménagement urbain.[5]

PRÉSENTATION DES DONNÉES

Les projets d'aménagement urbain à Hochelaga-Maisonneuve

Différents projets d'aménagement à Hochelaga-Maisonneuve ont eu des impacts importants dans les années 2000, comme la place Simon-Valois et la place Gennevilliers-Laliberté (Cossette, 2013; Ghaffari, 2020; Paré & Mounier, 2021). Cette dernière, située devant l'ancien Marché

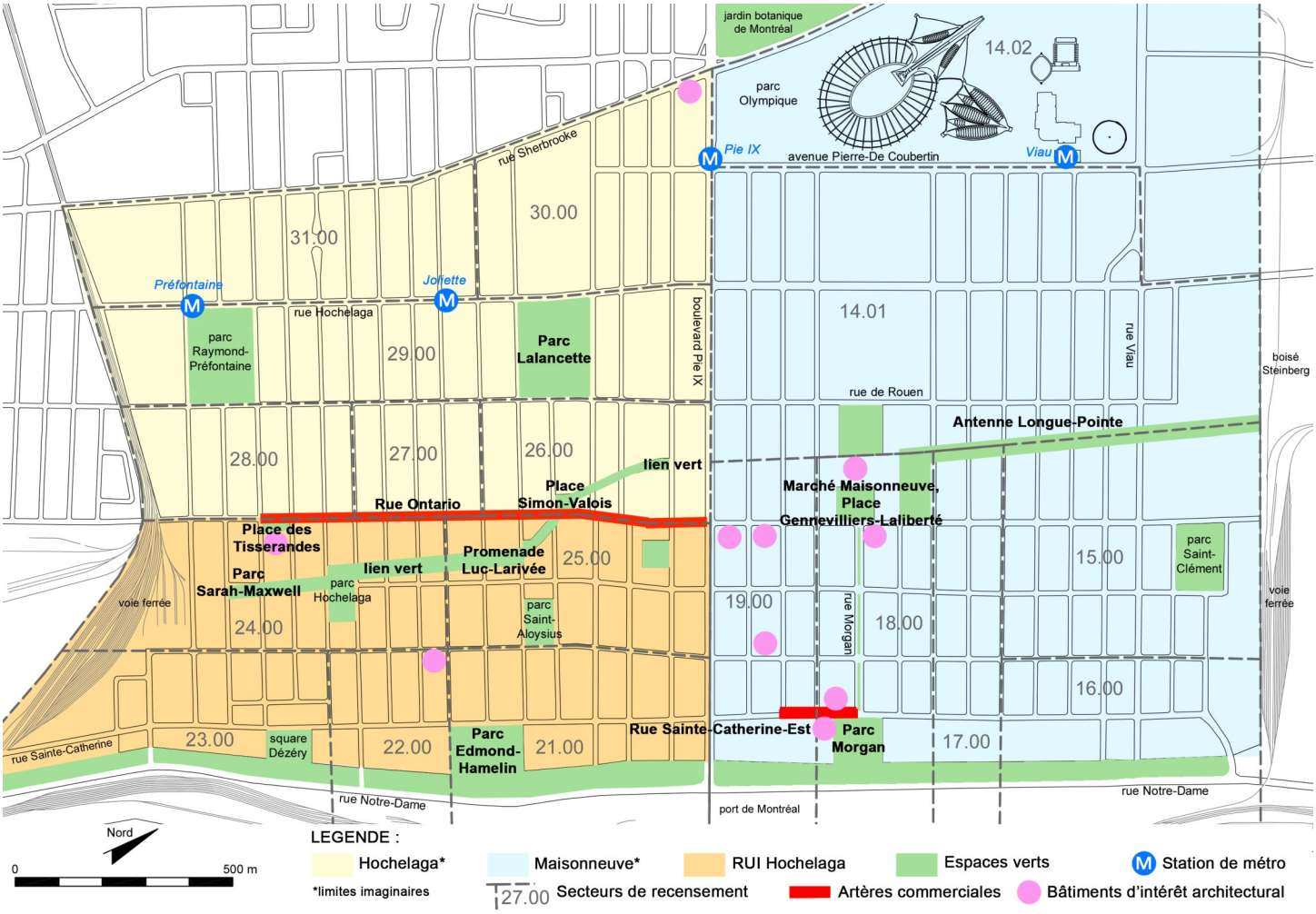
[4] Dont notamment les données sur valeurs foncières des unités et type architectural du bâtiment qui sont essentielles dans notre étude. La base initiale de 9817 unités ne comportait que l'adresse, le nombre d'étages, l'année de construction et la superficie du terrain.

[5] Dont le choix de travailler à partir des tableaux croisés et la cartographie de variables potentiellement explicatives fut motivé par l'approche plus qualitative retenue pour la recherche. Nous sommes conscientes qu'une analyse de régression simple aurait pu apporter un éclairage quantitatif à la recherche.

Maisonneuve érigé en 1914 d'après les plans d'un éminent architecte et entrepreneur du quartier, M. Dufresne, ainsi qu'au bout de l'avenue Morgan dessinée en 1912 par l'architecte paysagiste américain F. G. Todd pour l'élite bourgeoise, a été réaménagée en 2002 en redonnant un très vaste espace aux piétons et aux résidents du quartier (Paré & Mounier, 2021). Plus récemment, d'autres projets ont été entrepris avec principaux objectifs d'améliorer le cadre urbain et la qualité de vie des résidents, d'augmenter le sentiment d'appartenance et de stimuler l'activité économique et culturelle (LTQHM, s.d.-b). La carte 1 montre la localisation de plusieurs projets.

Un des aménagements récents les plus marquants est la promenade Luc-Larivée qui offre une alternative piétonne à l'artère commerciale Ontario en traversant la place Simon-Valois. Complétée en 2014, elle suit l'ancienne voie ferrée du Canadien National dont le patrimoine est illustré sur son chemin pavé. Le tracé original de la voie, ainsi que les aires de retournement sont engravés avec des briques comportant des inscriptions explicatives et des dates (Alexandre, 2015).

Non loin de là, le projet « PR@M-Commerce » a été entrepris sur la rue Ontario à partir de 2010, ainsi que sur l'autre artère commerciale du quartier, la rue Sainte-Catherine-Est. Des subventions sont



Carte 1. Localisation des projets d'aménagement urbain à Hochelaga-Maisonneuve.

accordées aux propriétaires de commerces pour des rénovations et le mobilier urbain dans les rues est modernisé (Montréal, 2014). En complément, le projet « l'Inspectorat » a pour mission d'inspecter des immeubles entre ces deux rues dans le sud-ouest du quartier pour en vérifier la maintenance et la sécurité.

Également sur la rue Ontario, la nouvelle place des Tisserandes devant l'église de la Nativité-de-la-Sainte-Vierge a été inaugurée en 2017 (photo 1). Elle constitue un des aspects les plus importants de la revitalisation du quartier Hochelaga en ce qui a trait à son développement commercial, tout en mettant en valeur son passé et son patrimoine. Nommée en l'honneur des travailleuses de l'industrie textile, cette place est aménagée avec un dallage reprenant l'apparence de la rosace de l'église. Équipée d'un accès piétonnier universel à la demande des résidents, elle comporte également des bancs et des tables, un jet d'eau, ainsi que des arbres et des arbustes (Montréal, 2017). Alors qu'il s'agissait jusque-là d'un espace de stationnement peu hospitalier, c'est maintenant un lieu important de socialisation dans le quartier où de nombreux nouveaux commerces de proximité se sont installés (boulangeries, cafés, restaurants, etc.).

Photo 1. Place des Tisserandes. (Source: Farshadfar, 2021)

La place des Tisserandes, aménagée à l'occasion du 375e anniversaire de Montréal (Montréal, 2017) se situe dans la zone de RUI Hochelaga, délimitée par la rue Ontario au nord, le boulevard Pie-IX à l'est, le fleuve Saint-Laurent au sud et l'emprise ferroviaire du Canadien Pacifique à l'ouest. Cette démarche vise à la lutte contre la pauvreté territorialisée dans certaines zones, ainsi qu'au développement urbain, économique et social. Basée sur un modèle de participation citoyenne, de concertation et d'autonomie, elle mobilise le secteur communautaire local, les représentants institutionnels et des habitants (LTQHM, s.d.-b; Montréal, s.d.-b). Un diagnostic a identifié quatre problèmes principaux dans cette zone: (1) une dévitalisation sociale et économique aux abords de la rue Saint-Catherine-Est; (2) des pôles économiques à consolider; (3) des contraintes pour la rétention des ménages et des familles; (4) des lieux publics sous-utilisés et à valoriser. Cette démarche a officiellement débuté en 2012 par un financement de la Ville de Montréal à la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve qui a pris en charge plusieurs projets, dont le Lien Vert et la revitalisation de la rue Sainte-Catherine-Est.

Inclus dans la RUI et situé à seulement un bloc au sud de la nouvelle place des Tisserandes, le parc Sarah-Maxwell (anciennement le parc Dézéry-Lafontaine) a été rénové en 2017. Le sentier a été

réaménagé, plusieurs arbres plantés, un potager urbain créé, le mobilier urbain remplacé et une nouvelle place publique attenante a été aménagée (place des réceptions). Rebaptisé en l'honneur de l'ancienne directrice de l'école protestante Hochelaga décédée dans un incendie en 1907, cet aménagement vise à accroître le sentiment d'appartenance des résidents envers le patrimoine du quartier. Une peinture murale inspirée de cette tragédie a ainsi été créée (LTQHM, s.d.-d).

Le Lien vert, qui relie le parc Sarah-Maxwell et la promenade Luc-Larivée, a été initialement entrepris dans les années 2000 et réaménagé entre 2017 et 2019. À l'aide d'aménagement paysager et de mobilier urbain, il a transformé le site patrimonial de l'ancienne emprise ferroviaire du Canadien Nord en un espace vert et sécuritaire grâce à une participation citoyenne. Ses objectifs principaux sont de promouvoir l'histoire du quartier, en relier les différents pôles et de réduire les îlots de chaleur (LTQHM, s.d.-c).

Au sud, la rue Sainte-Catherine-Est fait face à de nombreux enjeux: dévitalisation, malpropreté, cohabitation avec des personnes marginalisées, etc. En 2015, une initiative collective a abouti au projet de Brigade verte, dont le but est de verdir les espaces publics tout en favorisant l'insertion sociale. Dans les années suivantes, de nombreuses autres initiatives ont été entreprises, dont la création de murales, l'ouverture de centres de services, ainsi que la rénovation et la construction de logements sociaux (LTQHM, s.d-a).

Toujours dans le cadre de la RUI Hochelaga et de la revitalisation de la rue Sainte-Catherine-Est, le parc Edmond-Hamelin a été réaménagé en 2016. L'objectif était de le rendre plus fonctionnel et sécuritaire pour les besoins du voisinage. Des zones multi-usages et sportives ont été ajoutées, des améliorations apportées au mobilier urbain et à l'éclairage, ainsi qu'aux jeux pour enfants (Montréal, 2016a).

Dans le secteur Maisonneuve, situé sur la rue Sainte-Catherine-Est et à l'extrémité de la rue historique du même nom, le parc Morgan a été réaménagé en 2015. Le kiosque du parc offre une vue sur la rue comportant plusieurs bâtiments d'intérêt, dont l'ancien marché Maisonneuve, et constitue le seul projet urbanistique montréalais basé sur les mouvements « City Beautiful » (Montréal, 1998). La réfection du parc a consisté en l'ajout de jeux pour enfants et en la plantation de fleurs avec la participation des résidents (Montréal, 2015). De plus, le caractère patrimonial du parc Morgan, ainsi que du théâtre Denise-Pelletier et de la caserne Létourneux érigés au début du 20e siècle, a favorisé l'installation de commerces aux alentours sur la rue Sainte-Catherine-Est.

Au centre de Maisonneuve, le parc linéaire Antenne-Longue-Pointe, créé dans une zone industrielle ferroviaire abandonnée dans le secteur Rouen, est en continuité de la promenade Luc-Larivée et y sera éventuellement joint. Ce parc, un environnement durable, récréatif et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes, traverse cinq rues locales et donne accès au marché Maisonneuve. Ce sentier multifonctionnel est équipé d'éclairage, d'espaces verts, de plusieurs peintures murales, d'un module pour enfants et de jardins communautaires. Inauguré en 2016, il s'inscrit dans le projet de revitalisation de Notre-Dame qui vise à améliorer et à augmenter la part des transports actifs (marche et vélo) et à revitaliser l'est de Montréal en collaboration avec l'organisme Parole d'ExcluEs (Couture & DelaChevrotière, 2008; Montréal, 2016b).

Plus à l'ouest de la rue Rouen à Hochelaga, un des projets récemment complétés est la réfection du parc Lalancette entre la place Simon-Valois et la station de métro Joliette. Suite à l'inauguration du chalet en 2015 et la consultation participative de la population, des jeux d'eau et du mobilier urbain ont

été ajoutés pour les familles, ainsi que des aires de jeu de pétanque et d'exercice pour les adultes (Montréal, 2018). Enfin, un terrain de baseball, une zone gazonnée pour activités libres et de nouveaux sentiers ont été complétés en 2019.

Simultanément à ces nombreux aménagements récents à Hochelaga-Maisonneuve initiés par l'intervention publique, les transformations du cadre urbain se manifestent également par la morphologie des bâtiments résidentiels. C'est ce que nous explorons dans la prochaine partie.

La typomorphologie architecturale résidentielle

Sept types architecturaux résidentiels sont identifiés dans Hochelaga-Maisonneuve: la maison unifamiliale, l'immeuble *plex*, l'immeuble d'appartements ancien, l'immeuble d'appartements récent, l'immeuble à vocation mixte ancien et récent, ainsi que l'immeuble industriel réhabilité en logements. Le tableau 1 récapitule les proportions de chaque type dans les secteurs de recensements.

Les maisons unifamiliales sont observées dans une variété de styles architecturaux, tels que les maisons urbaines, de ville, de faubourg, de vétérans, *shoebox* (photo 2) et *boomtown* (Chaumont, 2018; Montréal, s.d.-c). Il existe également différentes variantes telles que contiguës ou isolées, avec ou sans recul, et avec ou sans étage. Une telle variété est observée dans Hochelaga-Maisonneuve, mais la maison unifamiliale reste relativement rare dans le quartier (4 %). Notamment, nous n'en dénombrons aucune dans le secteur longeant l'extrémité de la rue Sainte-Catherine-Est (16.00), à l'angle de la rue Sherbrooke et du boulevard Pie-IX (30.00), autour du parc Edmond-Hamelin (21.00 et 22.00), ainsi qu'aux alentours de la place des Tisserandes et du lien vert (24.00). Néanmoins, ce sont des secteurs voisins qui comptent le plus de maisons unifamiliales, c'est-à-dire à Maisonneuve au sud de la station de métro Viau (14.01, 10 %), ainsi qu'à Hochelaga au sud-ouest de la zone de RUI près du square Dézéry (23.00, 11 %) et à l'extrémité nord-ouest le long de la rue Sherbrooke (31.00, 16 %). Par ailleurs, notons que l'analyse des périodes de

Tableau 1. Proportions des types architecturaux résidentiels dans les secteurs de recensement.

Secteurs de recensement	La maison unifamiliale	L'immeuble de type plex	L'immeuble d'appartements ancien	L'immeuble d'appartements récent	L'immeuble à vocation mixte récent	L'immeuble à vocation mixte ancien	L'immeuble industriel réhabilité en logements
14.01	10,2%	14,3%	17,6%	45,7%	0,0%	1,2%	11,0%
15.00	3,2%	46,3%	3,2%	16,8%	0,0%	2,1%	28,4%
16.00	0,0%	72,1%	11,6%	9,3%	4,7%	2,3%	0,0%
17.00	0,0%	66,7%	15,2%	12,1%	0,0%	6,1%	0,0%
18.00	3,3%	73,3%	10,0%	3,3%	0,0%	6,7%	0,0%
19.00	5,9%	52,9%	13,7%	9,8%	0,0%	9,8%	7,8%
21.00	0,0%	73,8%	19,0%	2,4%	0,0%	4,8%	0,0%
22.00	0,0%	82,1%	7,1%	3,6%	0,0%	7,1%	0,0%
23.00	10,7%	39,3%	3,6%	28,6%	0,0%	17,9%	0,0%
24.00	0,0%	51,1%	10,6%	27,7%	4,3%	6,4%	0,0%
25.00	3,2%	58,1%	3,2%	21,0%	1,6%	11,3%	1,6%
26.00	1,7%	35,0%	0,0%	48,3%	10,0%	5,0%	0,0%
27.00	6,3%	68,8%	6,3%	0,0%	0,0%	18,8%	0,0%
28.00	4,2%	54,2%	20,8%	10,4%	2,1%	8,3%	0,0%
29.00	4,5%	55,2%	29,9%	10,4%	0,0%	0,0%	0,0%
30.00	0,0%	50,0%	20,4%	27,8%	0,0%	1,9%	0,0%
31.00	15,9%	42,0%	21,7%	20,3%	0,0%	0,0%	0,0%
Hochelaga	4,2%	55,4%	13,0%	18,2%	1,6%	7,4%	0,1%
Maisonneuve	3,8%	54,3%	11,9%	16,2%	0,8%	4,7%	7,9%
Total	4,10%	55,00%	12,60%	17,50%	1,30%	6,40%	2,90%

Photo 2. Une maison *shoebox* à Hochelaga-Maisonneuve. (Source: Farshadfar, 2021)

construction révèle que les unités unifamiliales à Hochelaga, notamment celles situées dans la RUI, datent d'avant 1919 (54 %), tandis que celles à Maisonneuve ont été plutôt construites entre 1939 et 1960 ou à partir des années 1990 (44 % et 31 %).

On trouve aussi à Hochelaga-Maisonneuve une variété de types résidentiels multifamiliaux, c'est-à-dire comprenant plusieurs logements, chacun ayant été façonné suivant des situations socio-économiques différentes (Hanna & Dufaux, 2002; Marsan, 1990). L'une des plus emblématiques à Montréal est le *plex* de la famille des *three-decker* également présente dans d'autres villes nord-américaines comme Boston, Chicago et New York (Wegmann, 2006). À Montréal, le *plex* revêt des variantes selon le nombre d'unités (*duplex, triplex* et *multiplex*) et comporte généralement une entrée individuelle pour chaque logement (Hanna, 1986). Ces variantes sont présentes à Hochelaga-Maisonneuve (photo 3), et bien que ceux avec escaliers extérieurs, retrait et balcons soient plus courants, il y en a aussi avec escalier intérieur, sans balcon ni retrait.

Les données montrent que le *plex* est le type prépondérant à la fois à Hochelaga et à Maisonneuve (55 % et 54 %), mais avec des nuances selon les secteurs de recensement. Le plus faible ratio se situe à Maisonneuve au nord du parc Antenne-Longue-Pointe (14.01, 14 %), tandis que la périphérie de la rue Morgan en compte davantage (18.00, 73 %). Mais, c'est surtout à Hochelaga autour du parc Edmond-Hamelin dans la zone de RUI qu'on trouve les plus grandes proportions (21.00, 74 %; 22.00, 82 %), ainsi que dans une moindre mesure entre la station de métro Joliette et la rue Ontario (27.00, 69 %). Parallèlement, l'analyse des périodes de constructions (carte 2) montre que ces trois secteurs sont les plus anciens du quartier avec plus de deux tiers des unités ayant été construites avant 1919 (respectivement 67 %, 71 % et 69 %). En outre, alors que la majorité des *plex* à Hochelaga a été construite

Photo 3. Un plex à Hochelaga-Maisonneuve. (Source: Farshadfar, 2021)

Carte 2. Proportion des unités construites avant 1919 dans les secteurs de recensement.

durant cette période (59 %), à Maisonneuve, ils sont plus récents (54 %).

Les immeubles d'appartements ont également une longue histoire à Montréal, non seulement car ce sont les premiers construits au Canada en 1889, mais aussi parce qu'ils sont devenus rapidement très populaires (Choko & Harris, 1989; Dennis, 1998a, 1998b). Pour mieux comprendre les transformations à Hochelaga-Maisonneuve depuis la revitalisation, nous identifions deux types architecturaux selon leur date de construction avant et après l'an 2000: les immeubles d'appartements anciens et récents. Les premiers sont dans la plupart des cas petits, de faible densité et à vocation locative. Bien que leurs volumes soient souvent similaires aux *plex*, la distribution est différente, car ils disposent d'un escalier intérieur principal donnant accès au logement et qui constitue l'axe de symétrie du bâtiment. Alors qu'ils sont relativement peu présents au cœur d'Hochelaga autour de la rue Ontario (secteurs 22.00 à 27.00, 4 % en moyenne), on trouve les plus grands ratios au nord le long de la ligne de métro et autour des parcs Lalancette et Raymond-Préfontaine (27.00 à 31.00, 23 %). À Maisonneuve, leur répartition est plus uniforme en dépit du fait qu'ils sont rares dans le secteur Viauville (15.00, 3 %), mais davantage entre le Parc olympique et le parc Antenne-Longue-Pointe (14.01, 18 %). Par ailleurs, alors que les immeubles

d'appartements anciens à Hochelaga ont été en plus grande partie construits entre 1939 et 1960 (57 %), ceux à Maisonneuve l'ont été majoritairement entre 1960 et 1999 (64 %).

Les immeubles d'appartements récents, un peu plus présents que les anciens dans l'ensemble du quartier (18 %, comparativement à 13 %), sont plus imposants, plus denses et en majorité, des condominiums. Ils ont des styles architecturaux divers, mais reprennent de nombreuses caractéristiques du cadre bâti historique (Cossette, 2013). Notamment, à Hochelaga, ce type architectural regroupe près de la moitié des unités du secteur de la place Simon-Valois (26.00, 48 %), mais on en trouve également dans la zone de RUI, aux alentours de la place des Tisserandes et du Lien vert (23.00, 29 %; 24.00, 28 %), ainsi qu'à l'angle de la rue Sherbrooke et du boulevard Pie-IX (30.00, 28 %). Non loin à Maisonneuve, c'est entre le Parc olympique et le parc Antenne-Longue-Pointe que ce type est le plus fréquent (14.01, 46 %), tandis qu'il est rare dans les secteurs les plus historiques du quartier et de la RUI (18.00, 21.00, 22.00 et 27.00, 2 % en moyenne).

Apparentés à l'immeuble d'appartements et au *plex*, mais avec un rez-de-chaussée commercial, nous identifions deux autres types architecturaux également selon la date de construction: les immeubles à vocation mixte anciens et récents. Les premiers sont très peu présents à Maisonneuve au nord du parc Antenne-Longue-Pointe (14.01, 1 %), mais un peu plus dans les secteurs comprenant la rue Morgan, le marché, la rue Ontario et la rue Sainte-Catherine-Est (17.00 à 19.00, 8 % en moyenne). Les plus grands ratios sont à Hochelaga, non seulement entre la station de métro Joliette et la rue Ontario (27.00, 19 %), mais aussi dans la zone de RUI près du square Dézéry (23.00, 18 %). Quant aux immeubles à vocation mixte récents, nous n'en dénombrons quasiment aucun à Maisonneuve, alors que similairement aux immeubles d'appartements datant de la même période, on en retrouve davantage autour de la place Simon-Valois (26.00, 10 %).

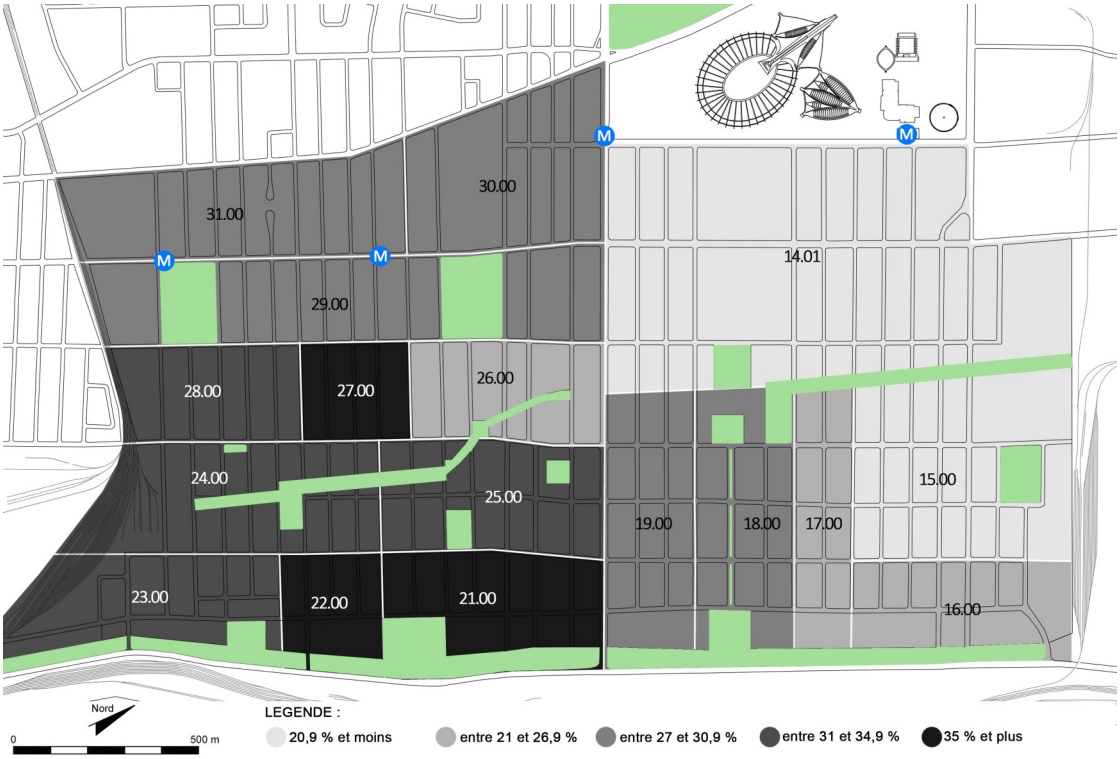
Alors que Hochelaga-Maisonneuve a été un important acteur de l'industrie manufacturière (AHMHM, 2013), quelques anciens bâtiments industriels ont été convertis en immeubles de logements. Ils ont un style architectural spécifique, comme de hauts étages et de longues fenêtres. À Hochelaga, nous en observons seulement 2 % dans le secteur sud de la place Simon-Valois et de la promenade Luc-Larivée (25.00). En revanche, à Maisonneuve, plus d'un quart des unités à Viauville sont de ce type (15.00, 28 %), ainsi que dans une moindre mesure entre le Parc olympique et le parc Antenne-Longue-Pointe (14.01, 11 %).

Afin d'explorer l'entrelacement entre les transformations du cadre urbain, architecturales et socio-économiques à Hochelaga-Maisonneuve, analysons maintenant l'évolution des valeurs foncières dans la dernière décennie.

L'évolution du foncier

En premier lieu, les données montrent que les valeurs foncières entre 2008 et 2020 ont en moyenne doublé dans l'ensemble du quartier (+98 %) et que celles à Hochelaga ont crû davantage qu'à Maisonneuve (+107 % et +89 %). Mais, l'observation des cartes 3 et 4 permet de constater que les valeurs foncières ont évolué de manière contrastée dans le temps et selon les secteurs de recensement. En effet, tandis que la revitalisation du quartier a été plus précoce à Maisonneuve, les données montrent que l'augmentation entre 2008 et 2014 a été plus importante dans ces secteurs qu'à Hochelaga (+59 % comparativement à +56 %). Plus spécifiquement, c'est le secteur où se situent la place Gennevilliers-Laliberté réaménagée en 2002, le marché Maisonneuve et la rue Morgan qui a connu les plus fortes augmentations (19.00, +66 %), suivi de son

Carte 3. Croissance de la valeur foncière dans les secteurs de recensement entre 2008 et 2014.



Carte 4. Croissance de la valeur foncière dans les secteurs de recensement entre 2014 et 2020.

voisin longeant le boulevard Pie-IX (18.00, +65 %). À Hochelaga, ce sont les valeurs des unités bordant la place Simon-Valois complétée en 2006 qui ont crû le plus (26.00, +62 %), pendant que les secteurs situés dans la démarche de RUI débutée en 2012 ont également commencé à voir les valeurs augmenter entre 2008 et 2014 (21.00 à 25.00, +59 % en moyenne). Alors que dans l'ensemble du quartier, l'ascension du marché immobilier a ensuite connu un ralentissement entre 2014 et 2020 (+21 % à Maisonneuve et +31 % à Hochelaga), les données montrent que les plus fortes augmentations se sont poursuivies à Hochelaga le long de la rue Sainte-Catherine-Est et notamment autour du parc Edmond-Hamelin réaménagé en 2016 (21.00, +37 %; 22.00, +43 %). De même, les valeurs foncières entre la station de métro Joliette et la rue Ontario (27.00) ont augmenté de 40 % entre 2014 et 2020. Ainsi, dans toute la période d'analyse entre 2008 et 2020, les valeurs foncières dans la zone de RUI ont en moyenne augmenté de 116 %. En revanche, c'est dans le secteur Viauville à Maisonneuve (15.00), ainsi qu'au nord du parc Antenne-Longue-Pointe complété en 2016 (14.01) qu'ont été enregistrées les plus faibles augmentations (+82 %).

Nous pourrions émettre l'hypothèse selon laquelle les valeurs foncières croîtraient davantage dans les secteurs au départ plus abordables pour rattraper le marché immobilier de l'ensemble du quartier. Mais, les données ne permettent pas de la confirmer. Certes, les unités dans la zone de RUI près du square Dézéry (23.00), qui étaient en moyenne moins onéreuses qu'ailleurs à Hochelaga-Maisonneuve en 2008 (221 783 $ comparativement à 278 772 $), ont connu des augmentations plus importantes que dans l'ensemble du quartier entre 2008 et 2020 (+112 %), mais cela n'a pas été le cas partout. Par exemple, les valeurs qui ont le plus fortement crû dans le secteur voisin à l'ouest du parc Edmond-Hamelin (22.00) étaient déjà les moins abordables en 2008 (361 299 $). De même à Maisonneuve, les unités longeant la rue Morgan étaient déjà plus couteuses que la moyenne (308 973 $), alors que celles au nord du parc Antenne-Longue-Pointe et à Viauville (14.01 et 15.00) l'étaient moins (266 538 $ et 231 454 $).

Par ailleurs, les données montrent que le foncier dans les différents secteurs à Hochelaga-Maisonneuve a évolué de manière contrastée selon les types architecturaux (tableau 2). Clairement, ce sont les maisons unifamiliales qui ont connu les plus fortes augmentations (+138 %), notamment à Hochelaga (+144 % comparativement à +127 % à Maisonneuve). Par exemple, les valeurs de celles entre la place Simon-Valois et le parc Lalancette (26.00) ont triplé entre 2008 et 2020 (+202 %), suivies de celles entre la station de métro Joliette et la rue Ontario (27.00, +189 %). À Maisonneuve, on retrouve les maisons unifamiliales longeant la rue Morgan et le boulevard Pie-IX (18.00, +189 %; 19.00, +155 %), mais les valeurs de celles à Viauville ont bien moins crû (15.00, +53 %). Alors que ce secteur et ses voisins entre le Parc olympique, Antenne-Longue-Pointe et la rue Sainte-Catherine-Est (14.01, 15.00, 16.00 et 17.00) ont vu se construire de nombreux immeubles d'appartements récents, ainsi que se reconvertir d'anciens bâtiments industriels en logements, les unités situées dans ces types architecturaux ont enregistré des augmentations relativement faibles (+57 % en moyenne); et ce même si elles étaient déjà en 2008 moins onéreuses que celles dans les immeubles anciens (178 627 $ comparativement à 385 714 $ à Maisonneuve). À Hochelaga, les valeurs des unités en immeubles d'appartements récents et en immeubles à vocation mixte récents ont également moins crû que la moyenne (+76 %). Notons néanmoins que les unités d'appartements récents dans la zone de RUI à l'est du parc Edmond-Hamelin (22.00), ainsi qu'aux alentours de la place des Tisserandes et du Lien vert (24.00) ont connu de plus fortes augmentations que la moyenne du quartier (+104 %).

Tableau 2. Croissance du foncier dans les secteurs de recensement entre 2008 et 2020 selon les typologies résidentielles.

Secteurs de recensement	La maison unifamiliale	L'immeuble de type plex	L'immeuble d'appartements ancien	L'immeuble d'appartements récent	L'immeuble à vocation mixte récent	L'immeuble à vocation mixte ancien	L'immeuble industriel réhabilité en logements
14.01	112,1%	107,2%	73,7%	64,8%	0	105,2%	61,0%
15.00	53,4%	98,9%	101,9%	51,4%	0	89,6%	61,0%
16.00	0	102,7%	75,7%	50,5%	0	63,5%	0
17.00	0	109,0%	88,5%	54,9%	0	96,5%	0
18.00	188,6%	109,0%	99,6%	0	0	112,0%	0
19.00	155,1%	111,9%	100,4%	68,9%	0	118,9%	108,1%
21.00	0	125,3%	101,3%	103,8%	0	169,0%	0
22.00	0	126,7%	73,3%	66,1%	0	199,0%	0
23.00	122,0%	99,9%	101,3%	86,7%	0	155,0%	0
24.00	0	125,1%	77,6%	103,5%	66,6%	122,5%	0
25.00	144,7%	108,0%	117,4%	61,9%	67,5%	158,6%	88,7%
26.00	202,4%	111,8%	0	79,2%	71,0%	125,0%	0
27.00	189,0%	118,1%	0	0	0	110,4%	0
28.00	122,5%	115,4%	79,8%	41,5%	92,9%	113,6%	0
29.00	113,7%	104,5%	91,7%	66,2%	0	0	0
30.00	0	105,9%	107,5%	51,2%	0	55,4%	0
31.00	112,0%	89,8%	91,1%	97,5%	0	0	0
Hochelaga	143,8%	111,9%	93,4%	75,8%	74,5%	134,3%	88,7%
Maisonneuve	127,3%	106,5%	90,0%	58,1%	0	97,6%	76,7%
Total	137,8%	110,0%	92,1%	69,9%	74,5%	119,6%	79,7%

D'autres unités ayant enregistré une évolution du foncier contrastée selon les secteurs du quartier sont dans les immeubles à vocation mixte anciens. De nouveau, les données dans le tableau 3 montrent que les valeurs ont moins crû à Maisonneuve (+98 % comparativement à +134 % à Hochelaga), notamment dans les secteurs Est longeant la rue Viau (15.00, +90 %; 16.00, +64 %), mais un peu plus dans ceux entre la rue Morgan et le boulevard Pie-IX (18.00, +112 %; 19.00, +119 %). À Hochelaga, ces unités ont connu de plus fortes augmentations autour de la place Simon-Valois et de la rue Ontario (25.00, +159 %; 26.00, +125 %), mais surtout dans la zone de RUI le long de la rue Sainte-Catherine-Est et aux alentours du parc Edmond-Hamelin (21.00, +169 %; 22.00, +199 %). Ces deux mêmes secteurs, ainsi que celui aux alentours de la place des Tisserandes et du lien vert (24.00) sont également ceux où les valeurs des unités en immeuble de *plex* ont crû le plus (+126 % en moyenne), suivis du secteur entre la station de métro Joliette et la rue Ontario (27.00, +118 %). À Maisonneuve, alors que ces unités sont celles ayant enregistré les plus fortes augmentations dans les secteurs autour de la rue Viau (15.00, 16.00 et 17.00, +104 % en moyenne), notons que c'est le *plex* qui apparait comme le type dont les valeurs ont les plus uniformément crues dans l'ensemble d'Hochelaga-Maisonneuve, avec une moyenne toutefois supérieure (+110 %). Enfin, proche de la croissance moyenne du foncier, on trouve les unités dans les immeubles d'appartements anciens (+92 %). Comme ailleurs, les augmentations pour ces unités sont moins importantes à Maisonneuve, notamment entre le Parc olympique et le parc Antenne-Longue-Pointe (14.01, +74 %), tandis que les valeurs au sud-est de la place Simon-Valois ont davantage crû (25.00, +117 %). Remarquons néanmoins que dans les secteurs dans la zone de la RUI à l'ouest du parc Edmond-Hamelin (22.00), ainsi qu'aux alentours de la place des Tisserandes et du Lien vert (24.00), les unités en immeubles d'appartements anciens ont

enregistré des augmentations relativement faibles (+73 % et +78 %).

Discussion et conclusion

Cet article explore l'incidence potentielle de l'intervention publique dans le processus de transformations morphologiques résidentielles et socio-économiques des anciens quartiers ouvriers à travers l'étude de cas d'Hochelaga-Maisonneuve. À cet égard, les données permettent d'entrevoir un possible lien entre les opérations de revitalisation urbaine et l'évolution du marché immobilier. Notamment, les valeurs foncières ont davantage augmenté dans la zone de RUI où plusieurs projets d'aménagement urbain récents, dont la réfection du Lien vert, des parcs Sarah-Maxwell et Edmond-Hamelin, ainsi que la création de la place des Tisserandes, ont largement contribué à changer le visage d'Hochelaga. Alors que les lieux deviennent plus esthétiques, que la sécurité urbaine est renforcée et que l'offre commerciale se diversifie, il semble que ce secteur soit plus attractif pour les acheteurs recherchant aussi la proximité du centre-ville et une relative abordabilité dans le marché immobilier montréalais. Mais, les données ne montrent pas que les valeurs foncières augmentent nécessairement davantage aux alentours de tous les projets d'aménagement urbain. Par exemple, les secteurs longeant le parc linéaire Antenne-Longue-Pointe dans Maisonneuve ont connu les plus faibles augmentations dans tout le quartier. Ceci suggère donc que des facteurs complémentaires jouent un rôle dans le processus.

Parmi ces autres facteurs, il semble que la morphologie architecturale ait aussi une incidence sur l'évolution du marché immobilier. D'une part, nous constatons que les valeurs foncières ont davantage augmenté aux alentours d'éléments d'intérêt patrimonial, tels que la rue Morgan, l'ancien marché Maisonneuve et l'église de la Nativité-de-la-Sainte-Vierge à Hochelaga, mais aussi autour du parc Edmond-Hamelin et entre la station de métro Joliette et la rue Ontario qui sont les secteurs ayant les plus fortes proportions d'unités construites au début du 20e siècle. Dans l'aire des mutations des modes de vie, la présence d'infrastructures telles que le métro joue certainement aussi un rôle dans l'augmentation des valeurs foncières dans ces secteurs.

D'autre part, les données montrent que les valeurs foncières ont évolué de manière contrastée selon les types architecturaux. Notamment, les maisons unifamiliales les plus anciennes dans les secteurs d'intérêt patrimonial connaissent de très fortes augmentations, mais elles sont peu nombreuses à Hochelaga-Maisonneuve. Ensuite, il semble que ce soient les immeubles à vocation mixte anciens, ainsi que les *plex* les plus anciens qui suscitent le plus d'attrait auprès des acheteurs. Alors qu'on sait que ce type, originalement occupé par les propriétaires au rez-de-chaussée et des locataires aux étages, offre des atouts pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers ouvriers montréalais (Hanna & Olson, 1983; Maltais, 2017a, 2017b), les données laissent entrevoir un possible changement à cet égard, car les valeurs augmentent bien davantage que dans d'autres types architecturaux, telles que les immeubles d'appartements, surtout les plus récents. Comme les *plex* possèdent non seulement plus de possibilités de réaménagement architectural, mais sont également devenus une figure emblématique de Montréal, nous pensons que le développement d'un goût pour l'« authenticité » (Glass, 1964; Rose, 2006; Zukin, 2008) joue un rôle dans les transformations socio-économiques à Hochelaga-Maisonneuve. Ce goût, émanant d'une part des acheteurs particuliers, est d'autre part soutenu par l'intervention publique qui mise sur le patrimoine lors des projets d'aménagement urbain (Cossette, 2013). Nous concluons donc que l'évolution du marché immobilier dans les anciens quartiers ouvriers, notamment à Hochelaga-Maisonneuve, est

multifactorielle en lien, entre autres, avec les projets d'aménagement urbain et la morphologie architecturale locale.

Notons aussi que d'autres facteurs liés au marché de l'immobilier de la région métropolitaine de Montréal interviennent, alors que des investisseurs achètent des propriétés dans le but d'augmenter les loyers après rénovations (Ghaffari, 2020; Maltais, 2017a), entrainant parfois le phénomène des « rénovictions » qui contribue à l'expulsion des résidents moins nantis (Gelper, 2020). Lors d'une prochaine étape de la recherche, nous pourrons examiner les perceptions des résidents et résidentes vivant aux abords des projets d'aménagement récents dans Hochelaga-Maisonneuve. À cet effet, nous avons obtenu plus d'une centaine de questionnaires complétés en ligne que nous comptons analyser au regard de nouveaux aménagements urbains.

Remerciements

Nous tenons à remercier le Conseil de recherche en Sciences humaines du Canada pour la subvention accordée dans le cadre de notre recherche.

Notes sur les contributeurs

Sylvie Paré est professeure titulaire au Département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal, urbaniste et membre du réseau Villes Régions Monde, de l'IREF et du RéQEF.

Sandrine Mounier est diplômée en architecture et titulaire d'un Ph.D. en études urbaines de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal.

Leila Farshadfar a une maîtrise en architecture de l'Université de Isfahan (Iran). Après avoir travaillé et enseigné quelques années dans ce domaine, elle a entrepris un doctorat en études urbaines à l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal, où elle étudie la création du sentiment d'appartenance chez les immigrants.

Bibliographie

AHMHM. (2013). https://ahmhm.wordpress.com/histoires-de-mercier-hochelaga-maisonneuve/, consulté le 9 septembre 2021.

Alexandre, J. (2015). *Promenade Luc-Larivée*. Mercier Hochelaga-Maisonneueve Montreal. Consulté à l'adresse

Atkinson, R., & Jacobs, K. (2010). Damned by Place, then by Politics : Spatial Disadvantage and the Housing Policy-research Interface. *International Journal of Housing Policy*, *10*(2), 155-171. https://doi.org/10.1080/14616718.2010.480855

Bélanger, H. (2010). Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). *Lien social et Politiques*, (63), 143-154. https://doi.org/10.7202/044156ar

Bernier, N. (2016). Regard sur la démarche de revitalisation urbaine intégrée d'Hochelaga. In G. Sénécal (Éd.), *Revitalisation urbaine et concertation de quartier* (p. 127-146). Québec: Presses de l'Université Laval.

Boucher, M. (2021). *Les épreuves performatives de la concertation de quartier : Le cas de la Revitalisation urbaine intégrée du quartier Hochelaga* (Phd, Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique). Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique, Québec.

Boucher, M., Desrochers, F., Guignet, L., Longtin, D., Larocque, M.-C., & Ravard, J. (2010). Étude sur les besoins et les aspirations des résidents de l'îlot de l'ancienne biscuiterie Viau.

Brenner, N., & Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban? *City*, *19*(2-3), 151-182. https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1014712

CAUHM. (2002). *Consultation locale sur le re-développement du site Lavo : Document synthèse*.

Chaumont, J. (2018, janvier 31). À la rescousse des maisons «shoebox» de Montréal!

Choko, M. H., Harris, R., & INRS-Urbanisation. (1989). *L'évolution du mode d'occupation des logements à Montréal et à Toronto depuis le milieu du XIXè [sic] siècle*. Montréal, QC: INRS-Urbanisation.

Cossette, P. (2013). *L'emploi de représentations identitaires dans les projets urbains montréalais : Le cas du secteur Valois/Ontario* (Université du Québec à Montréal). Université du Québec à Montréal, Montréal, QC. Consulté à l'adresse

Couture, L. C., & DelaChevrotière, C. (2008). *Le projet de modernisation de la rue Notre-Dame à Montréal –Un axe stratégique de transport multimodal visant à améliorer et augmenter l'utilisation des modes de transports alternatifs*. Toronto, ON: e l'Association des Transports du Canada à Toronto.

Dennis, R. (1998a). Apartment Housing in Canadian Cities, 1900–1940. *Urban History Review / Revue d'histoire Urbaine*, *26*(2), 17-31. https://doi.org/10.7202/1016656ar

Dennis, R. (1998b). Apartment Housing in Canadian Cities, 1900–1940. *Urban History Review*, *26*(2), 17-31. https://doi.org/10.7202/1016656ar

Gelper, N. (2020, février 27). Les demandes d'évictions augmentent à MHM.

Germain, A., & Rose, D. (2010). La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : Le cas de Hochelaga à Montréal. *Lien social et Politiques*, (63), 15-26. https://doi.org/10.7202/044146ar

Géronimi, M. (2006). Identité urbaine, reconversion industrielle et dynamique territoriale à Montréal : Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve. *Norois. Environnement, aménagement, société*, (199), 45-60. https://doi.org/10.4000/norois.1911

Ghaffari, L. (2020). *Pour une gentrification socialement acceptable. Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes* (UQAM). UQAM, Montréal, QC.

Glass, R. (1964). *London : Aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.

Hanna, D. (1986). *Montreal, a City Built by Small Builders, 1867-1880*. McGill University, Montréal, QC.

Hanna, D., & Dufaux, F. (2002). *Montreal : A Rich Tradition in Medium Density Housing*. Ottawa, ON: Canada Mortgage and Housing Corporation.

Hanna, D., & Olson, S. (1983). Métiers, loyers et bout de rue : L'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901. *Cahiers de géographie du Québec*, *27*(71), 255-275. https://doi.org/10.7202/021611ar

Lavoie, J.-P., & Rose, D. (2012). Gentrification et exclusion sociale. Montréal. *Montréal: Cahiers du CREGÉS*, *1*.

Lessard, G., Sénécal, G., & Hamel, P. J. (2017). *La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : Un état de la question et pistes de solution*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Linteau, P. A. (1981). *Maisonneuve, ou, Comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918*. Montreal: Boréal Express.

LTQHM. (s. d.-a). La rue Sainte-Catherine Est. Consulté 19 décembre 2022.

LTQHM. (s. d.-b). La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve.

LTQHM. (s. d.-c). Le Lien vert.

LTQHM. (s. d.-d). Nouvelle murale au parc Sarah-Maxwell.

Maltais, A. (2017a). *Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Maltais, A. (2017b). *L'évolution du commerce dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Marsan, J.-C. (1990). *Montreal in Evolution : Historical Analysis of the Development of Montreal's Architecture and Urban Environment* (Reprint edition). Montréal, QC: McGill-Queen's University Press.

Montréal. (s.d.-a). *Consultation du rôle d'évaluation foncière*. Ville de Montréal.

Montréal. (s.d.-b). *Zone de revitalisation urbaine intégrée (RUI)*. Ville de Montréal.

Montréal. (s.d.-c). *La maison unifamiliale*. Ville de Montréal.

Montréal. (1998). *Programme particulier d'urbanisme du quartier Maisonneuve*. Ville de Montréal.

Montréal. (2014). *Bilan fructueux de « l'Inspectorat » phases I, II et III dans Hochelaga-Maisonneuve et aperçu de la phase IV dans Mercier-Est: Mercier–Hochelaga-Maisonneuve améliore la sécurité, l'entretien et la salubrité de logements*. Ville de Montréal.

Montréal. (2015). *Inauguration des aménagements de la phase II au parc Morgan: « Le parc Morgan devient un parc de destination avec ses nouvelles installations et son animation! » M. Réal Ménard, maire de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve*. Ville de Montréal.

Montréal. (2016a). *Inauguration du réaménagement du parc Edmond-Hamelin*. Ville de Montréal.

Montréal. (2016b). *Un nouveau parc linéaire aménagé dans l'ancienne emprise ferroviaire Longue-Pointe maintenant accessible aux citoyens*. Ville de Montréal.

Montréal. (2017). *Legs pour le 375e anniversaire de Montréal: Inauguration de la place des Tisserandes dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve*. Ville de Montréal.

Montréal. (2018). *Le parc Lalancette en travaux jusqu'au début du mois d'août 2018*. Ville de Montréal.

Montréal. (2020). *Unités d'évaluation foncière*. Ville de Montréal.

Paré, S. (2016). Montreal's Cité-Jardin du Tricentenaire Transformation : The Role of the PIIA as a Tool for Resilience. *Sociology and Anthropology*, *4*(7), 626-637. https://doi.org/10.13189/sa.2016.040713

Paré, S., & Mounier, S. (2020). Perceptions of Hochelaga-Maisonneuve Neighborhood in Montreal : A Textual Analysis of Written Media. *Culture and Local Governance / Culture et Gouvernance Locale*, *7*(1-2), 17-39. https://doi.org/10.18192/clg-cgl.v7i1-2.4848

Paré, S., & Mounier, S. (2021). L'accessibilité différenciée à l'espace public : Une analyse comparative de deux places publiques dans Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. *Recherches sociographiques*, *62*(3), 597-617. https://doi.org/10.7202/1088524ar

Prouse, V., Grant, J. L., Ramos, H. & Radice, M. (2015). *Assessing Neighbourhood Change: Gentrification and Suburban Decline in a Mid-sized City* (working paper). School of Planning, Dalhousie University, Halifax.

Rigolon, A., & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification : How people, place, and policy shape neighborhood change. *Journal of Urban Affairs*, *41* (7), 887-909. https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562846

Rose, D. (1984). Rethinking Gentrification : Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, *2*(1), 47-74. https://doi.org/10.1068/d020047

Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : Du discours municipal à celui des acheteurs.Le cas de Montréal. *Sociétés contemporaines*, *63* (3), 39-61. https://doi.org/10.3917/soco.063.0039

Sassen, S. (2018). *Cities in a world economy* (Fifth edition). New York, NY: SAGE Publications, Inc.

Scott, A. J., & Storper, M. (2015). The Nature of Cities : The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of*

Urban and Regional Research, *39*(1), 1-15. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12134

Sénécal, G., & Hamel, P. J. (2017). *Vivre dans Hochelaga-Maisonneuve : Synthèse des groupes de discussion*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Sénécal, G., & Vachon, N. (2016). *Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, *45*(4), 538-548. https://doi.org/10.1080/01944367908977002

Statistique Canada. (2016). *Produits de données, Recensement de 2016*. Statistique Canada.

Tissot, S. (2011) *De bons voisins. Enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, coll. « Cours et travaux », 313 p.

Twigge-Molecey, A. (2014). Exploring resident experiences of indirect displacement in a neighbourhood undergoing gentrification : The case of Saint-Henri in Montreal. *Canadian Journal of Urban Research*, *23*(1), 1-23.

Vachon, N., Hamel, P. J., Maltais, A., & Sénécal, G. (2017). *Enquête auprès de la population d'Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal, QC: INRS-UCS.

Wegmann, J. (Jacob G.). (2006). *What happened to the three-decker?* (Thesis, Massachusetts Institute of Technology). Massachusetts Institute of Technology.

Zukin, S. (1987). Gentrification : Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, *13*(1), 129-147. https://doi.org/10.1146/annurev.so.13.080187.001021

Zukin, S. (2008). Consuming Authenticity. *Cultural Studies*, *22* (5), 724-748. https://doi.org/10.1080/09502380802245985