

Université de Montréal

La gentrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve : le discours sur la mixité à l'épreuve de ses réalités socio-spatiales

par

Iulia Alexandra Nastase

Professeurs Gabriel Fauveaud et Violaine Jolivet

Département de Géographie

Faculté des arts et des sciences

Août 2020

© Iulia Alexandra Nastase, 2020

Université de Montréal
Département de géographie

Ce mémoire intitulé

La gentrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve : le discours sur la mixité à l'épreuve de ses réalités socio-spatiales

Présenté par
Iulia Alexandra Nastase

A été évalué par un jury composé des personnes suivantes :

Professeure **Nicole Gombay**
Présidente-rapporteuse

Professeur **Louis Gaudreau**
Membre du jury

Gabriel Fauveaud
Directeur de recherche

Violaine Jolivet
Co-directrice de recherche

Résumé

La notion de mixité sociale est devenue un thème itératif des débats portant sur les enjeux du renouvellement urbain, sur les politiques d'accès au logement et, plus généralement, sur la gentrification (Germain et Rose, 2010 ; Bridge, Butler, Lees, 2012). La mixité sociale est tour à tour utilisée, à différentes fins, par des acteurs aussi divers que les politiques, la société civile, les universitaires, les planificateurs urbains et les producteurs urbains, comme les promoteurs immobiliers (Charmes et Bacqué, 2016). Pour les uns, la mixité est un idéal juste à atteindre ; pour les autres, elle participe à rendre invisible la complexité des rapports de pouvoir qui se jouent entre les acteurs de la fabrique urbaine et les dynamiques d'exclusion qu'ils sous-tendent.

Nous verrons comment la notion de mixité sociale accompagne la transformation actuelle du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve. L'objectif vise à analyser les motivations, modalités d'action et intérêts des acteurs publics, privés et de la société civile qui défendent la notion de mixité sociale, et qui s'appuient sur elle pour justifier ou participer à la transformation du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve. Nous nous demanderons si la notion de mixité sociale, en tant que telle, fait l'objet de politiques et de projets spécifiques. Réduit-elle les impacts négatifs de la gentrification, ou au contraire, sert-elle à mieux les justifier et à les retirer du débat politique ?

Pour expliquer notre propos, nous allons présenter un film documentaire, ainsi qu'une dissertation écrite. Pendant ce projet, nous avons interviewé 28 personnes, choisi seulement 13 pour le montage final, parlé avec plus de 100 personnes habitant le quartier. La durée du film documentaire sera de 60 minutes et il a été filmé pendant une période d'une année, à travers plusieurs saisons.

Mots-clés ___ mixité sociale ; gentrification ; exclusion ; urbanisme néolibéral ; pénurie de logements

Abstract

The notion of social mix has become an iterative theme reflecting the ongoing discourse surrounding the high stakes of urban redevelopment, the policies of housing, and the impact of gentrification. Diverse actors such as politicians, socialites, academics, urban planners, and real estate developers frequently employ social mix.

For some, social mix is an ideal to strive for, while for others, this notion is just another way to render invisible the complex relationship that exist between the actors of the urban fabric and the implied dynamics of exclusion.

We will investigate how the notion of social mix accompanies the present transformations of Hochelaga-Maisonneuve, a working-class neighbourhood of Montreal. The purpose herein is to analyse the motivations, the modalities, and the interests of both public and private actors, in order to defend the notion of social mix and to justify the participants in the transformation of this neighbourhood. We examine if social mix, as part of a political agenda promoting specific urban projects, is really reducing the negative impacts of gentrification, or, on the contrary, is it helping to justify urban policies?

In order to show our research results, we will present a documentary film and a short thesis. For the purpose of this project, we originally filmed 28 participants, yet chose only 13 for the final editing. Moreover, we interviewed over 100 individuals residing in the neighbourhood. The film lasts 60 minutes and was shot during different seasons for a period of one year.

Keywords ___ **social mix; gentrification; exclusion; neoliberal urbanism; housing crisis**

Table des matières

LISTE DES CARTES ET DES TABLEAUX.....	6
REMERCIEMENTS.....	7
RÉSUMÉ.....	7
ABSTRACT	4
1. ENJEUX ET DÉBATS AUTOUR DE LA TRANSFORMATION ET DE LA SURVIE DES QUARTIERS POPULAIRES.....	8
1.1. Gentrification et mixité sociale. Problématique	8
1.2. Gentrification, un phénomène urbain complexe sous-jacent aux enjeux de mixité sociale....	14
1.3. Réflexions sur la ville « parfaite ».....	20
1.4. Justice et mixité sociale.....	24
1.5. La gentrification de type montréalais. La mixité sociale et ses défis dans un quartier populaire, le Hochelaga-Maisonneuve.....	28
2. MÉTHODOLOGIE	36
2.1. Le film documentaire et la recherche scientifique.....	36
2.2. Organisation du processus documentaire. Recrutement des participants	42
2.3. Montage et style du documentaire. NI HOMA, NI OSHA!.....	54
3. RÉFLEXIONS SUR LES OBSERVATIONS FAITES À PARTIR DU DOCUMENTAIRE	56
CONCLUSIONS.....	65
ANNEXE 1	69
ANNEXE 2	69
ANNEXE 3	73
BIBLIOGRAPHIE	83

Liste des cartes et des tableaux

Carte 1. Les quartiers gentrifiés de la ville de New York en 1999. Source : Freeman et Braconi, 2004, p 41.....	14
Carte2. Carte de localisation du quartier Hochelaga-Maisonneuve, Montréal. Source : conception Iulia Nastase, réalisation Mateo Alba, Département de géographie, Montréal.....	29
Carte 3. Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ville de Montréal, 2017 ; Source : Assises sur la gentrification, Ville de Montréal.....	32
Tableau 1- Revenus de la population d’Hochelaga-Maisonneuve. Source : données prises du Statistique Canada. Recensement de la population 2016.....	34
Tableau 2- Loyer moyen des logements à louer pour la RMR de Montréal sur Kijiji, pour le quartier Hochelaga-Maisonneuve (zone SCHL) et taille du logement et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL. Sources des données : site web du RCLALQ.....	35
Carte 4. Carte de la mixité sociale sur et près de l’artère de la Rue Ontario Est. Source : conception personnelle, réalisation Mateo Alba.....	58
Carte 5. Carte de la mixité sociale près de l’artère de la Rue Ste Catherine Est. Source : conception personnelle, réalisation Mateo Alba.....	59

Remerciements

Je remercie mes professeurs Gabriel Fauveaud et Violaine Jolivet pour leur confiance à soutenir et encourager un projet de film documentaire, innovateur pour le département de géographie de l'Université de Montréal.

Merci maman d'être venue de Roumanie en 2019 pour nous cuisiner des bons plats à moi et l'équipe de tournage et pour avoir été si impliquée émotionnellement dans mon projet. Merci aussi à ma sœur pour avoir endossé le rôle de preneur de son lorsque nous n'avions pas de technicien disponible.

Merci à tous les techniciens bénévoles qui ont accordé un peu de leur temps pour la réalisation de ce projet.

Merci à tous les gens qui ont eu des mots d'encouragement, de bienveillance envers moi pendant ce projet de maîtrise.

Je dédie ce projet aux gens du quartier Hochelaga-Maisonneuve qui m'ont inspiré en tout temps. J'ai continué même dans les moments difficiles en pensant à vous. Merci beaucoup!

1.Enjeux et débats autour de la transformation et de la survie des quartiers populaires

1.1. Gentrification et mixité sociale. Problématique

La volonté de mixité sociale dans des environnements urbains neufs et rénovés anime les esprits et les projets d'urbanisme, particulièrement depuis le XIX^e siècle. Le désir de favoriser un brassage entre des couches sociales différentes revient comme un thème itératif à travers les discours des politiques, des activistes, des scientifiques, des planificateurs urbains et des promoteurs immobiliers (Lees, Slater et Wyly, 2008 ; Lees, Butler et Bridge, 2012). Dans le contexte des efforts conjugués des acteurs de l'urbanisme pour atteindre la mixité sociale (Germain et Rose, 2010), la gentrification, un phénomène urbain de réhabilitation des anciennes zones industrielles ou des quartiers délabrés et de remplacement de couches populaires par des catégories socioéconomiques plus aisées, apparaît comme le sujet le plus brûlant du moment (Lees, Slater et Wyly, 2008).

La notion de mixité occupe une place dorénavant centrale au sein des projets de rénovation et de réhabilitation urbaines. Par exemple, en France, la LOV (Loi d'Orientation sur la Ville implémentée en 1991) s'est fixée pour objectif de favoriser l'équité sociale et de contenir l'exclusion socio-spatiale, notamment par l'imposition d'un seuil de 20% de logements sociaux (Kirszbaum, 2008). De même, le Royaume-Uni recommande plus de mixité sociale dans les quartiers, pour diminuer notamment les effets de la ségrégation raciale (Rose et al., 2002 ; Rose et al., 2013). Aux États-Unis, le programme HOPE vise à rénover des quartiers « stigmatisés » et délabrés. Les politiques urbaines canadiennes mobilisent elles aussi la notion de mixité, particulièrement dans les plus grandes métropoles comme Toronto, Montréal et Vancouver (Dansereau et al., 2002). Les expériences convergent dans une volonté de « loger toutes les couches sociales dans des communautés nouvelles alliant le logement du marché privé, en locatif et en accession, aux diverses formes de logement social » (Rose et al., 2002, p.19).

La mixité sociale dans les contextes urbains est souvent considérée comme un préalable à toute politique urbaine juste, égalitaire et démocratique (Rose et al, 2002 ; Rose, 2004). Le brassage des populations favoriserait l'effacement des différences, et la mixité stimulerait « l'apprentissage de la tolérance et la dissolution des préjugés » (Rose et al., 2002, p.26), ainsi que l'égalité des chances et la possibilité d'atteindre une plus grande diversité (Rose et Germain, 2010 ; Charmes et Bacqué, 2016).

Aujourd'hui, à Montréal, la notion de mixité sociale imprègne l'ensemble des discours sur la ville portés par les acteurs participant à sa fabrique. Des acteurs publics à ceux du privé, des organismes communautaires aux élus, la nécessité d'avoir des espaces urbains mixtes semble faire consensus au niveau social (Rose et al., 2018); la mixité serait ainsi la solution privilégiée pour lutter contre la divergence des intérêts particuliers et le repli sur soi. La diffusion dans l'espace public de la notion de mixité, ainsi que la multiplicité des usages politiques, techniques et discursifs qui en ait fait, participent au brouillage de sa définition. Bien souvent, le discours sur la mixité cache des intérêts politiques et économiques dissemblables, des intérêts divergents et des significations multiples. Le hiatus entre les discours sur la mixité et ses signifiants concrets sur la fabrique urbaine, constitue le cœur de notre projet de recherche. En déconstruisant les discours sur la mixité et les projets urbains qui mobilisent cette notion, nous souhaitons comprendre les processus de production de la ville, qui sont cachés derrière les éléments de langage. Pour ce faire, nous concentrerons notre étude sur le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve, qui fait partie de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, un quartier ouvrier de Montréal en pleine transformation et longtemps considéré en situation de déclin (Lahaise, 1979).

Ce projet de recherche s'appuie sur l'hypothèse que la notion de mixité, employée tant par les pouvoirs publics que par certains acteurs de la production urbaine ou des habitants, tend à reléguer à l'arrière-plan les problèmes socio-spatiaux générés par le processus de gentrification (évictions des logements, augmentation des loyers, disparition des commerces locaux, ségrégation (Lees, 2008 ; Smith, 1987 ; Rose et al., 2018)). Les acteurs de la fabrique urbaine, en avançant dans leurs discours sur la notion de mixité sociale, font appel à notre bon sens et à nos valeurs traditionnelles et culturelles de justice sociale. Ils déguisent ainsi des stratégies urbaines (Harvey, 2005) d'acquisition de meilleurs espaces urbains par des classes plus fortunées.

Face à ce constat, ce projet propose trois **objectifs** :

- 1) Identifier l'existence de la mixité sociale dans les réalités socio-économiques des habitants d'un quartier en pleine gentrification à partir des discours des politiques, des habitants, des organismes, etc.
- 2) Comprendre les impacts des productions immobilières et des politiques d'urbanisation sur la population du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve.

3) Analyser la perception des résidents, des élus et des organismes envers les changements urbains opérés dans le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve.

Dans cette optique, ce projet de recherche souhaite contribuer aux travaux académiques analysant les mécanismes de mise en œuvre et registres d'actions des politiques urbaines néolibérales, au sein desquelles les discours sur la mixité occupent une place de plus en plus importante.

Trois principaux champs de la littérature vont être privilégiés : la gentrification, la justice socio-spatiale et la mixité sociale. Un premier chapitre va nous éclairer sur la problématique qui inspire le point de départ de cette recherche. Dans un deuxième chapitre, nous allons réfléchir sur les positions d'autres scientifiques sur la gentrification et sur l'idéal de ville parfaite. Puis, nous allons aussi parler des défis de la gentrification et de la mixité sociale à Montréal et à Hochelaga-Maisonneuve. Un troisième chapitre va traiter de la méthodologie visuelle utilisée pour réaliser un documentaire sur la mixité sociale dans un quartier gentrifié. Un dernier chapitre va proposer une discussion sur les analyses et les observations faites dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, pendant le tournage du documentaire.

Le phénomène de la gentrification retient l'attention des chercheurs et de la sphère publique depuis quelques dizaines d'années. Pour certains, c'est la dépossession d'un quartier défavorisé au profit des classes moyennes (Lees, 2008), un retour des classes aisées des périphéries à la ville (Smith, 1979), un embourgeoisement d'un quartier où les prix des propriétés montent en flèche (Galster et Peacock, 1986). Pour d'autres, c'est une renaissance, une revitalisation urbaine où l'économie est en essor, alors qu'en même temps des populations défavorisées sont déplacées à la périphérie des quartiers (Fleury et Bidou-Zacharisen, 2003; Macleod et Johnstone, 2012). Au fil des années, le « succès » de ce phénomène urbain, tant dans les discours des politiques, planificateurs urbains ou politiques, s'est accompagné de la notion de mixité sociale. Ainsi, les deux concepts s'expliquent souvent ensemble et sont en corrélation (Ley, 1986). Le consensus de la sphère publique va dans le même sens : un quartier justifie son épanouissement par la réussite du « mélange des modes d'occupation et des statuts socio-économiques différents dans le même quartier » (Dansereau, Germain et Eveillard, 1997). Ce qui nous amène à nous poser les questions suivantes : cohabiter dans le même espace géographique signifie-t-il vivre ensemble ? La diversité sociale dans un quartier en plein processus d'embourgeoisement apporte-t-elle une vraie cohésion sociale ?

Comme d'autres villes américaines en déclin urbain, Montréal essaye de rester une ville attrayante pour les investisseurs, les touristes. En effet, les dernières décennies du XX^e Siècle ont favorisé un processus de désindustrialisation massive (Beauregard, 1993 ; Blondeau, Martineau et Frénette, 2016). À l'ère de la globalisation, les villes du monde mobilisent toutes leurs forces économiques et innovatrices pour rester dans la compétition internationale (Cox, 1995 ; Martinez et al., 2012). L'autonomie de gouvernance des municipalités canadiennes leur donne beaucoup d'indépendance et de pouvoir en termes de gestion urbaine, mais aussi beaucoup de défis. Cette autonomie est non seulement décisionnelle, mais aussi financière, puisque la ville doit trouver et gérer le financement nécessaire à son fonctionnement. Pour cela, les municipalités font des efforts pour augmenter les taxes foncières qui représentent un moteur de développement et de survie de la ville (Bélanger et Gaudreau, 2013). Montréal doit réunir plusieurs conditions pour aspirer au plus haut rang des villes mondiales, comme par exemple, le développement économique qui doit correspondre avec la conservation de l'environnement et une certaine justice sociale (Carrier, Lachapelle et Paulhiac Scherrer, 2014). Étant donné que les ressources humaines restent seulement si les investisseurs gardent leurs affaires dans la ville, la métropole a adopté une stratégie de gentrification de ces quartiers centraux (Smith, Caris et Wyly, 2001 ; Rose, 2009).

L'idée que la mixité sociale est favorisée par la déconcentration de la pauvreté et par l'attraction des classes aisées dans un quartier défavorisé est très présente chez les états-unien, par leurs lois HOPE VI, Moving To Opportunity (Kirszbaum, 2008). L'idée que les classes sociales aisées seraient capables de tirer vers le haut les locaux précaires (Freeman, 2006) a commencé à se répandre au Canada au début des années 1990, et elle continue à avoir une place importante dans les politiques de mixité sociale dans les quartiers montréalais désindustrialisés.

Les stratégies urbaines adoptées ces dernières années par la municipalité montréalaise, prouvent cette théorie de la gentrification urbaine par l'établissement d'une image de « marque » d'une ville créative et innovatrice qui est capable d'attirer du capital économique et humain (Kipfer et Keil, 2002 ; Rantisi et Leslie, 2006 ; Lanz, Wildner et Kratke, 2012 ; Robinson, 2016). Ainsi, au milieu des années 1990, les promoteurs immobiliers, dans l'effort d'attirer les classes aisées et pour effacer le côté « pauvre » de la conscience de ces potentiels acheteurs, ont renommé le quartier Hochelaga-Maisonneuve, HoMa (Ravary, 2016 ; Simon et High, 2017).

Dans la stratégie urbaine de la ville de Montréal, la transformation d'un quartier n'est pas un hasard. Autant dans la Stratégie Centre-Ville proposée par l'équipe Coderre en 2016, que dans la stratégie de développement économique 2018-2022, mise en avant par l'équipe de la nouvelle mairesse Valérie Plante, l'intérêt de la métropole est de rayonner à l'international pour se démarquer des autres métropoles du monde. Les deux plans d'action des deux différents maires mentionnent à plusieurs reprises la mixité sociale et l'inclusion des projets urbanistiques. Dans la vision de développement de la ville programmée pour les prochains dix ans, nous remarquons qu'en 2016, la municipalité pensait déjà que le « rayonnement » et la revitalisation urbaine passaient par « la reconversion des ensembles institutionnels et des immeubles publics » (Ville de Montréal, 2016, p.10). Dans le même plan, le maire Coderre met en avant le maintien de la mixité sociale dans la ville, en favorisant l'accès aux propriétés des familles résidentes. La stratégie du maire soutenait la diversité de l'offre de logement en la laissant aux soins des promoteurs qui étaient censés garantir une offre de logement abordable. En ce sens, le site du projet immobilier Osha Condos est situé sur l'une des rues les plus défavorisées, Sainte-Catherine Est. L'idée promue sur le site du quartier Hochelaga-Maisonneuve est celle d'un « dernier quartier abordable sur l'île de Montréal ». La stratégie de développement de la nouvelle mairesse Plante (2020) repose sur les partenariats avec les acteurs privés, la ville se transformant de gestionnaire en entrepreneur (Rantisi et Leslie, 2006) : « De plus, les investissements privés en immobilier à Montréal affichent une hausse de 14 % depuis les cinq dernières années. La nature des projets d'investissement en cours démontre la confiance des acteurs économiques envers l'économie de Montréal. L'investissement soutenu dans les projets résidentiels témoigne de l'attractivité de Montréal comme ville où il fait bon vivre. » (Ville de Montréal, 2020, p.11). La ville se trouve au milieu de cette joute des politiques de mixité sociale et elle a trouvé le moyen d'y participer à sa façon dans ce jeu de pouvoir et de consommation, en soutenant la revitalisation des quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve.

Ainsi, nous remarquons qu'il y a des débats et des tensions entre les plans de développement de la municipalité, qui favorisent la mixité sociale pour attirer de l'argent des taxes foncières (Rose, 2010 ; Gaudreau et Bélanger, 2013), et les promoteurs qui soutiennent eux aussi la mixité sociale pour attirer des nouveaux acheteurs, et les chercheurs qui pensent que la municipalité, par son besoin de compétitivité et de survie économique, est « subordonnée aux intérêts du marché » (Rantisi et Leslie, 2006, p. 3). Même si la municipalité a mis en place une politique d'inclusion par sa Stratégie d'inclusion de 2005, des chercheurs ont déjà prouvé que dans les quartiers « renaissants », ceux qui arrivent à rester dans la ville sont de plus en

plus les ménages à revenu moyen. « Ces ménages avec un plus grand niveau d'éducation et un meilleur emploi que la moyenne » (Bélanger, 2007, p.3), sauront résister aux changements urbains, alors que les populations défavorisées ne feront que s'effacer des quartiers centraux (Hardy, 2005 ; 2009 ; Dessage, 2015).

Des chercheurs de IEDEM (l'Institut Économique de Montréal, 2016), un *Think Tank* financé par différentes entités privées qui publient des articles sur les politiques publiques de la ville de Montréal, soutiennent que la gentrification amène de la prospérité dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve et que ça serait naïf de s'y opposer. Les prix des loyers qui augmentent seraient le résultat d'un mauvais zonage, la gentrification étant « un processus qui renverse le déclin d'un quartier en le redynamisant, notamment par une croissance des activités économiques et une augmentation de la diversité sociale » (Geloso et Guénette, 2016-publication sans numéros de pages).

Le débat tendu sur la mixité sociale est aussi présent chez les chercheurs. Certains justifient la thèse des effets d'un quartier mixte avec des populations défavorisées qui émulerait les habitudes et la « bonne vie » des classes moyennes (Freeman, 2006), alors que d'autres chercheurs comme Loretta Lees pense que la mixité sociale n'est qu'une stratégie néolibérale des pouvoirs gouvernementaux, qui se désistent de leurs responsabilités envers l'éradication de la pauvreté urbaine (Rose et al, 2013, Lees, 2008 ; 2012).

Autant Kirszbaum (2008) que Bacqué (2016) condamnent l'unilatéralité des visions de diversité socioculturelle des politiques de mixité qui ne prennent pas en considération la pluralité des modes de vie, et le fait que certains ménages défavorisés ne désirent pas forcément vivre dans d'autres quartiers ou dans des logements avec des familles moyennes, avec lesquelles ils n'ont rien en commun. Beaucoup de recherches s'apprêtent à se diriger dans le même sens que Kirszbaum ou Rose (2013) : vivre dans une proximité spatiale ne veut pas dire de la mixité sociale (Rose, 2004 ; Bélanger 2012). L'implantation de la mixité sociale, que Rose (2004) trouve « artificielle », vient aussi avec sa dose de tensions sociales (Rose, 2004 ; Bélanger, 2012) : les anciens résidents pourraient se sentir exclus des espaces publics, ainsi il y aurait une perte du sentiment d'appartenance à un certain territoire et mode de vie. Quand certaines parties de ce territoire (commerces, espaces publics) changent et accueillent des populations nouvelles avec un statut socioéconomique différent, les anciens résidents, ressentent une frustration qui se traduit par l'évitement de ces parties de l'espace, autrefois fréquentés (Bélanger, 2012 ; Bélanger, 2014). La réponse peut parfois être même violente : des tags sur les murs contre les « bourgeois », des commerces vandalisés, des protestes (Lees, Annunziata et Rivas-Alonso. C., 2018).

À la lumière de ces théories académiques sur la mixité sociale dans les quartiers gentrifiés et des politiques municipales de mixité sociale, ainsi qu'à travers le prisme du film documentaire, nous allons analyser comment les résidents vivent cette mixité sociale. Aussi, nous réfléchirons sur les discours des politiques et des organismes sur la mixité sociale, et les conséquences de la gentrification dans le quartier d'Hochelaga-Maisonneuve.

1.2. Gentrification, un phénomène urbain complexe sous-jacent aux enjeux de mixité sociale

Y a-t-il une seule définition de la gentrification ?

La gentrification, d'après les travaux, désigne une forme d'embourgeoisement des quartiers souvent avec une position centrale (Gregory et al., 2009). C'est un processus de « transformation d'une zone vide ou habitée par la classe ouvrière dans une zone résidentielle de la classe moyenne et/pour l'usage commercial » (Lees, Slater et Wyly, 2008, p. XV). Mais cette définition plus classique de la gentrification connaît une reformulation à présent, surtout par les chercheurs qui pensent que ce phénomène n'est pas juste global, figé dans une épistémologie dominante non-inclusive, anglo-américaine ou occidentale, mais qu'il est en fonction des politiques, des idéologies, de l'espace, de la culture et de la société de chaque pays. En gros, c'est « le reflet des processus économiques et politiques qui résultent dans des urbanisations de l'espace de façon inégale qui supposent des luttes de pouvoir pour l'accapuration des quartiers, et qui se soldent avec des déplacements de population.» (Shin et López-Morales, 2018, p.3). Mais cette définition pourrait être formulée et reformulée d'innombrables façons. Souvent, les chercheurs produisent leur propre définition. Le terme de gentrification vient de l'anglais « gentry », qui signifie petite noblesse, la société aisée, et il est introduit pour la première fois dans les années 1960 par la sociologue marxiste, Ruth Glass. La sociologue est une des visionnaires de la gentrification, puisqu'elle n'arrive pas seulement à constater le début de ce phénomène urbain qui va prendre des proportions planétaires, mais aussi à le nommer par un terme original, la gentrification :

Des grosses maisons victoriennes, déclassées pendant la période précédente ou récente qui étaient utilisées comme des hébergements temporaires ou comme des logements à occupations multiples ont passé à une classe supérieure encore une fois. Une fois que ce processus de "gentrification" commence dans un quartier, cela se propage rapidement jusqu'à ce que tous les occupants originiaux de la classe ouvrière soit déplacée, et tout le caractère social de ce quartier change. » (Glass, 1964, p. XVIII).

En analysant les modifications sociales subies par les quartiers londoniens, Glass (1964) observe que les petites entreprises, les gens des classes populaires et les «inadaptés» qui n'arrivent pas à suivre le rythme effréné de croissance et d'évolution d'un nouveau modèle de ville, se trouvent à l'écart ; ils s'entassent vers la périphérie du quartier ou ils déménagent complètement.

Le problème du logement, de la spéculation foncière, des inégalités et de la mixité sociale apparaissent déjà dans les discours du XIX^e siècle des théoriciens d'idéologie marxiste comme Friedrich Engels ou Karl Marx, qui sont convaincus que dans une société basée sur l'accumulation du capital, les deux classes sociales, les pauvres et les riches, ne se mélangent pas. Pour ces théoriciens, l'État et les politiques libérales servent les intérêts des promoteurs immobiliers et ils sont directement coupables de la prolifération du développement bourgeois des quartiers et de l'entassement des pauvres dans la périphérie des quartiers (Engels, 1870).

Les années 1970 et 1980 apportent un revirement économique, la croissance économique demande la modernisation des quartiers (Ascher et Giard, 1975). Dans beaucoup de grandes agglomérations comme Montréal, les quartiers centraux présentent une réduction de la population (Rose et al., 2002) qui déménage vers les aires suburbaines où elle a la possibilité de vivre dans des milieux de vie calmes, sécuritaires et verdoyants. Les municipalités encouragent les promoteurs à rénover des vieilles bâtisses (Schlichtman, Patch, Lamont Hill, 2017). Dans ce contexte, la gentrification est surtout abordée comme un processus de transition des villes industrialisées vers des villes postindustrielles (Gregory et al., 2009).

Le tournant néolibéral de ces quarante dernières années nous révèle le fait que ce processus de transformation urbaine, la gentrification, est à la fois un moteur et une conséquence du renouvellement du mode d'accumulation du capital où l'urbanisation, l'immobilier et la finance jouent le rôle central (Harvey, 1985 ; Bret, 2009 ; Enriquez, Ramos et Martinez, 2016). Les promoteurs immobiliers saisissent l'opportunité d'investir dans des quartiers délaissés, alors que l'État leur crée un climat de confiance par des incitations à l'investissement ou des lois permissives à l'expropriation (Rose et al., 2002). La perception sur les quartiers du centre-ville, de facture ouvrière, change pour ces investisseurs qui comprennent leur potentiel. Ils réalisent que c'est moins onéreux de rénover de vieux bâtiments que de construire de nouveaux édifices (Smith, 1979).

Beaucoup des recherches en gentrification se concentrent sur le déplacement des populations et des commerces (Atkinson, 2003 ; Krase, 2012). Il y a une préoccupation dans la recherche scientifique pour les moins nantis, les locataires qui se voient dépourvus des

moyens nécessaires pour faire face aux nouveaux prix de leurs loyers ou les petits commerces de quartier qui n'arrivent plus à suivre la tendance des prix exponentiels des locations commerciales (Maltais, 2016, 2017).

Certaines études analysent l'embourgeoisement des quartiers en partant de la période de constructions de condominiums ou rénovations des bâtiments sans pourtant parler de ce qui s'est passé avant la gentrification, comme le « désinvestissement et la dévaluation » des quartiers (Philips, 2004, p.9). Pour certains chercheurs, les nouveaux arrivants dans les quartiers en cours de gentrification sont des populations désireuses de vivre où la diversité est présente : des artistes, des professeurs, des activistes (Schlichtman, Patch et Lamont Hill, 2017), et ils tireraient vers le haut le reste des résidents moins fortunés (Byrne, 2003). Ces *yuppies* (Smith, 1996) déménagent dans ces vieux quartiers industriels pour la patine chic des bâtiments. La polenta et les tomates séchées des italiens immigrants mal nourris du début du XX^e siècle se sont transformées en denrées de luxe pour les gentrificateurs (Krase, 2012). Le café au lait, tellement à la mode dans les quartiers gentrifiés, était consommé dans le passé par les pauvres travailleurs, alors que dans les quartiers dorénavant transformés, le café au lait devient une boisson sophistiquée. Des nouveaux commerces font leur apparition (Bélanger, 2010), les déserts alimentaires disparaissent, les denrées de bon marché aussi, alors que les produits chers et inabordables pour les anciens résidents refont le paysage alimentaire du quartier gentrifié.

La gentrification anime les esprits des géographes et les pousse aux débats et aux controverses. Parmi l'ensemble des travaux, il y a trois auteurs clés autour desquels s'articule une grande quantité des débats sur ce phénomène. C'est le cas de Neil Smith (1979), qui considère que ce sont les modalités de production qui façonnent la gentrification, alors que David Ley l'inscrit dans le paradigme d'une décision individuelle (Clerval et Van Criekingen, 2012). De son côté, la chercheuse montréalaise, Damaris Rose, prend une approche féministe. Ainsi, Smith (1979, 1987, 1996) ancre la gentrification dans la théorie de la production spatiale en introduisant la notion phare de *rent gap*. Ce concept définit l'écart entre la valeur foncière initiale d'un espace et la valeur après réinvestissement, la différence entre la valeur réelle et la valeur potentielle d'un bien immobilier. Les zones urbaines s'étendent de plus en plus, mais les services se trouvent toujours au centre-ville, ainsi que les meilleures écoles et le travail. C'est l'idée que plus un quartier est désinvesti, plus il attire des investisseurs qui cherchent à réaliser une marge de profit considérable. Pour que la gentrification se réalise dans un endroit désinvesti, il faut aussi que d'autres conditions soient réunies aussi, comme la position centrale dans le cas du quartier d'Hochelaga-Maisonneuve. Les classes moyennes

déménagent dans les quartiers défavorisés seulement quand le cadre bâti est propice, alors il faut bâtir des nouvelles constructions et convertir des anciennes usines en logements (Smith, 1987, 1996). D'après Slater (2017), il n'y a pas que les développeurs et les investisseurs qui acquièrent du profit par le redéveloppement des quartiers, mais aussi les acheteurs de condominiums, le condominium en ville étant considéré comme un investissement à long terme.

David Ley (1986) contredit Smith pour sa perception purement économique sur les causes de la gentrification. Il prend une approche axée sur les nouvelles habitudes de consommation des gens. Pour Ley, le réinvestissement immobilier est le résultat de la demande (Clerval, 2008) de ces ménages qui ont diversifié leurs modes de vie et d'emploi. Par exemple, on retrouve des ménages formés d'une ou deux personnes, des célibataires, des femmes qui travaillent, des mariages plus tardifs, des ménages avec moins d'enfants, des populations gays, des artistes (Krase, 2012). Une nouvelle classe politique et culturelle prend naissance : une classe moyenne qui ne veut pas vivre dans les aires suburbaines comme les anciens bourgeois, une nouvelle classe sociale avec une « mentalité urbaine » (Rose, 2010). Aussi, les quartiers de la ville offrent une animation culturelle que les aires suburbaines ne possèdent pas, ainsi qu'une mixité culturelle et interethnique (Germain, Leloup et Radice, 2016) appréciée par les ménages de gens diplômés (Clerval, 2008). De plus, le travail dans l'ère postindustrielle ne se concentre plus dans l'industrie lourde ou manufacturière, mais elle est plutôt concentrée sur le secteur tertiaire qui siège, en général, dans les villes.

Même si les deux géographes, Ley et Smith se sont disputés les théories sur la gentrification en les opposant (l'approche culturelle et sociale versus l'approche économique), nous constatons dans notre recherche que leurs théories ne font que se réunir en se complétant et en donnant du sens au propos de la mixité sociale dans un quartier gentrifié.

Smith (2011) s'interroge sur l'afflux de l'idéologie néolibérale qui accapare autant les pays riches que les pays pauvres. Ces politiques néolibérales prônent l'injection du capital dans l'investissement et le redéveloppement des espaces immobiliers et créent des divisions sociales. Pour Smith (1996), la gentrification s'est inspirée des cowboys blancs qui dépossédèrent les terres des autochtones dans le *Far West* américain. Anne Clerval continue dans les pas de Smith, en dénonçant les pratiques de la gentrification qui diviserait les classes sociales. Clerval s'attaque aussi aux ségrégations des minorités que la gentrification engendre, les immigrants d'un côté, les bourgeois d'un autre côté (Clerval, 2008, 2014 ; Smith, 2011). Elle critique les recherches et les politiques néolibérales qui essayent de promouvoir ce phénomène (Freeman et Braconi, 2014 ; Byrne, 2003 ; Freeman, Cassola et Cai, 2016) comme moteur vers une meilleure mixité socioéconomique, raciale et ethnique. Pour elle la

gentrification n'est pas un phénomène chaotique, mais bien un produit des choix politiques et économiques des acteurs qui donnent le ton au néolibéralisme (Miraftab, 2007 ; Clerval, 2008 ; Clerval, 2011 ; Clerval et Crienkigen, 2012).

Rose (1989) a jeté un nouveau regard sur la gentrification qui serait aussi le produit des femmes émancipées qui ont des postes à haute responsabilité, qui peuvent être divorcées ou célibataires, qui veulent jouir de ce que la ville à offrir, qui ne sont plus confinées dans des rôles de ménagères à la campagne ou en zone suburbaine. Son travail est surtout prolifique dans la région de Montréal, où notre cadre de recherche se déroule. Elle trouve que certains chercheurs ont pensé seulement à la production de cet embourgeoisement (Smith, 2011 ; Ley 1996) en ne tenant pas compte de l'apport des femmes dans ce processus (Rose, 1984 ; Brown-Saracino, 2009 ; Clerval, 2014 ; 2018 ; Lees, Slater et Wyly., 2010). Rose demande surtout plus de contrôle sur les développeurs immobiliers, pour qu'ils respectent non seulement les quotas de logements sociaux dans leurs investissements, mais aussi la même qualité des logements comme ceux prévus pour les classes moyennes. Elle encourage la participation active de la communauté contre les acteurs qui favorisent la gentrification en condamnant la fausse création des nouveaux emplois, ainsi que l'obtention de services publics plus performants (Freeman et Braconi, 2004 ; Freeman, 2006). Ces services publics améliorés s'ajouteraient aux dépens de l'ancienne population résidente, forcée petit à petit à se déplacer (Bélanger, 2010). En même temps, elle se positionne dans la résistance féministe. Pour elle, en excluant le capital on peut lutter contre la gentrification (Rose, 1984). Cette position de résistance scientifique face à la gentrification est aussi prise en compte par les chercheuses féministes Lees, Annunziata et Rivas-Alonso (2018) qui trouvent que la recherche actuelle ne tient pas suffisamment compte des mouvements de résistance féministes contre la gentrification. Velasquez Atehortua (2014) nous démontre aussi que la « révolution urbaine » se fait par les femmes et cela est bien illustré dans la lutte des femmes vénézuéliennes de Chacao, un quartier de Caracas où les condominiums des élites se généralisaient, alors que les populations pauvres avaient de plus en plus du mal à se loger. En réponse, les femmes des *barrios* se sont mobilisées en protestant contre l'éviction. Finalement, le président Hugo Chavez a envoyé l'armée pour soutenir ces femmes et il a ordonné la construction de 200 logements sociaux sur les aires vides du quartier.

Schlichtman, Patch et Lamont Hill (2017) dans leur préoccupation de définition des gentrificateurs, ils les ont classifiés en : conquérant, colonisateur, compétiteur, capitaliste, consommateur et conservateur. Le conquérant est celui qui désire commencer une nouvelle communauté sans se soucier de l'ancienne. Le colonisateur veut changer la communauté (ne

pas la remplacer) parce qu'il la trouve incapable de progrès (Freeman, 2006 ; Cassola et Cai, 2016). Le compétiteur ramène la privatisation néolibérale des services publics, et pousse les résidents à entrer en compétition sur des biens publics qui se font rares (Belanger, 2010 ; Bélanger et Gaudreau, 2013). Sur le marché capitaliste, le gentrifieur amène des nouvelles affaires dans le quartier, c'est le type capitaliste (Rose, 2006 ; Rose et al., 2013). Le consommateur cherche des nouvelles places où il peut consommer des biens de luxe : des cafés branchés, des commerces bios, etc (Brown-Saracino, 2009 ; Krase, 2012 ; Maltais, 2016 ; Schlichtman, Patch et Lamont Hill, 2017). Le conservateur est celui qui pense qu'il a le devoir de préserver la patine du quartier et l'histoire de la communauté (Krase, 2012 ; Maltais, 2017).

Certains acteurs de la fabrique urbaine comme les banques, les développeurs immobiliers ou même les autorités publiques financent des études qui essaient de montrer le côté positif et régénérant de cette nouvelle forme d'embourgeoisement. Ainsi, des chercheurs américains comme Byrne (2003), Braconi, Freeman (2004, 2006), Casola, Cai (2016) ont effectué plusieurs recherches qui se penchent vers les bienfaits de la gentrification. Leurs thèses ont suscité beaucoup de débats dans le monde scientifique. Pour ces chercheurs, les classes moyennes blanches qui emménagent dans les quartiers et qui amorcent un processus d'embourgeoisement contribuent à l'abolition de la ségrégation. Ils considèrent qu'elle serait accompagnée d'une augmentation de la mixité sociale et des opportunités d'investissement. Dans leur argumentation, ils veulent contredire le reste des chercheurs en s'efforçant de mettre en évidence le fait que les études précédentes sur la gentrification et le déplacement des populations ne reflétaient pas la réalité (Freeman et Braconi, 2004).

Dans la carte 1 (Freeman et Braconi, 2004, p. 41), les chercheurs nous montrent comment des quartiers populaires de New York avec une forte concentration de minorités, comme Harlem, Brooklyn Heights, East Lower Side ou Park Slope, ont subi une forte gentrification pendant la récession économique de 1991. D'après eux, ils se sont sortis de cette crise financière par le biais des investissements des classes moyennes qui ont migré et qui ont ainsi favorisé la création de nouvelles opportunités de travail pour la population résidente.



Carte 1. Les quartiers gentrifiés de la ville de New York en 1999. Source : Freeman et Braconi, 2004, p 41.

Ces chercheurs utilisent des ratios de probabilité et de prévision pour justifier dans leurs graphiques le fait qu'il n'y aurait pas plus de déplacements dans les quartiers gentrifiés et que les classes à faible revenu n'ont pas quitté les quartiers dans lesquels ils vivaient initialement (Freeman, Cassola, et Cai, 2016). Si on devait se fier à ces études, l'embourgeoisement amènerait une mixité socioéconomique qui frôlerait le « parfait » dans une ville.

1.3. Réflexions sur la ville « parfaite »

Arriver à avoir une ville « parfaite », avec des groupes sociaux différents qui se mélangent sans problèmes, représente une préoccupation des temps anciens. La mixité sociale dans la ville est le rassemblement de diverses couches sociales qui habitent ensemble de façon harmonieuse et qui appartiennent à des cultures, des nationalités, des religions, des statuts professionnels et socioéconomiques différents (Kirszbaum, 2008). En aspirant vers une humanité plus juste et plus harmonieuse, les urbanistes et les philosophes des temps anciens, ont senti le besoin d'inventer des nouvelles villes, où la justice et l'utopie sont fortement liées (Bret, Didier, Dufaux, 2013 ; Huriot et Bourdeau-Lepage, 2013). La justice sociale promue dans leurs villes ressemble à l'idée de justice que nous avons aujourd'hui et qui est l'abolition des différences entre les groupes sociaux distincts, la fin de l'oppression de certains groupes, le manque de privilèges pour certaines catégories, l'impartialité, l'égalité des chances et le

bien général de la communauté (Young, 1990). De nos jours, cette aspiration de la ville « parfaite » reste un moteur de développement de beaucoup de politiques de mixité sociale. Selon certains chercheurs, la ville serait l'endroit idéal pour concevoir une bonne mixité sociale (Bourdieu, 1993). C'est l'endroit propice pour avoir beaucoup de diversité, en comparaison avec le milieu rural qui reste traditionnellement figé. Les utopies des villes se multiplient chez les scientifiques et philosophes anglais pendant le début de la révolution industrielle. Elles rêvent toutes d'un retour à la ville avant le capitalisme, où les pauvres imiteraient les riches pour ainsi dépasser leur hiérarchie (Rose et al., 2013).

Cependant, pendant l'antiquité, au V^e siècle, Platon pensait déjà à une ville idéaliste où l'État dominerait la vie sociale et politique (Platon, 2013). Il trouvait que la meilleure façon de réaliser une harmonie sociale, une unité dans la ville, serait d'établir des divisions de classe, en fonction de leurs spécialisations dans la communauté : commerçants, artisans d'un côté, guerriers d'un autre côté, les dirigeants du sénat en haut de la pyramide et en dernier lieu, les esclaves. Pour plus de justice au sein de la communauté, Platon introduit déjà une notion de justice sociale. D'après lui, les gens devraient s'entraider pour arriver à un noyau de société plus juste.

Dans le contexte de la critique des injustices du gouvernement anglais, en 1516, l'humaniste britannique, Thomas More, invente un nouveau mot, « utopie », qui veut dire nulle part ou « lieu de bonheur » (More, 2008). Sur cette île du bonheur où cette ville utopique se situe, la propriété est possédée en commun, les religions coexistent, la journée du travail est de six heures, les femmes bénéficient d'un traitement égal aux hommes. En s'inspirant de More et de La République de Platon, en 1602, de sa cellule de prison, le philosophe italien, Tommaso Campanella écrit lui-même un livre qui décrit une ville utopique, *La Cité du Soleil*, une ville à l'image de la nature faite par Dieu. Le privé n'existe pas dans cette cité, tout se produit en travaillant en collectivité. La journée de travail est de quatre heures, comme chez Thomas More. L'éducation des enfants se ferait en découvrant la nature (Campanella, 1982). Vingt-cinq ans plus tard, un autre philosophe, l'anglais Francis Bacon, écrit lui aussi sur l'utopie d'une ville, « la nouvelle Atlantide » qui se situe sur une île, le Bensalem, et qui est conduite par des savants. Il n'y a pas de commerce proprement dit dans cette ville parfaite, mais seulement du commerce du savoir-faire (Mason, 2013). Les femmes seraient sur le même pied d'égalité que les hommes.

Une fameuse citation de François Miron à Henri IV, en 1604, résume bien cette idée de ville parfaite où les gens se brassent sans se soucier de leurs appartenances socioéconomiques.

Sans le savoir, Miron nous décrit déjà une forme de mixité dans la ville, une cohabitation de couches sociales différentes :

C'est une malheureuse idée de bâtir des quartiers à usage exclusif d'artisans et d'ouvriers. Dans une capitale où se trouve le souverain, il ne faut pas que les petits soient d'un côté et les gros et les dodus d'un autre côté. » (Kirszbaum, 2008, p.11)

Cette idée d'uniformisation et d'égalisation de la société est reprise surtout par les théoriciens communistes. D'après Marx, la ville industrielle du XIX^e siècle repose sur des relations inégalitaires où la réalité urbaine est dominée par le capital (Marx, 1872). Ainsi, la perpétuation de la division des humains en classes sociales distinctes : la classe des travailleurs qui vendent leur travail à la classe bourgeoise qui détient les moyens de production et le capital. Les deux classes ne se mélangent pas, mais restent dans des univers bien différents. Après la deuxième moitié du XIX^e siècle, la ville en développement et les rapports sociaux qui en découlent, se basent sur le modèle capitaliste de production. Dans les villes capitalistes, les riches aspirent à la rentabilisation de l'espace et du temps (Ascher et Giard, 1975). Les ouvriers vivent tous ensemble dans le même endroit, les moyens de transport deviennent accessibles pour se rendre à temps au travail, il y a des « faux » frais qui commencent à être partagés par la population : eau, système de canalisation, enlèvement d'ordures, etc. Dans ce contexte d'injustice sociale (dégradation des villes, la crise économique et les conflits sociaux), entre 1890 et 1930, les urbanistes inventent des centaines de projets de villes idéales : la Cité industrielle de Garnier, la Citta Nuova de Sant'Elia ou la Cité Linéaire de Soria y Mata (Choay, 1965).

Mais parmi ces myriades de villes parfaites, il y a trois urbanistes qui se remarquent par leur vision de l'idéal de la ville parfaite construite sur des bases égalitaires et sur la justice sociale : Ebenezer Howard, Lloyd Wright et Le Corbusier (Fishman, 1979). Les trois villes proposées par ces trois urbanistes ne représentent pas des rêves impossibles, mais des projets cohérents pour une société plus juste. Les trois villes parfaites reflétaient le sens social des urbanistes, elles étaient programmées pour révolutionner la société. Dans ces sociétés, l'homme vivrait en paix et en harmonie avec son voisin, la répartition de la richesse et du pouvoir serait attribuée de façon juste et non discriminatoire. La métropole est vue comme inefficace, stérile et inhumaine et elle doit devenir le « passe-partout qui ouvre les portes d'une société juste » (Fishman, 1979, p.19). Dans la Cité-Jardin que l'anglais Howard propose, les villes géantes feraient place à des centaines de petites villes de petites dimensions, avec toutes les commodités, où les gens ne se sentiraient pas écrasés. Il n'y aurait pas de lutte de classe

comme chez les communistes, mais du pacifisme, il n'y aurait plus d'exploiteurs, de propriétés privées, plus de pollueurs, mais de la coopération, du voisinage, de la solidarité et de la cohabitation harmonieuse (Choay, 1965). L'américain Wright, influencé par le krach boursier de 1929, développe-lui aussi une ville parfaite, le Broadacre City, une ville qui mariait les qualités de la ville et celles de la campagne, l'exercice physique avec l'exercice intellectuel, une cité où tout le monde serait fermier une partie de la journée. Pour lui, on ne peut pas profiter de la technologie sans un retour à la nature. Comme Howard, il pensait que la forme coopérative de la société anéantirait les différences entre les gens. À la différence de Howard et Wright, le français Le Corbusier propose une Cité Radieuse qui combine l'individualisme et la communauté (Choay, 1965). Dans sa ville parfaite avec des appartements-jardins satellitaires, personne ne peut acheter une maison, tout le monde vit dans des blocs d'appartements gérés en commun. Les privilèges de l'individu ne sont que des éléments de l'ordre collectif. La Ville Radieuse propose une harmonie basée sur le chevauchement du collectif sur le domaine individuel de la vie familiale (Bret, Didier et Dufaux, 2013). Les trois urbanistes étaient perçus comme trop techniques pour les socialistes et trop révolutionnaires pour les urbanistes.

En constatant que la ville moderne est un échec, Constant Nieuwenhuys invente La Nouvelle Babylone, entre 1959 et 1974, qui est une autre ville utopique (Choay, 1965 ; Mason, 2013) conçue comme une ville anticapitaliste où la ville serait bâtie sur des pilotis et les usines fonctionneraient sous la terre. Depuis les années 1990 et jusqu'à présent, les utopies modernes se concentrent sur la cité durable, l'Ecopolis, inventé par l'architecte, Paul Downton. L'Ecopolis est une ville futuriste où le transport en voiture n'existe pas et où la composante environnementale, économique et sociale a une place centrale (Mason, 2013). On essaye de vivre en essayant de ne pas affecter les générations futures. C'est un espace où les différences peuvent s'affirmer et où la richesse serait diffusée entre toutes les couches sociales.

Si dans l'antiquité on se retrouvait dans l'agora pour discuter des idées philosophiques, pour socialiser, dans l'ère industrielle, toute la ville suit la mécanique que la production capitaliste impose : le charme cède la place à l'utilité, la ville et ses quartiers s'imprègnent de fonctionnalisme (Lefebvre, 1968) parce qu'on vit dans la ville pour travailler et non pas pour socialiser, créer des liens et aider la communauté (Westergaard, 1964). La ville parfaite d'aujourd'hui serait une entité complexe, difficile à conceptualiser (Harvey, 1973). Elle serait un organisme en pleine évolution, avec des structures sociales et spatiales qui évoluent rapidement. C'est ici qu'on trouverait une plus grande diversité, plus d'interactions, plus de

mixité : plus de femmes, plus de jeunes, plus d'étrangers, plus de minorités sexuelles (Bourdieu, 1993). Pour Lefebvre (1968), qui idéalise les villes d'avant l'industrialisation, la ville idéale a aussi besoin des rapports directs entre les personnes et les groupes qui forment la société. La ville et implicitement ses quartiers subissent les transformations des relations superficielles qui existent entre les individus. Il n'y a pas de rapports sociaux dans une ville sans affect, sans que le « sensible » entre en jeu. De nos jours, l'idée d'affect de Lefebvre représente une simple utopie, souvent remplacée par le système néolibéraliste. Après la chute du mur de Berlin de 1989 et puis le démantèlement de l'URSS, l'utopie communiste, basée sur la dictature prétendue de la classe prolétaire échoue complètement. À sa place, le modèle néolibéral impose son hégémonie sur toute autre forme d'organisation sociétale. L'idée principale du néolibéralisme étant le « laisser-faire » du marché privé (Bret, Didier et Dufaux, 2013). La connexion entre l'individu et sa communauté n'existe plus (Rose et al., 2013).

L'utopie néolibérale de nos jours se base sur une société où l'État n'interviendrait plus pour réguler les excès du marché privé, tout serait résolu de façon naturelle (Côté-Boudreau, 2013). D'après le néolibéralisme, la justice pour tous les groupes se réaliserait sans intervention de l'État et les interactions humaines n'en souffriraient point. Face à ce modèle néolibéral nous avons besoin d'inventer des nouveaux modèles d'organisation politique et économique plus justes pour la société, plus adaptés aux besoins de la diversité de notre communauté et du monde actuel. Les utopies servent à inspirer le changement vers un monde plus égalitaire et plus libre. Cependant, il faut faire attention à ne pas émuler le modèle de ces utopies (Platon, More) qui imposent l'isolement du monde, l'exclusion, la ségrégation et la fragmentation, au lieu de mettre de l'avant les principes d'égalité, d'équité et de mixité harmonieuse qu'elles proposent (Hurriot et Bourdeau-Lepage, 2013). La ville d'aujourd'hui est devenue l'espace où les inégalités s'accroissent. Le marché immobilier fonctionne sur la règle de celui qui peut payer plus aux enchères. Les meilleures parties de la ville sont acquises par les plus riches qui bénéficient des meilleurs services. Les pauvres ne pourront jamais se permettre d'accéder à ces quartiers, d'où la ségrégation injuste.

1.4. Justice et mixité sociale

La justice socio-spatiale est le lien transversal entre la mixité et la gentrification. Une des vertus de la mixité serait d'amener des gens différents à se côtoyer (Freeman, 2006 ; Bélanger, 2014 ; Lees, Annunziata et Rivas-Alonso, 2018 ; Rose et al., 2018), à s'influencer les uns et les autres dans un sens positif, vers un sentiment d'appartenance à un quartier dont on est

fiers. Antonyme de la ségrégation, la mixité sociale serait capable d'effacer les ghettos, les segmentations dans l'espace urbain (Baudin, 2001).

Les autorités publiques essayent depuis des années de faire évoluer les quartiers, en les rendant plus sécuritaires, plus séduisants, plus attirants pour les investisseurs, plus justes (Atkinson, 2003). La notion de justice comporte une pluralité de conceptions. Que ça soit la version libérale de John Rawls basée sur l'équité et l'individualisme, l'égalitarisme collectiviste de Lefebvre, ou le progressisme réformiste de nos jours (Côté-Boudreau, 2013), la recherche d'une justice socio- spatiale a toujours été l'un des objectifs principaux de notre société (Soja, 2009). À présent, pour accommoder les besoins de notre société actuelle, ces conceptions de la justice doivent prendre en considération la tolérance pour justement faire cohabiter des couches sociales diverses (Bret, Didier et Dufaux, 2013). Le concept de justice est intimement lié à la démocratie, l'égalité et les droits civiques (Soja, 2009).

Dans le courant de ville globaliste revanchiste de Smith (1996) nous apprenons, en effet, que la reconquête sociale des quartiers masque un désir de purifier la ville de ses classes non désirables, comme les pauvres et les minorités, en les dispersant :

La revanche contre les minorités, la classe ouvrière, la législation environnementale, les gays et les lesbiennes, les immigrants, est devenue le dénominateur commun du discours public. Des attaques contre l'action affirmative et la politique d'immigration, la violence de rue contre les gays et les gens sans abri, l'attaque contre les féministes et les campagnes publiques contre le politiquement correct et le multiculturalisme étaient les moyens les plus visibles de cette réaction. » (Smith, 1996, p. 42).

À cet espace « civilisé » et « propre », on rajoute l'éviction des locataires pour pouvoir préparer un terrain gentrifié (Atkinson, 2003 ; Giroux, 2015 ; Lees, Bang Shin et Lopez-Morales, 2016 ; Lopez-Morales, 2016) apte à produire du profit. Ce processus peut être assez violent et il peut s'accompagner « d'harcèlement des locataires, augmentation des prix des loyers » (Slater, 2017, p.6), décrépitude des logements. La diffamation d'un quartier par les médias et les politiques contribuent à la volonté de gentrifier pour réparer cet endroit « délinquant » (Atkinson, 2003 ; August, 2014). Les projets de revitalisation urbaine sont souvent accueillis par les décideurs politiques et planificateurs urbains comme des opportunités de développement des quartiers, sans prendre en compte les évictions (Goudreault, 2020) et le déplacement vers la périphérie des populations pour lesquels ils sont la cause (Lopez-Morales, 2016 ; Slater, 2017 ; Easton et al., 2020). La politique de « tolérance zéro » pour « rendre la ville sécuritaire », que le maire Giuliani appliquait à New York, encourageait une politique de déplacement de ceux qui ne sont pas assez acceptables, une éradication des populations indésirables (Atkinson, 2003).

L'exclusion s'immiscerait aussi par des modalités plus subtiles. L'accès aux ressources pourrait être distribué différemment dans un quartier. Dans ce sens, Lees (1997) donne l'exemple d'une librairie moderne de Vancouver où des gens de condition pauvre ne rentreraient pas parce qu'ils se sentiraient mal à l'aise dans un endroit si chic. La librairie a été financée avec de l'argent public et privé. Elle soutient les intérêts de ceux qui l'ont construit. Ce n'est pas une simple librairie, mais un nouveau pôle de la gentrification. D'un côté, la librairie devient un endroit public contrôlé par le secteur privé et atteint le respect des droits civiques. D'un autre côté, elle aide à ce que les femmes et les enfants puissent y avoir accès, alors que dans des conditions d'insécurité, ces deux catégories-là seraient moins susceptibles d'utiliser cet établissement.

Harvey (1973), analyse l'équilibre entre l'attribution des finances et le marché du logement dans l'espace urbain. En partant du « *Pareto optimum* », qui représente un cas dans lequel les gens deviennent riches en appauvrissant d'autres gens, il arrive à la conclusion que l'équilibre n'existe pas dans la ville. Il donne un exemple édificateur qui caractérise l'organisation urbaine de nos jours : seulement certains groupes détiennent les ressources, et ce sont eux qui s'adaptent à tout changement urbain. Le logement représente un bien de la ville et il est accessible seulement aux classes aisées qui obtiennent les prix les plus bas. Harvey pense que les groupes culturels évaluent leurs besoins différemment dans la ville. Ce qui pourrait paraître comme très important pour un groupe serait perçu différemment par un autre groupe. Il approuve l'idée que les catégories à faible revenu s'assimilent à leur environnement et le fait de déménager, comme dans le cas de la gentrification, provoque chez eux une vraie déception.

L'un des sociologues de l'École de Chicago, Ernest Burgess, trouvait que le meilleur moyen pour contrer la ségrégation dans le milieu urbain serait de faire participer la personne dans le groupe même (Bogue, 1974), de l'aider à s'ajuster et à se mélanger à la communauté, en espérant que celle-ci s'engloberait dans la grande unité du Métropolis. Les sociologues de Chicago donnent une place majeure à l'intégration et à la déstabilisation que les milieux urbains causaient grâce à la mobilité des groupes sociaux (Grafmeyer et Joseph, 2004). D'après eux, dans la ville d'aujourd'hui, l'espace serait un régulateur qui aiderait à la consolidation du sentiment d'appartenance au quartier dans lequel on vit. La proximité spatiale ne mènerait pas à une proximité sociale. Le nouvel homme urbain bougerait d'un endroit à un autre, il serait dans une compétition continue avec les autres pour pouvoir affirmer son statut et sa perspective. Le rythme de vie effréné, accéléré, les difficultés de

circulation, les habitations organisées en lotissements pavillonnaires, les faibles relations de voisinage (les voisins qu'on ne connaît pas) peuvent mener à une dissolution des relations sociales (Lefebvre, 1968).

Dans les quartiers actuels où la gentrification a revitalisé l'espace, la limite entre les différences est moins saisissable, plus difficile à cibler, mais il faut encore se questionner sur l'authenticité de ces mixités sociales (Glass, 1964). Pour Rose, la mixité n'existe pas, la proximité spatiale n'étant pas un facteur de mixité sociale (Kirszbaum, 2008, Rose et Germain, 2010). Pour Lefebvre (1968) et Solnit (2001), on ordonne la ville jusqu'à éliminer la diversité. Lefebvre (1968) se demande même si les décideurs ne programment pas cette fragmentation de la ville. Même les belles parties d'un quartier, avec des bâtiments neufs et en bonne santé, pourraient être considérées comme des ghettos des classes aisées, puisqu'il y a une isolation. Pour certains, la cohésion sociale dans un quartier est plus forte quand les gens appartiennent au même groupe social parce qu'ils se confrontent avec les mêmes problèmes (Harvey, 2009).

Ces politiques de mixité et de justice sociale s'ancrent aussi dans le transnationalisme par leur circulation et leur mobilité à travers les villes du monde (Robinson, 2016 ; Harrison et Hoyler, 2018). Que ça soit en France, aux États-Unis, en Grande-Bretagne ou ici, au Canada, les politiques de mixité se recoupent et convergent vers le même but : moins de ségrégation, déconcentration de la pauvreté, côtoiement des couches populaires et des catégories moyennes.

De nos jours, certains considèrent que la mondialisation serait l'occidentalisation de la planète (Bret, 2009) et se demandent si elle ne serait pas un facteur de dominance et d'exclusion, puisque seulement une certaine culture et certaines valeurs seraient imposées à tout le monde comme règle inattaquable. Iris Marion Young (1991) constate que les préjugés sur les minorités sexuelles, les races, les femmes, les cultures et les religions différentes font que certaines lois favorisent l'exclusion et la privation d'avantages. Un monde juste est celui dans lequel on transcende la différence qui nous sépare. Young milite pour la justice à travers la discrimination positive qui serait libératrice. Pour elle, la bureaucratie capitaliste distribue les ressources dans les villes de manière discriminatoire.

Pour comprendre comment la justice opère dans la ville, il faut la comprendre à travers plusieurs approches : sociale, spatiale, culturelle et économique (Young, 1991 ; Bret, 2009 ; Soja, 2009). Il faut avoir la vision large pour saisir qui la distribue et comment on la distribue (Lefebvre, 1968 ; Harvey, 1973 ; Young, 1991). Ce que Kirszbaum ne mentionne pas, la géographe Lees (2012) l'affronte directement : le vrai problème des discours qui invoquent la

mixité et la justice sociale, c'est l'évitement des vraies prises de position par rapport aux inégalités existantes. Lees donne comme solution le contrôle strict des prix des loyers et la compensation juste des personnes qui risquent l'éviction (Bridge et Butler, 2011 ; Rose et al., Bacqué et Charmes, 2016), Harvey prône la lutte mondiale contre le capital, parce que c'est là que « s'effectuent les processus d'urbanisation » (Harvey, 2011, p. 32), alors que Kirszbaum (2008) encourage l'efficacité collective et la force de l'autodétermination des communautés canadiennes.

Dans ce sous-chapitre nous avons remarqué que la plupart des chercheurs comprennent la gentrification comme un mécanisme qui n'encouragerait pas la mixité sociale comme certaines politiques urbaines ou promoteurs voudraient nous le faire croire (Smith, 1979 ; Lees, 2008 ; Ley, 1986 ; Phillips, 2004 ; Rose, 2010 ; Atkinson, 2003), mais plutôt une « narration globale du discours néolibéral de la régénérescence et la renaissance » des villes désindustrialisées (Lees, Slater et Wyly, 2010). Dans presque tous ces ouvrages, nous avons remarqué la présence de beaucoup de photos de maisons et de rues transformées par la gentrification, mais pas beaucoup de tableaux et de graphiques, ce qui nous fait penser que la gentrification est souvent plus facile à constater à l'œil nu qu'à quantifier de manière traditionnelle.

Notre analyse des dynamiques socio-spatiales nous a aussi dirigé vers des recherches qui essayaient de militer pour les bénéfices de la gentrification dans les villes, qui pourrait aider à la montée du statut socioéconomique (Byrne, 2003 ; Freeman et Braconi, 2004). Ces recherches comportent plus de graphiques et de formules mathématiques compliquées que d'autres recherches négatives à la gentrification. Mais souvent, ces travaux se basent sur des prédictions et sur des interprétations pas très crédibles, un peu sensationnalistes. Ces études doivent faire le délice des politiques néolibérales, c'est pourquoi nous nous demandons qui finance ces recherches et pour quel public.

1.5. La gentrification de type montréalais. La mixité sociale et ses défis dans un quartier populaire, Hochelaga-Maisonneuve

Montréal subit beaucoup de transformations dans les années 1960 et 1970, pendant la Révolution Tranquille, quand la province de Québec a commencé à vouloir affirmer son statut de province à part, autant du point de vue linguistique que culturel et historique. Le maire Jean Drapeau avait des visions grandioses sur l'avenir de la ville, alors plusieurs projets urbains prennent naissance, comme le Parc Jean Drapeau, le Stade Olympique ou bien le Complexe des Arts. Ces projets construits pour la préparation de l'Exposition Internationale

de 1967 ou pour les Jeux Olympiques de Montréal, 1976, ont aussi catalysé les efforts pour une revitalisation des quartiers. Cette revitalisation des quartiers venait comme un prérequis du besoin de moderniser et attirer les gens à se réinstaller dans la ville, alors qu'une longue période de récession s'est installée, fin des années 1970, après « l'ère Drapeau », jusqu'à la fin des années 1990 (Dansereau et al., 2002).

Si la régression économique et démographique des années 1980 et 2000 a fortement touché des quartiers traditionnels montréalais (parmi ceux-là, Hochelaga-Maisonneuve), dans les années récentes, on assiste à une renaissance grâce à des projets urbains grandioses (Rose et al. 2013 ; Dansereau et al. 2002). La construction du nouveau centre hospitalier, le CHUM ou la rénovation du Quartier des spectacles ont attiré les investisseurs de l'immobilier qui en ont profité pour construire de nouveaux logements pour accueillir les jeunes des classes moyennes, les nouveaux « bourgeois » (Bélanger, 2014).



Carte2. Carte de localisation du quartier Hochelaga-Maisonneuve, Montréal. Source : conception Iulia Nastase, réalisation Mateo Alba, Département de géographie, Montréal.

Du côté de la mixité sociale, les travaux scientifiques nous aident à comprendre qu'elle se déroulerait plutôt au niveau de petits projets immobiliers où la déconcentration de la pauvreté dans les quartiers défavorisés est un vrai gage de réussite urbaine (Rose, 2006 ; Rose et al., 2013). De plus, rappelons qu'au Canada il y a l'idée que les quartiers ont un rôle d'influence sur la réussite des habitants (théorie venue des États-Unis), alors on ne trouvera pas de vraies

politiques étatiques de mixité sociale comme en France. Si dans les villes françaises la mixité sociale programmée se fait par la démolition, la reconstruction et la relocalisation des populations (Kirszbaum, 2008 ; Charmes et Bacqué, 2016), à Montréal, la mixité se concrétise par l'introduction d'un petit pourcentage de logement social et abordable dans les nouvelles constructions de condominiums, c'est-à-dire, 15% de logement social et 15% de logements familiaux et abordables (Ville de Montréal, 2005)¹. Ces pourcentages de logement social et abordable ont été contournés par les promoteurs immobiliers. Ils préféraient payer à la municipalité des pénalités, au lieu de les construire. Germain et Rose (2010) considèrent que cette logique de mixité sociale dans l'immobilier n'est qu'une autre facette du contexte néolibéral. De plus, les autorités municipales encouragent les promoteurs immobiliers à acheter des terrains à des prix en dessous du marché réel, en espérant que ces acheteurs privés incluront dans leurs constructions un peu de pourcentage de logement social et abordable.

Entre 1961 et 1986, un déclin démographique considérable affecte le quartier, 42% de la population déménage en banlieue, à cause de la fermeture des industries (Germain et Rose, 2010). Au début des années 1990, le quartier avait la renommée d'un endroit où tous les maux sociaux étaient réunis : drogues, gangs de rues, prostitution, chômage (Rose et al., 2013). C'est à ce moment-là que l'initiative de revitalisation du quartier a pris racine dans l'esprit des activistes et de la gouvernance locale, l'accès à la propriété par la construction de condominiums étant vu comme un palliatif à la défavorisation d'un quartier (Rose, 2009). En partant de cette idée, un processus d'amélioration du blason du quartier se met en marche et les politiques commencent à invoquer le besoin de repeupler les quartiers défavorisés avec des nouvelles classes moyennes, en affirmant aussi leur volonté de favoriser la mixité sociale. Pour ces raisons, des incitations municipales ont commencé à être données aux promoteurs immobiliers pour construire sur des terrains vacants ou industriels ou pour convertir des anciennes usines en condominiums (Dansereau et al., 1997 ; Rose, 2004 ; Rose, 2006 ; Germain et Rose, 2010). Le besoin d'augmenter les revenus fiscaux a motivé les mairies des quartiers à chercher ces nouveaux propriétaires qui allaient propulser leur base de taxation (Rose, 2004 ; Gaudreau et Bélanger, 2013). La municipalité a soutenu les développeurs immobiliers par des campagnes publicitaires qui promouvaient une image de la ville de Montréal comme étant une ville où il faisait « bon vivre », où l'esprit de la nature (beaucoup de parcs) et de modernité se côtoyait.

Au début des années 2000, les politiques et les organismes communautaires pensaient que l'ascension sociale des gens d'Hochelaga dépendait de cette mixité sociale que les nouveaux

¹ En 2020-2021, le pourcentage est passé à 20%

arrivants allaient apporter dans le quartier. Les projets de mixité sociale « réussie » (Rose et al., 2013) résonnaient avec les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels (Ville de Montréal, 2005). Dans ce sens, un projet innovateur de logements mixtes se met en place par la transformation de l'ancienne usine de produits de lessive Lavo, initié par Le Collectif en Aménagement Urbain d'Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM) et des organismes à but non lucratif, avec du financement municipal et provincial (60% de logement social et 40% de logement privé). Le projet a été fini en 2006 et il avait comme but l'attraction des investisseurs privés du bâtiment (Rose, 2010) afin « d'avoir un peu de gentrification » à Hochelaga aussi, comme Jean Rouleau, le coordonnateur du CAUHM affirmait dans le journal *Le Devoir* (Lord, 2003).

D'un autre côté, les associations de commerçants faisaient de la pression pour l'amélioration des artères commerciales, comme la Rue Ontario (Maltais, 2017). Ainsi, le chemin de fer qui menait vers l'ancienne usine Lavo est refait pour donner naissance au pôle de la gentrification du quartier, la Place Valois. Sur cette place on construit des condominiums, mais on installe aussi des nouveaux commerces destinés à une clientèle plus aisée (Germain et Rose, 2010). Les comités de logement réclamaient 100% de logement social pour les populations à faible revenu du quartier, alors que certains organismes, des commerçants et des élus pensaient qu'il fallait diversifier l'offre de logement et favoriser une certaine mixité sociale.

Dans ce quartier populaire de Montréal, avec une réputation imprégnée de préjugés qui ne lui font pas toujours justice (Favreau et Fréchette, 2005), des organismes considérés anarchistes, comme B.A.I.L.S. (Base pour l'Action et l'Information sur le Logement Social), dénoncent la gentrification du quartier. Des nouveaux commerces chics ont été dévastés sur la Rue Ontario Est au cours de l'année 2017. Les locataires qui paient un loyer relativement abordable, ont conscience que la situation peut changer. Une inquiétude plane sur leur situation de locataire. Le quartier change et les coûts de loyers vont en augmentant. Les propriétaires finiront par rénover, hausser les loyers, ou plus simplement vendre à un nouveau venu qui s'empressera de rénover, de hausser les loyers, d'évincer les locataires. Les grands appartements lumineux, avec cachet, bien situés et à bon prix sont de plus en plus rares. Ceux qui en disposent se sentent encore plus menacés. Entre les années 1970 et les années 2000 (Ville de Montréal, 2017), la population d'Hochelaga a fortement baissé, surtout la tranche d'âge entre 25 et 35. Aujourd'hui, avec le redéveloppement de certaines parties du quartier, comme la Place Valois et le nord de Viauville, nous avons une hausse de 20% de la population. Aussi, il faut noter qu'il y a une hausse de 50% des propriétaires de logements qui sont dans cette même tranche

d'âge. Entre 2001 et 2011, 50% des ménages ont changé d'adresse, ce qui peut être un signe de la gentrification en cours de déroulement (Rose et Germain, 2010).

Sur la Carte 2 (Ville de Montréal, 2017), nous pouvons observer la concentration de la copropriété divise et son évolution exponentielle entre 2003 et 2014. Les copropriétés divisées sont les condominiums. Ces copropriétés divisées sont en grande partie attribuables aux conversions des anciens sites industriels en immobilier (Rose et al., 2013 ; Bélanger et Gaudreau, 2013). Des immeubles en copropriété divise sont devenus très rentables à Hochelaga-Maisonneuve (Ville de Montréal, 2017) et on réduit la construction des logements sociaux et cela est dû au fait que les moyens financiers des promoteurs privés sont nettement plus substantiels que les moyens des acteurs communautaires.



Carte 3. Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ville de Montréal, 2017 ; Source : Assises sur la gentrification, Ville de Montréal

Un des effets de la gentrification que nous pouvons déjà observer d'après les données de la Ville de Montréal (2017) en matière de logement est l'augmentation de la valeur foncière du quartier Hochelaga-Maisonneuve. Nous nous apercevons qu'elle peut doubler ou même tripler dans un laps de temps assez court, comme l'exemple du quartier Hochelaga-Maisonneuve nous le montre bien : la valeur moyenne d'un duplex est passée de 111 000\$ en 2003 à 368 000\$ en 2014 (Ville de Montréal, 2017). Dans ces conditions, les catégories défavorisées se trouvent dans une situation d'injustice socio-spatiale et les retombées positives de la gentrification tardent à se faire valoir (Rose et al., 2013). D'après la Ville de Montréal (2017), 835 de logements à Hochelaga ont été soustraits à la location. De plus, au Québec, le gouvernement devait construire 15 000 logements sociaux, alors que pour l'année financière 2019-2020, il a réussi à finir seulement 1019 unités, dont 355 dans la ville de Montréal. La province du Québec se trouve toujours en contentieux avec le gouvernement fédéral, c'est pour cela qu'il n'arrive pas à conclure une entente pour pouvoir recevoir une enveloppe de 1,4G\$ qui serait utile pour la construction de logements sociaux et abordables (Carabin, 2020).

La mixité sociale, le plus souvent, se traduit dans les revenus des catégories sociales (Walks et Maaranen, 2008), c'est pourquoi nous avons fait un tableau avec quelques données prises du site Statistique Canada. Comme nous pouvons le constater dans le tableau en dessous, d'après les données tirées de Statistique Canada, du recensement de la population fait en 2016, 34% des gens gagnaient moins de 20 000 \$, alors que 41% avaient gagné des revenus entre 20 000\$ et 49 999\$. Si nous prenons le fait que le revenu moyen par habitant au Québec était de 59 822\$, alors nous constatons qu'une grande partie de la population se trouve avec un faible revenu au niveau de la province, ce qui justifie le fait qu'Hochelaga-Maisonneuve est le troisième quartier le plus pauvre de Montréal et l'un des plus pauvres au Canada. Un autre fait saillant est que nous retrouvons 7 605 familles monoparentales, et de ces familles-là il y en a 6120, donc un pourcentage de 80%, qui ont à leur tête un parent de sexe féminin, ce qui nous fait penser que les femmes à Hochelaga sont les plus affectées par la gentrification. Toujours d'après ces statistiques, nous remarquons que dans la population comprise entre 25 et 64 ans, qui représente 28 230 de gens, nous avons 10 860 personnes qui ne possèdent aucun diplôme !

Total population-15 et plus	Hommes	Pourcentage	Femme	%	Total	%
Moins de 10000	7750\$	14.2%	6990\$	12,6	14735	13,4
10 000 \$ à 19999\$	9775	17,9	12 875	23,3	22 645	20,6
20 000\$ à 29 999\$	7 955	14,5	9 775	17,7	17 725	16,1
30 000\$ à 39 999\$	7 490	13,7	7 730	14,0	15 225	13,8
40 000\$ à 49 999\$	6 245	11,4	6 240	11,3	12 485	11,4

Tableau 1. Source : données prises du Statistique Canada. Recensement de la population 2016. Revenus de la population d'Hochelaga-Maisonneuve

Dans le plan de la ville « Accélérer Montréal » de la mairesse nouvellement en poste, Valérie Plante, on nous apprend que l'économie de Montréal se porte très bien et que le salaire moyen hebdomadaire a augmenté à raison de 2% dans un laps de temps de deux ans. Pourtant, dans les quartiers centraux, comme Hochelaga-Maisonneuve, le prix des loyers a augmenté à raison de 30%, même 50% dans les derniers cinq ans. Les chiffres officiels de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) montrent que le loyer moyen au Québec est de 800\$ par mois. Une enquête menée cette année, du février 2020 au mois de mai, par le Regroupement des Comités Logement et Associations des Locataires du Québec (RCLALQ), nous illustre une réalité différente : des hausses des loyers bien marquées dans toute la province du Québec. En analysant 61 000 annonces listées sur le site web Kijiji du Québec, le Regroupement a trouvé qu'en réalité le loyer moyen dans la province se situe à 1040\$ par mois, ce qui désigne une différence de 30% entre les données officielles et la vérité sur le terrain. La ville de Montréal est particulièrement affectée par cette augmentation des loyers avec un taux d'inoccupation de 1,5%, qui nous rappelle la crise de logement des années 2002-2003, quand le taux d'inoccupation était de 0,7% à Montréal et 1,2% pour la province de Québec (Meney et Cipriani, 2003). Les gens devaient se loger dans des écoles sur des matelas à cause du manque de logement disponible sur le marché.

Actuellement, la même crainte de pénurie de logements (pas loin de 200 ménages cherchent encore un logement en ce moment à Montréal !) existe aussi parmi les organismes de logements à Hochelaga-Maisonneuve, surtout que ces dernières années très peu de logements sociaux ont vu le jour dans le quartier (Gaior, 2016 ; Gaudreault, 2020).

	Studio	3 et demi	4 et demi	5 et demi et +	TOTAL
RMR de Montréal	896\$	1068\$	1212\$	1494\$	1202\$
Hochelaga-Maisonneuve	931\$	1084\$	1298\$	1580\$	1242\$
Écart SCHL	63%	65%	65%	57%	65%

Tableau 2 –Loyer moyen des logements à louer pour la RMR de Montréal sur Kijiji, pour le quartier Hochelaga-Maisonneuve (zone SCHL) et taille du logement et écart (en %) avec le loyer moyen de la SCHL. Sources des données : site web du RCLALQ

Dans ce tableau réalisé avec les chiffres proposés par cet organisme nous remarquons des écarts importants entre les chiffres proposés par la Société Canadienne d'Hypothèque et Logement (SCHL) et le prix des logements trouvés sur le site d'annonces Kijiji. Ceci s'explique par le fait que les calculs faits par SCHL se basent sur des moyennes qui incluent les loyers des anciens locataires qui payent des loyers depuis 20 ou 30 ans à Hochelaga, alors que la situation réelle est bien différente sur le marché de la location.

D'après ces constats généraux sur les transformations urbaines opérées au fil des années dans les quartiers défavorisés, nous allons vous présenter la méthodologie utilisée pour cette recherche.

2.Méthodologie

2.1. Le film documentaire et la recherche scientifique

Ma recherche est constituée d'une partie écrite et une autre qui est un film documentaire. Pour la réalisation du documentaire, j'ai dû interviewer 28 personnes, j'ai communiqué avec au moins une centaine de personnes qui m'ont aidé de près ou de loin pour la conception de ce film, et nous avons tourné avec différentes caméras (Blackmagic, Fuji, Panasonic, Sony), ainsi que moi-même avec mon Iphone 7. Comme tous les techniciens étaient bénévoles, ce qui diffère d'une production professionnelle où l'équipe de tournage est plus constante, le tournage s'est déroulé en 2019-2020.

Le documentaire est un film dépeignant un sujet qui concerne la société. La gentrification est un phénomène urbain qui affecte beaucoup de personnes, c'est pourquoi je trouve que c'est important de l'aborder d'une façon documentaire pour vraiment arriver à sensibiliser le plus de gens possible à cette problématique. Je trouve aussi que la population a besoin de s'informer à partir de sources fiables et qualitatives et mon documentaire pourrait subvenir à cette nécessité. Dans cette optique, par le biais de la vidéo documentaire, j'ai voulu vérifier dans quelle mesure le contenu scientifique s'appliquait au quartier Hochelaga-Maisonneuve.

J'aimerais préciser une chose très importante pour la compréhension de cette démarche documentaire : en utilisant l'outil de la caméra, j'ai pu examiner les perceptions des habitants envers le processus de gentrification conjuguée à la notion de mixité sociale. L'affect, le vécu, les sentiments par rapport à la mixité sociale ont gagné en force d'expression par le visuel.

La dernière vingtaine d'années a marqué une facilité d'accès aux caméras numériques ainsi qu'aux programmes de montage puissants et relativement abordables (Friedmann, 2006). C'est de cette façon que les universités ont commencé à réaliser des capsules vidéos documentaires. Cette accessibilité aux outils cinématographiques nous encourage à les mettre en pratique dans nos recherches et elle nous permet de familiariser le public avec le contenu de notre travail scientifique.

Le film documentaire n'est pas juste une forme de communication visuelle d'une réalité, mais un sujet scientifique traité à travers la caméra.

Le documentaire n'est pas seulement une simple expérience visuelle, mais une expérience active qui réveille des consciences, ramène des débats sur la table des discussions, influence et forme l'opinion publique (Nisbet et Aufderheide, 2009). Plus que jamais, nous avons le devoir de communiquer des sujets scientifiques non seulement pour leur utilité, mais aussi pour des considérants affectifs (Merchant, 2011), pour leur valeur artistique et culturelle, ainsi que pour sa propre « expressivité personnelle » (Raijmakers, Gaver et Bishay, 2006).

Le terme du documentaire vient du réalisateur anglo-canadien John Grierson qui a inventé le nom en faisant référence aux films qui ne s'inscrivaient pas dans la fiction (Lashua, 2010). Nichols (1983) pensait que le documentaire montrait la réalité, alors que le film artistique l'inventait. Le point de vue de Nichols pourrait être contredit puisqu'il ne faut pas oublier que le documentaire d'aujourd'hui ne peut pas être complètement neutre, il exprime un positionnement politique et social de la part du chercheur. Si cette recherche avait été commanditée par une association de promoteurs immobiliers, alors le film documentaire aurait peut-être montré les bénéfices de la construction de condominiums et l'augmentation du niveau de vie par l'embourgeoisement. Le documentariste a besoin de créer un lien social avec ses interlocuteurs et son sujet, « il lie le filmant au filmé » (Lioger, 1999, p.3), alors que le réalisateur de fiction peut rester détaché de son sujet. En même temps, le débat sur la ressemblance et la dissimilitude entre la fiction et le documentaire peut s'avérer ardu vu que les deux genres cinématographiques recourent à une « réduction de la réalité au visible » (Jacquinot, 1994, p.7) et que la participation du spectateur reste restreinte à « l'unique interprétation du produit du réalisateur » (Little, 2007, p. 57).

Les Frères Lumières avaient initié le mouvement de l'essai documentaire scénique en 1895 avec *La sortie de l'usine Lyon à Lumières*, présenté plutôt comme des actualités. Par la suite, le mouvement s'est perpétué avant la Deuxième Guerre mondiale par Grierson et les documentaristes anglais et américains ou les documentaires de Dziga Vertov de l'Union soviétique (Nichols, 1983). Les narrations de ces documentaires ressemblaient plutôt au style journalistique de présentation des nouvelles, même s'ils étaient plus avancés au niveau de la qualité technique que ceux des Frères Lumières, souvent commandités par les gouvernements et dictés par les idéologies capitaliste et communiste (Lashua, 2010). Après la Deuxième Guerre mondiale, les caméras deviennent plus légères, portatives, le son se synchronise à la caméra, ce qui permet à la «vérité» d'émerger dans les documentaires (Nichols, 1983). Le cinéma-vérité influence la vision des documentaires qui ne veulent plus juste «mimer» la réalité, mais plutôt la rendre aux spectateurs à l'état pur, l'immédiat de l'action de la vie quotidienne des gens, comme dans les films de l'anthropologue et réalisateur Jean Rouché et

le sociologue Edgar Morin dans *Chroniques d'un été* (1961) ou encore les films ethnographiques des réalisateurs québécois Pierre Perrault et Michel Brault, *Pour la suite du monde* (1962) où la vie de la classe ouvrière française ou québécoise se manifeste devant la caméra avec sincérité et émotion.

Nous vivons dans une ère où les différentes disciplines s'entremêlent, se complètent, collaborent pour trouver des solutions et des nouvelles approches à des problèmes globaux (Winowiecki et al., 2011). Le documentaire humanise des sujets qui peuvent apparaître trop difficiles à saisir. C'est un moyen de construire un lien réel entre la science et la société.

Pour une bonne partie du XIXe et même du XXe siècle, la géographie était descriptive, un domaine qui se préoccupait de colliger de l'information sur la relation entre l'environnement et l'humain. Aujourd'hui, en tant que géographes, nous sommes en train de créer de la connaissance, nous voulons comprendre le « pourquoi », le « comment » et non seulement le « où » et le « quoi » de nos études (Golledge, 2002). C'est pourquoi nous avons besoin d'élargir la palette de nos outils d'analyse et de recherche. Le défi d'un étudiant en géographie humaine est finalement d'avoir le soutien nécessaire pour sa recherche. Il faut que la communauté universitaire soutienne sa démarche de recherche par le documentaire. Browaeys (1999) se préoccupait du fait que la géographie a tendance à ne pas assez montrer le terrain que les géographes font, en se penchant plus sur la théorie que sur la monstration de la pratique et de la méthode avec des images documentaires. Présenter ses résultats à travers un film documentaire est aussi transcender ses propres limites sensorielles et cognitives : sentir son environnement, l'observer en détail pour pouvoir le rendre au spectateur.

Le film documentaire a été plutôt exploré dans des disciplines comme l'anthropologie par le film ethnographique ou la sociologie, beaucoup plus que dans le domaine de la géographie. C'est par le film ethnographique que nous sommes partis à la découverte de la vie des familles inuites de l'Arctique avec l'explorateur Robert J. Flaherty dans son documentaire de 1922, *Nanook of the North* (Jacobs, 2013).

Browaeys (1999) remarquait que le manque de pratique de l'audiovisuel dans la science géographique est dû au fait que les géographes ont peur de ne pas être perçus assez géographes ou assez scientifiques. Pourtant, le géographe a ses sens aiguisés et les images qu'il monterait dans un film documentaire ne pourraient qu'être le reflet de sa perception, de son interprétation des réalités de son terrain d'études puisque « le monde de l'homme n'est pas un monde objectif, il est un monde subjectif construit par sa sensibilité - postulat constructiviste-subjectiviste » (Mucchielli, 2007, p.24). Par le documentaire, le

géographe démystifie le terrain de recherche, il le rend moins abstrait, tout en dirigeant le propos vers une certaine direction, et en laissant le spectateur émettre sa propre opinion. Tant qu'il y a une préparation conceptuelle à l'avance, l'image et le son sont porteurs de significations fortes, ils donnent des indices pour nous aider à comprendre un phénomène, ils exposent les problématiques sans exclusivité, en s'adressant à tout le monde, alors que l'écriture reste souvent codifiée pour le public large (Merchant, 2011). La géographe et la réalisatrice Jessica Jacobs (2013, 2016) constatait que la géographie théorisait sur les méthodologies du film documentaire, mais que souvent elle en restait là, confinée à l'approche théorique, voulant dire que la géographie se contentait de ne pas « vraiment filmer » ses analyses, mais d'analyser les films des autres disciplines. Une chose est évidente, la géographie des émotions est difficile à rendre par l'écrit, alors que le film documentaire arrive à surprendre la force de ses émotions en nous laissant les sentir avec les participants.

Avant de tourner mon film documentaire, je me promenais dans mon quartier avec un œil à moitié fermé, j'allais juste faire des achats dans les épiceries ou je faisais des allers-retours vers le métro ou mon appartement. Le film documentaire a réveillé au géographe qui siégeait en moi des possibilités d'analyse de l'espace insoupçonnables. Tout ce qui bougeait autour de moi, comme constructions nouvelles, boutiques qui fermaient ou ouvraient, appartements à louer, changements de populations dans le quartier, altération de la consommation artistique dans le quartier (festivals, galeries, cinémas plein air, etc.), présence ou absence des itinérants, consommateurs de drogues, travailleuses du sexe, me saisissaient tout d'un coup avec plus de force. Ma vision de l'espace dans lequel je vivais s'était changé de fond en comble, « par le biais du regard » je faisais appel au « sensible, l'intelligible et l'imaginaire » (Browaey, 1999, p.32). On ne peut pas éluder le fait que la caméra et le son transforment notre perception sur un espace et ses réalités spatiales (Aitken et Dixon, 2006). L'espace choisi pour mon film documentaire donne des indices sur les inégalités sociales existantes dans mon quartier. Parfois, il y a des subtilités de l'espace qui ne peuvent être surprises que par la caméra, la lentille se transformant en révélateur d'une certaine réalité socioéconomique.

Par la méthodologie visuelle, le géographe a la possibilité de montrer son ressenti envers l'espace étudié qui lui sert à « tester une hypothèse » (Levy, 2013, p.17) tout comme une carte ou un graphique. Le film documentaire nous donne l'occasion d'explorer l'espace avec nos propres yeux (Jacobs, 2013, 2016).

Plusieurs genres de documentaire se démarquent pour la recherche : le documentaire-exposé, le cinéma-vérité, réflexif, interactif participatif, poétique, performatif (Lashua, 2010 ; Jacobs,

2013 ; Jankovic, 2017). Sans entrer en détail, il faut savoir que le documentaire exposé repose sur un narrateur omniscient qui montre l'apparence de la réalité, le cinéma-vérité laisse les personnes raconter leur histoire ou donner leur opinion sur un sujet sans aucune intervention de l'extérieur, le documentaire de réflexion met en scène le réalisateur à la quête d'une vérité, le documentaire poétique ou expérimental tente de reconstituer des réalités avec des images crues et disparates sans contexte, montage ou lumières, le documentaire interactif participatif dans lequel les participants d'une communauté contribuent eux-mêmes à la production, au montage ou la distribution, et le performatif qui est un genre contemporain représenté par une hybridation de tous les autres genres dans lequel le spectateur est invité à tirer lui-même la conclusion par les entrevues ou l'interprétation d'une réalité. Le documentaire cherche soit à éduquer en classe les étudiants, chercheurs, soit à divertir les gens (tv, web). Si la tâche du documentaire scientifique est d'informer l'auditeur et de le sensibiliser à une problématique, le rôle du documentaire de divertissement est de pouvoir amener du succès et du profit auprès des spectateurs (Little, 2007). Dans mon documentaire j'ai opté pour la modalité de « quête-vérité » avec un mix des genres mentionnés plus haut, en essayant de laisser les participants raconter l'histoire, alors que moi, en tant que chercheuse, je leur donnais mon soutien dans leur effort de narration. J'ai interagi avec les participants, j'ai cherché une « vérité » de mixité sociale dans mon quartier, je me suis exposée moi-même aux défis de la caméra en mettant ainsi en confiance mes participants. C'est pourquoi je considère qu'il y a un peu de performatif là-dedans non seulement du participatif. En faisant une analyse lucide, on se rend compte que Jacquinet (1994) avait raison d'affirmer qu'il y a un peu de documentaire dans la fiction et de la fiction dans le documentaire.

D'autres recherches intéressantes dans la géographie ont déjà ouvert la voie vers des approches fort instructives concernant le film documentaire. Irène Vélez-Torres (2013) a choisi de montrer la dépossession de l'espace vécu par des jeunes de descendance africaine en Colombie dans son film documentaire, *La Toma: Afro-descendant land with many suitors*. Les jeunes, par leur participation au documentaire de 52 minutes, ils ont pu aider à créer une vision critique concernant le manque de soutien de la part de l'état colombien envers les gens racisés de la région. Aussi, ils ont pu contribuer à un projet qui leur accordait enfin une « voix », une oreille pour écouter leur souffrance et manque de perspectives, de la visibilité pour les injustices subies : « dites ça à tout le monde, dites-leur que celle-ci c'est une histoire qui n'a jamais été entendue » (participant au documentaire, Velez-Torres, 2013, p. 4). Pareil, les participants de mon documentaire avaient eux aussi enfin l'occasion d'exprimer leur point de vue sur l'embourgeoisement dans leur quartier, comme Jean-Pierre, 65 ans, bénévole du

Cap St-Barnabé, qui lui-même a dû dormir dans le parc après avoir perdu son travail : *Montrez-leur ce qu'il se passe ici ! Moi, je suis trop vieux pour le faire, mais vous pouvez le faire pour nous !*

Les aspects de l'affectivité que les côtés de la Méditerranée et la mer Égée prenaient dans la conscience des immigrants qui essayaient de les atteindre ont pris forme et sens par le film documentaire de la recherche doctorale de Ioanna Wagner-Tsoni. La chercheuse voulait présenter aux spectateurs et lecteurs une « représentation de la matérialité des frontières affectives à partir de différents points de vue » (Wagner-Tsoni, 2019, p. 97), ainsi que son expérience vécue aux frontières méditerranéennes au moment de l'intervention de sauvetage qui a eu lieu en 2015, pendant la crise des réfugiés. Les perceptions des résidents d'Hochelaga, eux aussi, comme les immigrants de la thèse de la chercheuse, ont eu accès à un cadre d'expression capable de rendre avec justesse leurs ressentis envers les améliorations du quartier, les incertitudes sur leur avenir, leur stress et leur contentement.

L'utilité du documentaire comme méthode de recherche se concrétise aussi dans les rapprochements qu'il peut apporter entre les communautés marginalisées et les chercheurs (Evans, Foster et al., 2009). Les gens sentent qu'enfin il y a une possibilité de dialogue, qu'ils peuvent parler de leurs soucis quotidiens, que cela sert à eux et à leur communauté de s'impliquer, il y a un sentiment de *empowerment* qui surgit dans la conscience des participants du documentaire. Dans cette perspective, Lashua (2010) a confié la production de deux films documentaires interactifs aux jeunes des quartiers défavorisés de Liverpool avec le but de communiquer leurs besoins, leurs limites socio-spatiales et leurs « vrais problèmes » dans un espace sociogéographique détérioré.

De la même manière, les deux films participatifs des chercheurs de l'Université de Colombie-Britannique (Okanagan), Evans, Foster et al. (2009) ont créé un moment de collaboration entre les chercheurs et la communauté Métis de la Colombie-Britannique. La communauté Métis est toujours en quête d'une certaine reconnaissance, les membres étant issus d'un mix entre les Européens et les peuples autochtones. Les témoignages des aïeux de la communauté contribuent à ce que leur culture, histoire, médecine traditionnelle, ne tombent pas dans l'oubli du temps. Les membres ont eu le contrôle sur le sujet et les discussions, ainsi ayant une emprise sur les représentations d'eux à travers les films. Par l'engagement donné à la communauté pour la réalisation de ces projets, les chercheurs ont brisé les limites d'expression de ces communautés mises à l'écart, en les transformant « de sujets passifs, objets, victimes de l'œil de la recherche, en agents » (Evans, Foster et al., 2009, p.19) du changement.

Les gens et leur relation avec l'espace et leur passé ont aussi été explorés par Jessica Jacobs (2016) dans ses films documentaires *Rebranding the Levant : contested heritage and colonial modernity in Amman and Damascus*. La chercheuse a essayé de comprendre les perceptions des touristes, locaux, et autorités par rapport aux transformations apportées par la gentrification aux anciennes parties des villes Amman, en Jordanie et Damas en Syrie. Les anciennes maisons des marchands des siècles précédents avaient été rénovées et transformées en galeries d'art, cafés, hôtels, etc. Par son film, elle essayait de voir si on pouvait « accéder au paysage souterrain des émotions » des locaux qui devaient faire face aux changements d'affectation de leurs quartiers (Jacobs, 2016, p. 4). Mon film présente aussi beaucoup d'entrevues pour sonder les expériences des résidents et autorités publiques envers leur espace.

La géographie des corps s'est rendue prête aussi à utiliser la méthodologie visuelle dans ses recherches comme celle de Stephanie Merchant (2011) qui parle de l'expérience sensorielle des plongeurs parmi les coraux. Pour nager dans l'indicible des sens, puisque les plongeurs vont dans l'eau pour les sensations qu'elle leur procure, la chercheuse a considéré que la caméra pouvait construire un terrain de représentation de ses sensations autrement ignorées. Pour elle, la pratique de l'espace passe aussi par un voyage à travers les facultés sensorielles des plongeurs subaquatiques. Les réactions envers « notre environnement...restent sans possibilité de s'exprimer » (Merchant, 2011), alors que la caméra ouvre la voie vers les interactions espace- sens- participants sans se figer dans des codes écrits.

En définitive, par cette méthodologie visuelle utilisée en géographie humaine, nous voulons démontrer la pertinence d'une idée scientifique par la connexion de « petits espaces visuels » qui sont représentés par les participants et leurs perceptions sur le quartier (Deleuze, 1987, p.3).

2.2. Organisation du processus documentaire. Recrutement des participants

Pour organiser son propos de chercheur dans un documentaire, il faut constituer un synopsis, dans lequel on aura un cadre, une problématique à étudier et une question ou plusieurs à poser. Quelle est l'idée principale qu'on va aborder ? Qu'est-ce qu'on veut savoir en faisant ce film ? Le synopsis nous aidera à écrire le scénario et à répondre à ces questions. Le scénario ne sera qu'un guide du réalisateur, il va nous aider à montrer le récit en image (Browaey, 1999). Le synopsis représente une mini synthèse de toute la recherche à

constituer. Il s'écrit à la troisième personne et il aide le réalisateur à structurer son propos (voir annexe 1 et 2).

Par la méthode de tournage d'un film documentaire utilisée comme partie intégrante de méthodologie de la recherche, il y a aussi un engagement de sincérité de la part de la personne interviewée : on ne ment pas à la caméra, la caméra capte tout, autant le bien que le mal. La caméra enregistre le langage de notre corps, l'éclat de nos yeux, les expressions changeantes de notre visage, c'est pour cela qu'on dit même en fiction qu'il faut jouer avec de la vérité dans l'âme, il faut partir de la vérité pour construire un personnage. Les participants dans le documentaire ne cachent pas leur mécontentement, leur désapprobation, leur souffrance, leurs hésitations par rapport aux enjeux de la mixité sociale.

Dans la recherche, la caméra devient un instrument qualitatif de quantification de l'expérience humaine d'un phénomène. C'est par la lentille de la caméra qu'on arrive à ne plus « polariser » les recherches quantitatives et qualitatives (Johnston et al., 2003), mais à les unifier en testant des idées et des hypothèses par l'expérimentation. Pour dépasser la vision rigide de la nécessité d'un cadre préétabli par des statistiques, l'expérience des participants produirait de l'empathie chez le chercheur qui participe lui aussi directement à la découverte d'un phénomène social et urbain, en s'appuyant sur les « vérités » produites par des outils cinématographiques. En partant de macro-concepts (la gentrification dans notre cas) ou de notions générales (la mixité sociale), Mucchielli (2007) explique le fait que le chercheur ne peut avoir qu'une idée toujours « floue » et « générale » de ce qu'il va rencontrer sur le terrain et qu'en utilisant des méthodes qualitatives (entrevues face caméra, observations), le chercheur est stimulé intellectuellement, ce qui lui permet de s'adapter et de faire des changements dans sa recherche. Par exemple, ma recherche n'a jamais vraiment été limitée par un cadre temporel rigide : j'ai fait des entrevues tard dans l'année, au montage je coupais encore des entrevues qui n'avaient plus leur place dans la logique du sujet, etc. Les interactions entre la chercheuse, les participants et leur mode de vie ont généré du sens.

Au début de ma recherche, je savais que je voulais trouver des participants qui pouvaient donner une image assez nuancée et large des réalités de mon quartier. J'ai eu l'ambition de ne jamais « sortir du quartier » autant à l'image que pour le choix de mes participants. Pour cela, cette recherche est centrée exclusivement sur des participants et des événements directement liés au quartier étudié.

La méthode d'approche qualitative que je propose dans ma recherche se veut un stimulant à la créativité et aux prises de risque du chercheur en géographie. Le fait d'habiter dans le quartier

que j'allais étudier m'a permis de vraiment « me frotter au terrain » et de « construire ma démarche » de recherche (Morange et Schmoll, 2016, p4). Je ne suis pas allée de temps en temps ou seulement pendant deux mois sur mon terrain, mais j'ai pratiqué mon terrain sans relâche depuis 2019, puisque mes observations continuent à évoluer chaque jour. Je participe continuellement à mon terrain en faisant partie intégrante de celui-ci, ainsi le terrain m'est devenu beaucoup plus organique et personnel qu'un autre terrain qui aurait été situé dans un espace ailleurs que l'espace vécu au quotidien. Jacobs (2016) reconnaît elle-même qu'elle était très connectée aux endroits qu'elle a filmés en ayant déjà travaillé comme journaliste et employée du British Council de ces villes-là, ce qui lui a facilité la tâche pour trouver ses participants. De mon côté, étant immigrante sans beaucoup de liens familiaux ou amicaux dans le quartier, j'ai dû explorer toute possibilité de contact avec des potentiels intervenants. Le « bouche à l'oreille » et « l'effet de boule de neige » m'ont servi d'aides dans le processus de recrutement. Des périodes creuses ont été suivies par des périodes fructueuses où les gens étaient soudainement intéressés à être filmés.

Concernant les participants, dans ma méthode de recherche, je n'ai pas pris une entrevue d'une trentaine de minutes, mais j'ai socialisé pendant des jours avec les personnes filmées, pour mieux les connaître et faire justice à leurs histoires et à leur situation dans le quartier. L'important c'était de pouvoir utiliser notre objectivité afin de saisir la «subjectivité» des participants en présentant leurs visions du phénomène de gentrification/mixité sociale (Morange et Schmoll, 2016).

Une recherche qualitative nous aide à avoir une perspective « fluide » (McGuirk et O'Neill, 2016, p.3) d'une réalité urbaine. C'est presque comme si on avait devant nous un écran avec des images multiples d'un même segment de vie. Le vécu des gens, leur ressenti, leurs expériences, leurs impressions nous dévoilent une réalité avec un potentiel riche de significations, qui n'aurait pas pu se démontrer par la recherche quantitative. Finalement, pourquoi s'arrêter aux chiffres alors qu'on pourrait avoir un portrait plus nuancé de la notion de mixité sociale ? La démarche visuelle aide à analyser des sujets « sensibles » du point de vue politique et social, comme la gentrification d'un quartier.

J'ai déjà analysé plusieurs statistiques issues des rapports de Statistique Canada ou de la Ville de Montréal et autres, mais le genre de recherche que je propose serait tout simplement moins nuancée si je me basais seulement sur des statistiques. Les données sont devenues pour moi un repère que je consulte de temps en temps pour confirmer une impression. Premièrement, ces données ne seraient qu'un échantillon limité, deuxièmement, elles ne reflèteraient que l'opinion et le ressenti d'une certaine frange de la population, alors que cette recherche se

propose d'analyser comment les gens d'un quartier montréalais expérimentent les effets de l'embourgeoisement et si ce phénomène les ramène vers une meilleure cohabitation entre différentes couches sociales (McGuirk et O'Neill, 2016).



Photo1. Place Valois. Pôle de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve. Source : Photo personnelle

Initialement, je me suis proposée à recruter : deux personnes qui aimeraient emménager dans un nouveau condo, de préférence un couple, trois résidents du quartier Hochelaga-Maisonneuve (le choix devait être pertinent à la recherche), deux militants contre la gentrification, un promoteur immobilier et un responsable de la politique urbaine d'Hochelaga-Maisonneuve, ainsi qu'un propriétaire d'un commerce « branché ».

Je suis partie avec un plan de recrutement que j'ai transformé au fil du temps. Les changements se sont aussi produits grâce à un avancement dans la compréhension du sujet.

Ainsi, mes choix finaux se sont peaufinés au fur et à mesure que ma recherche avançait. Pour cette recherche, 28 personnes ont été interviewées, 100 personnes ont été approchées pour être questionnées et plus d'une centaine de personnes m'ont parlé de façon informelle de la crise du logement dans leur quartier. De ces 28 personnes questionnées devant la caméra, je n'ai gardé que la moitié à l'écran. La sélection s'est faite en fonction de la pertinence des réponses et de leur agencement dans la narration du documentaire.

Pendant des jours, j'ai essayé de prendre contact avec différents organismes sociaux, des associations de commerçants, les bureaux du député provincial. J'ai commencé aussi à

demander autour de moi, à mes amis ou connaissances s'ils connaissaient des gens du quartier qui seraient susceptibles de vouloir participer à mon film documentaire. Pendant deux mois, j'ai beaucoup sondé le terrain à la recherche de potentiels participants. L'internet et le téléphone étaient devenus des outils essentiels dans ce processus de recrutement. Si au début j'avais du mal à exprimer au téléphone exactement ce que je cherchais et je me compliquais avec des explications trop pointues sur mon sujet, vers la fin de mon recrutement, je suis arrivée à être plus synthétique et plus efficace. Aussi, il faut savoir doser ses « insurances » concernant les participants. Si je sentais que la personne était trop réticente au sujet ou au fait d'être filmée, alors je me retirais. Il faut toujours rester raisonnable même si nos ambitions sont grandes. Parfois, on « perd » des potentiels participants, mais cela fait partie de l'expérience de recherche.

Aucun participant à cette recherche n'a été payé. Il y a eu un rapport de « réciprocité » entre chercheur et participant à la recherche (Morange et Schull, 2019) : la seule chose que je leur ai promise c'était de faire tout mon possible pour que le film rende justice à leurs témoignages.

Participants qui seront choisis pour le montage final

Pour avoir un tableau riche et large du phénomène étudié, j'ai retenu des participants très variés qui avaient la capacité d'offrir un point de vue nuancé des changements subis dans le quartier. Les élus ont été choisis pour connaître leurs opinions dans ce processus de gentrification/mixité sociale. Ils étaient bien familiers avec la notion de mixité sociale dans les politiques d'urbanisme et développement du quartier. Ce sont eux les décideurs qui peuvent décider du sort de la gentrification dans le quartier.

Par exemple, l'ancien élu municipal d'Hochelaga, Laurent Blanchard, a été choisi pour toute son expérience et sa vaste culture sur le quartier. En étant directeur de directeur général à la Corporation de développement de l'Est (CDEST), structure qui œuvre au développement économique de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, élu municipal en 2005, réélu en 2009, il possédait une connaissance importante sur les enjeux de la gentrification et de la mixité sociale à Hochelaga.

J'ai choisi un restaurateur de la Rue Ontario pour savoir comment l'embourgeoisement pourrait affecter son affaire dans une rue où les commerces changent et ferment très souvent dernièrement. Son restaurant est fréquenté surtout par une certaine classe sociale de Hochelaga. Ses amis, Max, sa sœur et sa conjointe enceinte, des jeunes gens du quartier, par leurs discours, ils ont contribué au déroulement de l'histoire du restaurateur.

Pour ne pas tomber dans les clichés, j'ai pris un gentrifieur roumain qui venait d'acheter un condominium dans une ancienne usine de chaussures et un immigrant français qui cherchait un logement social et qui subissait la gentrification dans un 3 et demi avec sa famille.

Comme gentrifieur j'ai aussi choisi un artiste du quartier qui en train de gentrifier sans même le savoir par sa consommation et par sa simple présence. Un peu comme les étudiants, d'ailleurs. Smith (2004) parlait de « studentification » en étudiant les villes universitaires dans lesquelles les résidences universitaires étaient insuffisantes et le fait que leur présence changeait le mode d'occupation des logements locatifs d'un quartier.

Nous contribuons, la plupart d'entre nous, à l'embourgeoisement, parfois sans même le savoir, juste par notre présence dans des logements en collocation qui auraient pu appartenir à une famille pour moins d'argent ou par notre consommation de la gamme de produits gentrifiés : bars, restaurants, boutiques, salons yoga, etc.

La conférence contre la gentrification soutenue par des organismes sociaux du quartier en mai 2019 ponctue l'action tout le long, parce qu'elle donne une vision de l'implication communautaire dans le quartier en matière de gentrification, ainsi que les répercussions de la mixité sociale sur les personnes défavorisées qu'ils représentent. Souvent, ces organismes doivent trouver les moyens seuls pour faire face aux défis communautaires sans avoir beaucoup d'appui de la part du gouvernement (Rose et al., 2013).

Le restaurant communautaire Chic Resto Pop, qui offre des repas chauds à des prix modiques (4\$ pour 3 plats avec la boisson incluse) pour les gens du quartier et qui fait aussi de l'insertion sociale, a été filmé parce que l'organisme ne pouvait plus offrir de repas à 1\$ pour des écoles défavorisées du quartier.

Les premières femmes fondatrices d'une coopérative à Hochelaga ont été choisies pour montrer non seulement leur résilience, mais aussi une façon de se loger en adéquation avec la réalité de beaucoup de gens dans le quartier. En effet, des coopératives de logement vont disparaître, faute de financement des gouvernements. De plus, l'épisode qu'elle raconte sur le membre gay de leur coopérative à qui elles ont dû « inventer des enfants » pour pouvoir accéder à la coopérative montre la rigidité et l'absurdité du système de logement social en place.

La bénévole militante pour le droit au logement a été choisie pour son côté engagé et solidaire avec les problèmes sociaux des gens démunis du quartier.

La famille qui avait reçu un avis de changement d'affectation Airbnb, le 23 décembre 2019, c'est des participants qui subissent directement, de façon violente, les conséquences des

changements d'affectation des logements locatifs en logements touristiques. Cette jeune famille ayant un travail, cette situation montre que les conséquences de l'embourgeoisement peuvent se manifester même chez les gens qui ont un bon revenu. Les changements d'affectation des logements en Airbnb ou en condominium sont en train de réduire considérablement le parc locatif d'Hochelaga.

Le complexe Osha Condo est suivi tout au long du documentaire par les paroles des intervenants ou par les images d'une protestation. Ce projet immobilier est très contesté à Hochelaga sur la Rue Sainte-Catherine Est, une rue pleine de logements sociaux, dans un secteur du quartier très défavorisé. Des images de la construction ont été prises à plusieurs reprises pendant les années 2019-2020. Osha Condos s'est servi à un moment donné même de l'histoire des peuples autochtones à Hochelaga sur ses panneaux publicitaires, un rappel de l'ancien colonialisme sur les terres autochtones (Niosi et Chavez, 2019).



Photo 2. Pancarte du projet Osha Condo qui illustre la rencontre entre Jacques Cartier et les autochtones. Source : Yessica Chavez, 25 janvier 2019, Radio-Canada.

Certains participants avec lesquels j'ai eu des rencontres et des entrevues n'ont pas été ajoutés à l'écran pour différentes raisons. Je ne listerai pas tous ces participants qui n'ont pas passé l'étape de production ou de montage, mais je vais tout de même en mentionner quelques-uns parce qu'ils ont été importants pour ma recherche et pour ma compréhension du quartier.

J'ai parlé plusieurs fois avec une connaissance gai qui venait justement d'emménager dans le quartier, mais qui finalement a changé d'avis. Souvent, les gens que j'ai filmés mentionnaient que les gens du Village gai commencent à emménager à Hochelaga et qu'avec leur niveau de vie, en général assez élevé, ils contribuaient à l'embourgeoisement du quartier. Je trouvais que ça aurait été intéressant d'avoir un participant gai. Le contact reste toujours là, donc peut-être je le filmerai une autre fois.

Avant la fête de la Saint-Jean, j'ai fait une exploration à pied du quartier et je me suis rendue sur la rue Joliette pour trouver un organisme du quartier GCC La Violence. L'organisme était fermé à ce moment-là, mais j'ai commencé à parler avec les gens et les concierges d'un des bâtiments de logements sociaux et j'étais sensée revenir pour les filmer le jour de la Saint-Jean parce qu'ils allaient organiser une fête dans le hall du bâtiment avec tous les gens qui habitaient les logements sociaux. Je n'ai pas pu trouver de caméra pour ce jour-là, alors j'ai raté ce moment où l'esprit communautaire d'Hochelaga aurait pu encore se dévoiler au public.

Sébastien, sa compagnie et leur chien sont venus d'Abitibi à Montréal.

Dans leur région les ressources manquent encore plus. Ils ont du mal à se trouver un logement abordable qui accepte leur chien. La nuit, ils la passent dans une halte de chaleur d'Hochelaga, la journée ils sont dans la rue sous la neige ou la pluie. J'ai parlé avec eux plusieurs fois et je leur ai apporté des gants et des chaussettes. Quand j'ai voulu les filmer, ils n'étaient plus dans la rue et je ne les ai plus revus dans le quartier. Ils s'occupaient très bien de leur chien et ils étaient très gentils. J'ai pris la photo d'eux à moins 17 degrés Celsius, le mois de décembre 2019. Ce qui m'intéressait dans la prise de photo était le contraste saisissant entre le rose des boîtes de cosmétiques du magasin et le rose de leurs visages dans le froid.



Photo3.Sebastien, sa compagnie et leur chien devant le magasin Pharmaprix à côté de la Place Valois, pôle de la gentrification à Hochelaga. Photo personnelle

Sam Scalia. CEO du Groupe immobilier Samcon

Au début des années 2000, le propriétaire de Samcon, qui est issu d'une famille d'investisseurs immobiliers, a reçu plusieurs incitations de la part de la mairie pour pouvoir investir à Hochelaga. Il a rénové des anciennes manufactures et il a construit plusieurs blocs de condominiums dans le quartier. Il n'est pas d'accord avec le seuil de 20% de logements sociaux, familiaux et abordables imposé par la mairie. D'ailleurs, il a plutôt contourné le seuil de 15% imposé avant, en préférant de payer le montant dû à la municipalité par chaque unité abordable non construite. En ce moment, sa compagnie est en train de construire des tours de condominiums de luxe dans le centre-ville. Je l'ai rencontré à ses bureaux du centre-ville et nous aurions dû le filmer le 27 septembre 2019, mais malheureusement nous avons dû annuler à cause de la manifestation contre le changement climatique à laquelle la militante écologiste Greta Thunberg était présente.

Sophie Lefebvre

Elle a neuf enfants. Je l'ai rencontré à plusieurs reprises au restaurant communautaire où elle travaille comme vendeuse et parfois cuisinière du Chic Resto Pop. Elle vit dans un 6 et demi avec ses enfants. L'une de ses filles vit aussi avec son compagnon dans la maison et ils ont

une petite fille. Sophie paye 1400\$ pour le loyer de son logement. L'année passée, Sophie a dû déménager et se chercher un logement à la hâte. Ses propriétaires voulaient qu'elle quitte son logement pour des rénovations. Elle a eu deux mois pour se trouver un logement. Elle savait que toutes ces rénovations-là étaient juste une raison pour hausser le loyer après leur départ. Son stress était à son comble. Avec autant d'enfants, c'était difficile de se trouver un logement. Elle a dû mentir concernant le nombre réel de ses enfants *j'ai dit que j'avais moins d'enfants sinon personne ne m'aurait loué un logement* (Sophie). Sophie est restée avec la peur de l'éviction. Avec la revitalisation, le quartier commence à avoir des loyers trop chers pour des gens dans sa situation, c'est pourquoi elle envisage de déménager un jour dans les environs de Montréal. Malgré tout, Sophie garde son optimisme, ses enfants lui donnent de la force. Soit par manque d'équipement de tournage disponible, soit parce que Sophie était malade ou trop occupée, l'entrevue ne s'est jamais passée chez elle comme je l'avais prévue.



Photo 4. Sophie et sa famille monoparentale. Source photo : article « Heureux, mais à l'étroit : ils vivent à 13 dans un 6 ½ » de Louis-Philippe Messier, TVA nouvelles

François Goyette

Il est le propriétaire du terrain sur lequel le projet immobilier Osha Condos se construit en ce moment. J'ai eu l'occasion de le rencontrer à ses bureaux qui se trouvaient à côté de Osha Condos. Il a bien voulu me rencontrer, mais il a refusé d'être filmé. Il pensait que le projet Osha Condo se faisait surtout parce que la mairie n'avait pas eu la volonté d'acheter son

terrain, alors il avait dû le vendre au promoteur Altius. Une semaine après notre rencontre j'ai vu une photo de lui accompagnée d'une employée d'un organisme communautaire sur les pages Facebook du quartier : il était pris en photo avec une enveloppe d'argent qu'il avait donné à cet organisme social. Je me suis toujours demandée si c'était notre discussion qui l'avait motivé à faire ce geste. S'est-il senti redevable envers la communauté ou a-t-il juste voulu poser en homme de charité qui a le quartier à cœur ? On ne le saura jamais.

Shania et Marie-Ode, itinérants.

Shania est une itinérante de la Rue Ontario Est. Elle est souvent assise par terre dans le soleil devant le Pharmaprix ou la Caisse Desjardins, sur la rue Ontario. Elle adore les boissons gazeuses, les talons hauts et les cosmétiques. L'année passée, en 2019, Shania venait d'arrêter de consommer de la drogue depuis quelques semaines et elle essayait de se trouver un logement, mais ce n'était pas une tâche facile. Elle vivait dans le Parc Maisonneuve. Souvent, elle était battue par des inconnus la nuit ou elle se faisait voler ses souliers. Parfois, je la voyais pleurer avec son maquillage coulant sur ses joues. Elle est arrivée à Montréal à 22 ans de la région des Laurentides en espérant se trouver un travail. Elle avait envoyé beaucoup de CVs, mais la réponse était toujours négative. Elle a vécu en couple avec Marie-Ode pendant plusieurs années. Ensemble, ils ont une fille de 13 ans dont la garde leur a été retirée par la DPJ. Malheureusement, ils n'ont jamais pu la revoir depuis ses 7 ans. *On avait des soucis de drogue, mais autrement on ne l'a pas abusé ou quoi que ce soit, on a toujours essayé de lui donner tout ce que nous n'avons pas eu* (Marie-Ode). Depuis 4 ans, Shania se présente en tant que femme (ancien Jonathan).

Marie-Ode Blanchette

Itinérante qui dort dans un parc, l'ex-compagnie de Shania. Comme Shania, Marie-Ode a aussi un souci lié à la drogue. Elle trouve qu'elle n'est pas assez aidée pour sortir de ce cercle vicieux. Le quartier se transforme trop, d'après elle. Je n'ai pas eu l'occasion de filmer Marie-Ode et Shania, car elles demeuraient introuvables lorsque j'avais une caméra en ma possession et leur routine était trop imprévisible pour prévoir un entretien plusieurs jours à l'avance.

L'Achoppe

C'est un immeuble collectif habité par 13 personnes qui se déclarent anarchistes. Ce grand bâtiment situé à l'angle des rues Lafontaine et Létourneux était convoité par les promoteurs immobiliers. Dans cet espace, les habitants organisent des soirées d'information politique et

des événements culturels. Le sort de ce bâtiment aurait été la transformation en condominiums si les artistes ne s'étaient pas organisés en OBNL (Organisme sans but lucratif) et n'avaient pas réussi à acheter le bâtiment grâce, entre autres, aux dons reçus à partir des soirées organisées. Dans le bâtiment, tout le monde partage les espaces communs comme la cuisine, le salon, le jardin, ainsi que la nourriture. J'ai entendu parler d'eux par un ami, puis je les ai contactés sur leur page Facebook. Après avoir subi ce qui s'apparente à un véritable interrogatoire d'un des membres sur Facebook, j'ai été reçue dans leur demeure. Ce qui m'intéressait chez eux c'était le fait qu'ils habitaient le dernier logement alternatif du quartier et aussi le fait qu'ils avaient réussi à acquérir cet espace. Finalement, ils ont changé d'avis, ils ne voulaient pas révéler l'histoire de leur bâtiment et ils n'ont plus voulu que je les filme.

Jean-Pierre, Administrateur bénévole Cap St-Barnabé

À l'organisme communautaire le Cap St-Barnabé, un organisme qui aide les personnes en difficulté et qui possède aussi un refuge pour les itinérants, j'ai rencontré Jean-Pierre, 64 ans, administrateur bénévole. Il y a une quinzaine d'années, il travaillait pour la mairie de Montréal, jusqu'à ce qu'un épisode dépressif l'ait finalement conduit dans la rue. Il a vécu six mois dans un parc. Aujourd'hui, il vit dans un garage sur la rue Cuvillier avec son fils de 40 ans qui souffre d'une dystrophie musculaire. Leur loyer est de 700\$. Ils vivent à deux grâce à la pension d'invalidité de son fils. *Je n'aurais jamais compris ce que c'est d'être dans la rue si je n'étais pas tombé moi-même dans l'itinérance pendant 6 mois. On peut tomber bas plus vite qu'on pourrait le penser* (Jean-Pierre). Il lui a fallu du temps pour connaître les services sociaux à disposition dans son quartier. *Si tu demandes une rue plus loin où le Cap St-Barnabé se trouve, personne ne saura te répondre. Il n'y a rien d'indiqué, pas de pancarte, rien. Qui saurait qu'ici il y a de l'aide ?* (Jean-Pierre). Il trouve qu'en général les gens défavorisés se tiennent entre eux et s'entraident. Jean-Pierre pense qu'il y a un marché de la pauvreté, dans le sens que les organismes vivent de l'existence de la pauvreté et que finalement, personne n'a vraiment l'intérêt à ce que la pauvreté soit complètement éradiquée dans le quartier. Il pense que le quartier pourra devenir le nouveau Plateau dans vingt ans, quand toutes les personnes âgées qui occupent les logements seront décédées.

J'ai décidé de ne pas mettre Jean Pierre dans le montage final parce que je n'ai pas eu l'occasion de le filmer chez lui dans son garage parce que son fils était hospitalisé à ce moment-là. J'ai filmé Jean-Pierre seulement devant l'organisme Cap St-Barnabé.

2.3. Montage et style du documentaire. NI HOMA, NI OSHA!

Le style du film documentaire qui vous sera présenté s'inscrit dans une démarche qui se veut plus près de la réalité, sans chercher le sensationnalisme à la Michael Moore (même si j'apprécie ses documentaires engagés), ou des histoires « incroyables » comme celle de la minisérie américaine *Tiger King*, de Eric Goode et Rebecca Chaiklin, ou encore le film *Push* de Fredrik Gerten. Dans la série documentaire *Tiger King*, les histoires et les personnages ont été habillés, maquillés même d'une certaine façon pour qu'on puisse vraiment être impressionnés par la promiscuité de ces propriétaires de jardins zoologiques, qui n'ont pas de scrupules. Certaines histoires ont été même exagérées, certaines informations sont même faussées pour ébranler l'affect des spectateurs. Ce n'est pas le cas avec mon documentaire, où l'histoire se déroule de façon naturelle, le montage n'ayant pas été manipulé de façon malveillante pour nuire à l'image de certains participants. Dans le film documentaire sur la marchandisation du logement à travers le monde, « Push », on suit l'histoire d'une employée de l'ONU, Leila Farhani, qui voyage à travers le monde pour rencontrer des décideurs politiques des métropoles. C'est un documentaire qui finit bien, il nous laisse l'espoir que tout ira bien, même si, au fond, rien n'a vraiment changé depuis le début jusqu'à la fin du documentaire, à part l'empreinte écologique des nombreux voyages faits par le personnage principal de l'histoire.

Dans mon documentaire, la vie des gens d'Hochelaga continue tant bien que mal, jusqu'à la fin du film, l'idée n'étant pas de montrer qu'il y avait forcément un *happy ending* hollywoodien, mais plutôt différentes conséquences du processus de gentrification. Aussi, un film documentaire avec une vraie compagnie de production derrière dispose de beaucoup de moyens techniques et de ressources humaines, mais aussi de contraintes. L'histoire doit produire certains effets sur les spectateurs, le discours peut être dirigé dans une certaine direction, la recherche sur la vraie problématique peut être faite que sous un certain angle en omettant d'autres points de vue. Pour ce documentaire, la liberté d'expression est beaucoup plus grande, sans pression financière et avec des ressources très réduites, le sujet est issu d'une connaissance approfondie de la problématique après beaucoup de lectures scientifiques et d'observations quotidiennes faites par moi. En parlant de l'éthique de l'enquête, comme chercheuse j'ai privilégié la véracité des dires de mes participants au sensationnalisme des histoires. Par exemple, j'ai omis toute une journée d'entrevues avec une participante parce que j'ai eu la conviction qu'on me disait une histoire « intéressante » plutôt qu'une histoire authentique.

Mon rôle dans le montage sera celui de chef d'orchestre qui dicte chaque moment la narration au technicien monteur à la différence des vraies productions documentaires dans lesquelles les réalisateurs laissent fonctionner, au moins en partie, l'imagination du technicien monteur plutôt que celle du réalisateur. L'histoire se déroule sans avoir besoin d'une voix off qui opèrerait de façon « autoritaire » sur le cours de l'histoire racontée. Les images de la caméra ont opéré comme des « équivalents du laboratoire » (Lioger, 1999, p.7) dans cette recherche. Plus d'une centaine d'heures de tournage peuvent donner beaucoup de choix en ce qui concerne la direction du montage. Ce film pourrait avoir au moins quelques versions de montage, tant le matériel filmé était vaste, ainsi que la complexité du sujet. Je ne prétends pas être exhaustive dans ce documentaire, parce que j'aurais besoin de réaliser plus de films pour montrer toutes les facettes de la gentrification. La vastitude de ce phénomène urbain conjugée à la notion de mixité sociale pourrait être définie et filmée à partir d'une infinité d'angles et de positionnements différents. Parfois, on peut ressentir une petite frustration en sachant qu'on ne pourra pas couvrir autant de thèmes qu'on aurait voulu à cause de l'espace et temps défini dans un film, mais cela ne voudrait pas signifier que ces choix-là n'avaient pas été pris en considération à un moment donné, pendant le processus de préparation, de tournage et du montage.

La phase de dérushage et de montage « est classiquement assimilée à celle du traitement des données, commune à tous les projets de recherche » (Corsi et Buire, 2019, p.14).

Souvent, les réalisateurs affirment que c'est au montage qu'on fait vraiment un film. En tout cas, c'est à ce stade que l'on comprend si on a vraiment une trame narrative qui est logique et le film peut exprimer une idée maitresse. C'est aussi un moment douloureux parce qu'on se rend compte qu'on devra couper des images, des entrevues. En conclusion, on tranche des morceaux de notre propre travail. Le montage est aussi une forme intelligente de création de nouveau contenu. J'aimerais souligner une chose importante qui sera utile pour toute personne qui essayera de faire ce genre d'exercice : le montage écrit. Le montage que j'ai écrit en annexe n'est qu'une aide pour le montage final qui sera montré à l'écran. J'ai pris des bouts de discours que je trouvais intéressants et que je voyais s'enchevêtrer de façon logique pour rendre l'idée de mon film viable et cohérente à l'écran. Des entrevues des autorités locales qui contrastaient ou qui convergeaient avec les entrevues des résidents du quartier ont été montées ensemble pour donner du sens aux représentations que chacun donnait aux changements de leur quartier (Jacobs, 2013).

Ces bouts d'entrevue seront, sûrement, encore coupés au montage final, par souci de longueur, même s'ils pourraient s'avérer très instructifs sur les réalités que la gentrification engendre à Hochelaga-Maisonneuve (voir annexe 3).

3. Réflexions sur les observations faites à partir du documentaire

Les gens d'Hochelaga que j'ai côtoyés de près ou de loin, que j'ai observés dans la rue, dans les commerces et que j'ai interviewés, manifestaient un certain malaise par rapport aux nouveaux arrivants du quartier qui habitent dans les condominiums. Dès que je mentionnais le mot condos, les gens se sentaient presque irrités et mécontents. La majorité des gens d'Hochelaga associent les condos à une transformation nocive de leur espace de vie. Au début les gens pensaient que je faisais un reportage sur les bénéfices de la gentrification, alors j'ai eu des personnes qui se méfiaient de mes intentions. La sensation « d'invasion » de leur territoire (Rose, 2004 ; Bélanger, 2010 ; 2012) que les résidents d'Hochelaga éprouvaient m'est apparue assez évidente. Sur le terrain, je me suis sentie encore plus consciente de mon côté étranger par rapport au gens du quartier, du fait que j'étais une immigrante roumaine. Mais en même temps, plus je les côtoyais, plus je me sentais proche d'eux et de leurs problèmes.

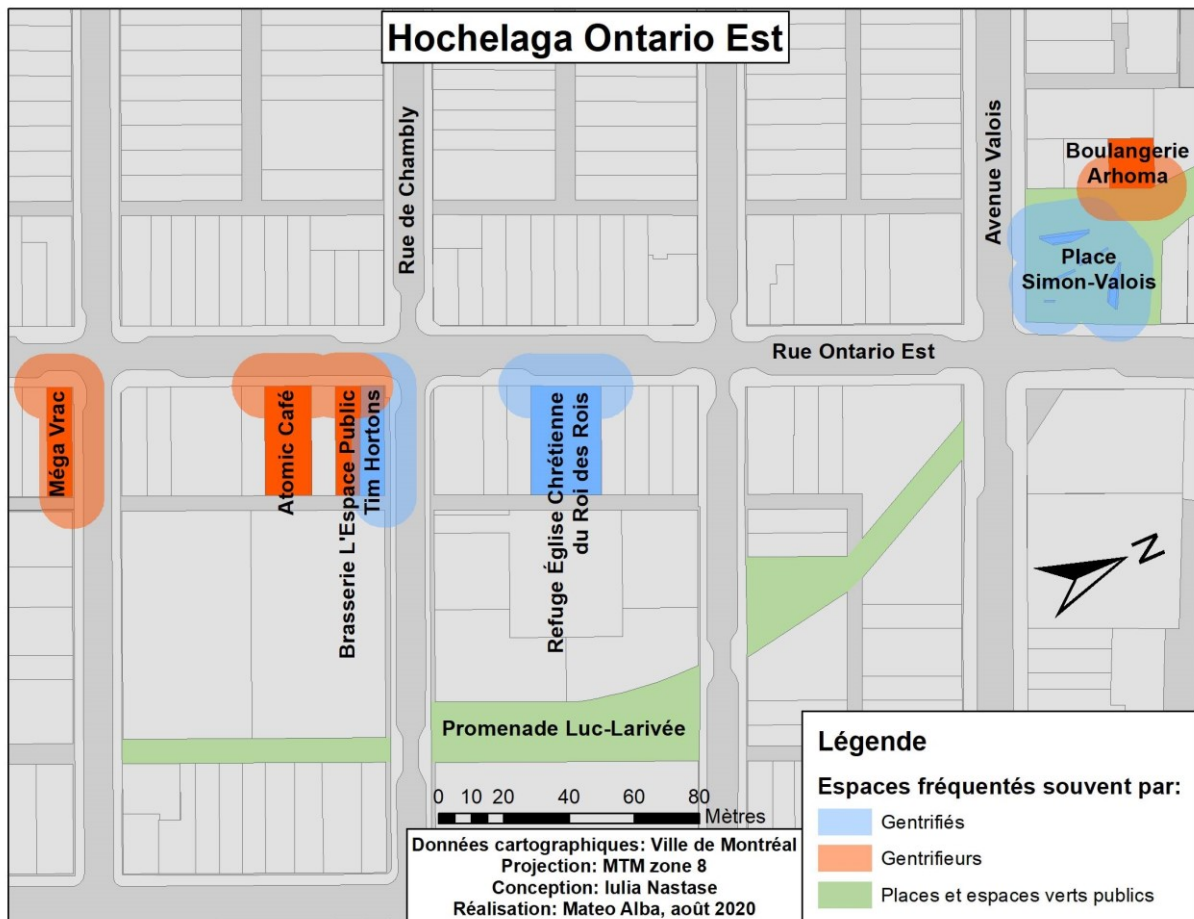
NI HOMA, NI OSHA amène aussi une touche d'originalité dans son approche, en tant que documentaire en géographie humaine, parce qu'il est à la fois participatif, réflexif et performatif. Souvent, les recherches documentaires placent le scientifique en dehors du sujet étudié, comme une sorte d'œil qui plane et qui observe ce qui l'entoure. J'ai choisi de ne pas étudier un quartier différent de celui que j'habitais déjà depuis six ans, je ne me suis pas « insérée » dans un certain groupe pour l'analyser, je n'ai pas vécu juste un certain temps comme et avec la population étudiée dans leur propre milieu de vie, mais j'ai aussi participé à l'intérieur de l'expérience documentaire. Je n'ai pas juste analysé les autres par rapport à la mixité sociale, mais je me suis aussi étudiée moi-même par rapport à cette notion.

À Hochelaga-Maisonneuve j'ai constaté une série d'initiatives d'investissement « vert » de la part de la municipalité comme la rénovation ou bonification des parcs et chalets de parcs (Lalancette, Morgan), ruelles vertes, des stations de location de vélos, réparation de l'infrastructure, nettoyage des rues qui aident à vivre dans un cadre de vie plus agréable, mais qui attirent aussi de plus en plus les classes de gentrificateurs. C'est ce que l'élu municipal et responsable de l'urbanisme, Éric Alan Caldwell nous a raconté quand je l'ai pris en entrevue au chalet du parc Lalancette. Ce que j'ai aussi souvent remarqué chez mes participants, c'était le fait que chacun avait une carte mentale de ses trajets dans le quartier. De cette façon, sans même que je leur demande, ils me disaient les endroits qu'ils fréquentaient le plus, ils me traçaient leurs trajets dans l'espace géographique d'Hochelaga-Maisonneuve. Par exemple, Sylvio, l'artiste, passait du temps dans les cafés gentrifiés comme Atomic Café où le bar l'Espace Public ou les galeries d'art sur la Rue Sainte-Catherine, alors que Christiane, femme

à la retraite habitant dans le logement social Nicolet, allait plus s'asseoir à la Place Valois, mais loin de la boulangerie gentrifiée Arhoma située sur cette place, là où les gens d'Hochelaga s'assoient (Christiane). D'après mes observations qualitatives dans mon quartier et d'après les cartes mentales que mes participants m'avaient faites de façon naturelle, je me suis mise moi-même à concevoir deux cartes de la mixité sociale. J'ai choisi deux rues principales à Hochelaga et quelques-uns de leurs commerces, les plus mentionnés par les participants, la rue Ontario Est et la Rue Sainte-Catherine Est, deux rues parallèles dans le quartier. Sur la rue Ontario Est, j'ai constaté que les gentrificateurs fréquentaient des commerces comme le magasin de produits en vrac ou la brasserie Espace Public, alors que les gentrifiés ne mettaient pas un pied dedans. Ainsi, le refuge pour les itinérants qui se trouve dans une église se retrouve un peu « coincé » parmi des commerces gentrifiés. La Place Valois s'apprête à une certaine diversité sociale, mais je dirais que cette mixité est une « mixité en parallèle » (oxymoron intentionnel), puisque sur la même place, nous avons bien deux classes sociales différentes, mais elles restent à l'écart les unes les autres. Sur la Place Valois, les gentrifiés s'assoient plutôt du côté de la Rue Ontario, et ils ne vont jamais à la boulangerie bio Arhoma parce qu'ils ne se sentent pas à l'aise comme certains m'ont avoué, alors que les gentrificateurs vont s'asseoir en général à la terrasse d'Arhoma (boulangerie qui a englobé l'acronyme gentrifié HoMa dans son nom) pour boire leur café et manger des croissants. Les prix de Arhoma, en ce qui concerne les produits d'épicerie, comme le sirop d'érable à 20\$ ou le pot de confiture à 10\$, affichés en vitrine, dissuadent tout simplement les gentrifiés d'entrer dans la boulangerie/épicerie.

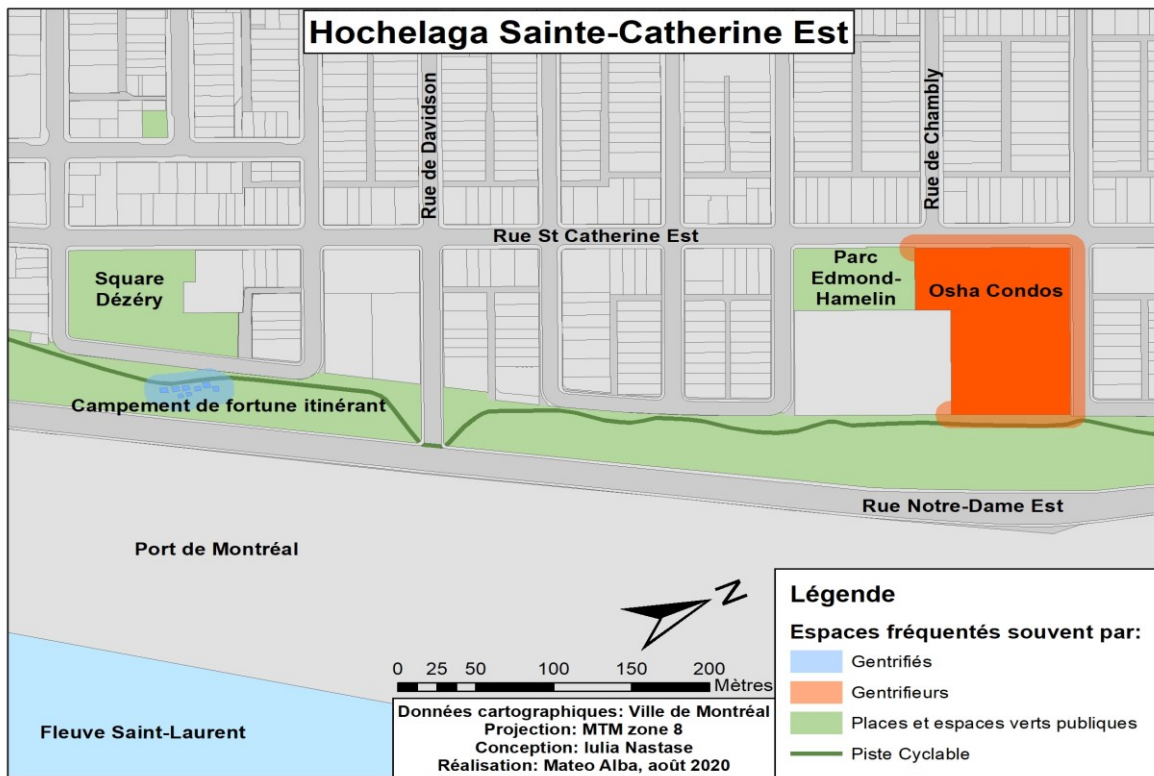
La rue Ontario Est, rue commerçante, est devenue piétonne cet été 2020, à cause de la pandémie de Covid 19. En face du Tim Horton, il y a toujours beaucoup de gens d'Hochelaga qui socialisent, parfois des motards aussi, alors qu'à côté il y a le bar *hipster* Espace Public avec une clientèle complètement différente, composée majoritairement d'étudiants, d'artistes et de professionnels. Pour garder la distance sociale imposée par les politiques et afin de contrer les effets de la pandémie du Corona, les terrasses ont eu l'occasion de s'élargir de façon considérable en mettant beaucoup plus de tables. Pour cette raison, le bar Espace Public a rogné l'espace public que les gens d'Hochelaga utilisaient pour socialiser. En fait, les tables s'étalent sur une longue portion d'espace que les gens d'Hochelaga avaient l'habitude d'occuper. Ce rétrécissement de l'espace devant le Tim Horton est presque une petite victoire des gentrificateurs d'HOMA sur les plus modestes d'Hochelaga. Leur espace ayant diminué, ils sont presque cachés derrière les tables de la terrasse de l'Espace Public. C'est une image

symptomatique de la conquête territoriale des classes moyennes et leur domination sur les classes défavorisées.



Carte 4. Carte de la mixité sociale sur et près de l'artère de la Rue Ontario Est. Source : conception personnelle, réalisation Mateo Alba

D'un autre côté, sur la carte sur la mixité sociale observée dans le sud du quartier, vers la rue Ste-Catherine Est, rue surtout fréquentée par les gentrifiés d'Hochelaga, les gentrificateurs passent juste à vélo, voiture ou rapidement à pied, alors que les gens défavorisés vont former des petits groupes de socialisation dans les parcs non rénovés ou aux coins des rues.



Carte 5. Carte de la mixité sociale près de l'artère de la Rue Ste Catherine Est. Source : conception personnelle, réalisation Mateo Alba

Osha Condos sur la rue Sainte-Catherine Est, le seul complexe de condos qui est en train d'être fini dans cette zone, il est à côté des parcs square Dézéry et Parc Edmond Gamelin, deux parcs fréquentés uniquement par les gens défavorisés. Depuis la pandémie, il y a aussi un campement des gens sans logement qui vivent dans les tentes. Parmi eux, il y a aussi des personnes qui se sont trouvées à la rue à cause des évictions causées par le changement d'affectation de leurs habitations. Les cyclistes gentrificateurs passent chaque jour sur la piste cyclable qui borde ce campement de fortune, mais ils n'ont pas vraiment de contact avec les gens qui habitent cette communauté. Malheureusement, ce campement de fortune sera démantelé à la fin du mois d'août 2020, sans que la ville de Montréal donne une solution de rechange aux habitants de cette petite communauté qui s'entraide et qui démontre une grande solidarité. La disparité entre les deux mondes est saillante : d'un côté les gens qui n'ont pas un logement décent et d'autres qui deviendront propriétaires de nouveaux appartements. La théorie de Cheshire (2012) *birds of a feather flock together* se confirme : les gens qui ont le même niveau économique, les mêmes problèmes de vie vont plutôt se rassembler avec des gens qui auront le même parcours de vie qu'eux. Pour créer de la mixité sociale, d'après mes constats, il faudrait que ces gens-là aient les possibilités financières pour pouvoir mener le même style de vie. Nous ne pouvons pas aspirer à créer de la mixité sociale dans un environnement où la polarité sociale augmente exponentiellement.



Photo 5. Cycliste qui passe à côté du campement de gens sans logement Notre-Dame, à quelques centaines de mètres du complexe Osha Condos. Photo personnelle

Parfois, certains élus disaient qu'à Hochelaga, les gens qui achètent les condos viennent du quartier et qu'il n'y pas vraiment beaucoup de gens de l'extérieur. Pourtant, les données de la Ville de Montréal (2017) prouvent que plus de 70% des nouveaux propriétaires proviennent de l'extérieur du quartier.

Pour imposer la mixité sociale à Hochelaga-Maisonneuve, les autorités publiques misent sur l'hétérogénéité de la composante des logements, la tenure de ces habitations (Rose, 2006). La gentrification à petite dose aiderait au développement du quartier. Le Plateau a souvent été rappelé dans les discussions, autant avec les résidents qu'avec les élus. Les élus pensent pouvoir éviter ce scénario d'homogénéisation en invoquant que le droit à la ville sera donné à tout le monde et que personne ne sera exclue, alors que les résidents manifestent leur peur de devenir le « nouveau Plateau ». Dans un nouvel article sorti dans le journal La Presse, le 27 juillet 2020, signé par Henri Ouellette-Vézina, nous apprenons qu'il y a un exode des familles, et même des jeunes, qui opère au niveau de la ville de Montréal. En 2019, seulement 29% de jeunes entre 20 et 24 ans avaient choisi d'emménager à Montréal, alors qu'il y a 10 ans le chiffre atteignait le 34%. Josée, participante au documentaire, s'est trouvé une jolie

maison à la campagne à 60 000\$, en très bonne condition, alors elle vient de déménager d'Hochelaga. Sophie Thiffault et sa famille, après avoir été évincés cette année de leur logement à Hochelaga, songent à vivre un jour en dehors de Montréal parce que les prix sont devenus trop chers dans la ville. Une autre mère de famille monoparentale, Sophie, avec sa grande famille, qui s'est fait aussi évincer il y a quelques années à Hochelaga, pense aussi à déménager en dehors de Montréal où les prix sont moins chers. Ces gens seront peut-être remplacés par des gentrificateurs, tous avec un désir de vivre dans un quartier central, se ruant sur Hochelaga-Maisonneuve pour cette patine populaire d'un ancien quartier industriel.

Les discours des politiques semblent vouloir ne pas perdre cette « connexion » avec le reste des quartiers de la ville, ils affichent une volonté de « tenir le pas » avec le développement urbain. Même des organismes comme le chic Resto Pop s'apprêtaient à dire qu'ils ne désiraient pas qu'Hochelaga devienne un ghetto et qu'ils attendaient les investissements privés. Presque tout le monde a l'air concerné par les effets de l'embourgeoisement, surtout les élus, mais personne ne fait vraiment quelque chose pour contrer ce phénomène.

Les populations qui subissent le redéveloppement des quartiers à leurs dépens, souvent, n'agissent pas parce qu'ils pensent qu'ils ne peuvent pas être des « agents du changement » (Wilson et Grammenos, 2005) de ce monde et que leur pouvoir est trop limité pour influencer le cours des choses. Les gens se font évincer à Hochelaga, les prix des loyers montent en flèche, mais on ressent une sorte d'inertie de leur part, parce qu'ils n'ont pas les ressources nécessaires pour s'opposer à un phénomène plus fort qu'eux.

Les restaurants gastronomiques, les commerces bios, les magasins de vêtements chers, les parcs rénovés, les bars « huppés », les stations de vélos bixi, toutes ces commodités, d'après mes observations, ne sont utilisés que par les populations des classes moyennes. Je vais donner un exemple simple, mais révélateur : la crèmerie Hoche Glacé, où une boule de sorbet coûte 5\$, attire seulement la même population, des gens aisés. Je n'ai jamais vu de famille pauvre venir acheter de la crème glacée là-bas et ce n'est sûrement pas parce qu'ils n'aiment pas la crème glacée. Dans le même ordre d'idée, les produits pour les intolérants au gluten offerts par des épiceries d'Ontario Est, ne s'offrent qu'aux poches des gentrificateurs.

Entre les gens qui ont emménagé dans le quartier dans les nouveaux condos et la population qui a un niveau de faible revenu, la gentrification n'a fait qu'accentuer les différences de statut socioéconomique. Non, il n'y a pas une guerre ouverte entre les deux classes sociales, comme l'ancien élu municipal Laurent Blanchard avait affirmé dans mon documentaire, mais il y a une tension et un mécontentement étouffés qui ressortent quand on commence à connaître un peu plus les résidents défavorisés de Hochelaga.

Des parcs rénovés, des galeries d'art et des antiquaires sur la Rue Sainte-Catherine, des festivals de quartier sur la Place Valois ou le Parc Morgan, des commerces branchés, une rue commerçante piétonnière, Ontario Est, où il fait bon flâner, un stade olympique avec des commerçants ambulants et des soirées de salsa en plein air, en gros, on dirait qu'Hochelaga-Maisonneuve se transforme petit à petit en HoMa, un endroit où il fait « bon vivre », mais où il y a une seule catégorie de gens qui est invitée à y rester.



Photo 6. Coin des rues Aylwin sur Adam. Bâtiment en rénovation. Au rez-de-chaussée il y a un bureau d'architectes. Devant se trouve l'organisme humanitaire de Dr Julien. Photo personnelle

Le nom « de marque » donné au quartier par les gentrificateurs, HoMa est réfuté par les anciens résidents. Ils ne s'identifient pas à HoMa, mais à Hochelag'. Le nom HoMa représente pour eux une sorte de vol de l'identité de leur quartier.

Une caractéristique intéressante de cette recherche est le fait qu'Hochelaga-Maisonneuve est l'un des quartiers les plus « blancs » de Montréal avec une population de 70,4% locataires. Ce constat montre que la gentrification peut très bien se passer autant dans les quartiers blancs que dans les quartiers racisés, tant que ces quartiers détiennent certaines conditions de revitalisation urbaine : centralité, transports en commun (4 stations de métro se trouvent à Hochelaga), des anciennes usines, de la précarité de l'espace public et des gens défavorisés.

Dans le documentaire *NI HOMA, NI OSHA*, j'ai essayé de montrer aussi des tranches de vie des participants, j'ai voulu aussi les dépeindre dans leur quotidien, c'est pourquoi j'ai parfois fait le choix d'appuyer des situations. Par exemple, le fait de montrer quelques fois des images de la manifestation contre le projet Osha Condos, et revenir avec ces images à la fin du film, était aussi symbolique : la résistance du quartier face à l'embourgeoisement. Il y a aussi des thèmes qui reviennent comme des leitmotifs, comme d'ailleurs dans la recherche écrite aussi où on rappelle tout le temps l'idée principale qui guide notre étude. Chaque image a une signification, chaque intervenant a une histoire qui va au-delà de ce que j'ai pu montrer dans le documentaire. Par exemple, l'ancien maire et élu municipal, Laurent Blanchard, a été élu municipal d'Hochelaga dans les premières années de la gentrification, les années 1990. Sa maison est en face du square Dézery, à deux pas du refuge de campement. Pour moi, l'ancien maire représente une page de l'histoire de la gentrification parce que c'est pendant le temps qu'il était élu municipal que l'embourgeoisement a commencé. Laurent Blanchard avait une opinion différente sur l'embourgeoisement, qu'il trouvait plutôt positif, parce qu'il « nettoyait » le quartier de la criminalité, et, par souci démocratique, je trouvais que c'était important d'avoir un avis qui s'exprimait différemment, qu'on soit d'accord ou pas.

Le regard d'un réalisateur/chercheur sur une problématique ne peut pas rester rigide, il faut sortir du cadre préétabli et analyser des situations qui contribueraient à mieux comprendre le contexte et l'affect des gens. C'est pourquoi j'ai fait le choix de laisser l'image de la femme de Max, l'ami de Cédric, propriétaire du restaurant La Belle Province, que j'interroge au sujet de son accouchement, à l'intérieur du restaurant de Cédric. Elle montre l'échographie qu'elle venait d'avoir. De plus, elle avait été serveuse dans le même restaurant et elle voulait revenir travailler dans le restaurant après son accouchement. Le documentaire montre la vie sur toutes ces facettes. Cédric aimait servir ses clients, ses clients l'aimaient aussi. Il donnait par son restaurant du travail aussi à ses amis. La perte d'un petit commerce de quartier veut aussi dire la perte de travail, la perte de connexions, la perte des liens forts avec la communauté.

Josée, la dame bénévole de l'organisme social Cap St-Barnabé, femme monoparentale, elle aussi avec des soucis financiers dans le passé, en organisant des actions bénévoles comme les fournitures scolaires en début d'année scolaire, illustre la solidarité entre les gens qui vivent ou qui ont vécu la même vie dure.

J'ai toujours essayé de faire réfléchir le spectateur en le sortant de sa zone de confort. Rien n'a été laissé au hasard, rien n'a été fait par hasard, mais tout a été pesé, calculé, imaginé, pensé, organisé dans des séquences, par thèmes, pour donner naissance à un sujet de documentaire

unitaire. Comme pour d'autres projets de film documentaire, on voit le produit final, mais on ne connaît pas les heures réelles du travail derrière.

Défis de cette recherche

Le fait d'être une femme peut jouer à notre faveur ou à notre défaveur, en fonction du contexte, des situations, des endroits qu'on filme et des gens qu'on essaye de recruter. Parfois, les gens peuvent se sentir moins gênés de parler de leurs difficultés devant une présence féminine, ils se sentent moins jugés. La majorité des participants que je contactais par téléphone ou que je rencontrais en personne m'avaient qu'ils étaient timides et impressionnés par la caméra et qu'ils ne savaient pas s'ils allaient s'en sortir à l'entrevue. Pour les déstresser, je leur répondais : *ne vous inquiétez pas, vous allez oublier la caméra, vous allez juste discuter avec moi, et moi, je suis petite et vraiment pas impressionnante.*

J'ai eu aussi peur que mon accent étranger n'allait pas inviter les gens à vouloir se laisser filmer. Mais je crois que cette pensée n'était qu'une crainte personnelle qui ne s'est pas vraiment avérée.

D'un autre côté, comme femme, j'ai aussi senti un malaise, de me trouver dans la rue Sainte-Catherine-Est, puisqu'elle comporte déjà des défis en elle-même, c'est un endroit où les travailleuses du sexe racolent leurs clients. Des voitures qui s'arrêtent tout d'un coup à côté du trottoir sur lequel on se trouve, c'est gênant.

Aussi, lorsqu'on filmait sur cette rue, quelqu'un m'a jeté une bouteille d'eau qui m'a manqué de justesse. La personne a dû penser que j'étais une journaliste.

J'ai aussi appris à laisser parler les gens sans trop les interrompre, alors qu'au début de mon tournage, j'éprouvais plus d'impatience et plus de stress.

Conclusions

Par la recherche qualitative effectuée pour la réalisation de ce projet de maîtrise, j'ai eu l'occasion de montrer une réalité urbaine qui a fait appel au regard investi du chercheur et qui a su mettre en évidence le fait qu'un film documentaire peut aussi produire du savoir. Les émotions, les perceptions, le vécu et l'expérience des gens d'Hochelaga par rapport aux transformations urbaines de leur quartier n'auraient pas pu être illustrées de la même façon par un mémoire de facture classique. C'est encore une fois la preuve que la pratique créative croisée à la théorie pourrait nous fournir des pistes de réflexions différentes puisqu'on n'enferme pas le sens dans une seule avenue, on laisse lieu à l'interprétation des spectateurs.

La plupart de mes observations sur le terrain, ainsi que mon documentaire appuient les études que j'ai déjà lues sur la mixité sociale et la gentrification. Ce que j'ai pu constater c'est que le discours sur la mixité sociale, terme avec une signification implicitement positive, dans le contexte de la gentrification, s'articulait toujours autour du même axe : très encouragé par les politiciens, critiqué par la plupart des organismes communautaires, incompréhensible pour la plupart des résidents d'Hochelaga.

L'objectif de l'identification de la mixité sociale dans le contexte de la gentrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve s'est soldé par un échec. Mon travail sur le terrain m'a fait remarquer que les gens d'Hochelaga ne vivaient ni la même réalité économique, ni la même réalité sociale et culturelle. Après avoir réfléchi à cette question à maintes reprises au cours de ma recherche, je suis convaincue qu'un semblant de mixité sociale ne pourrait s'accomplir qu'en s'approchant d'un niveau économique plus uniforme, où les disparités ne seraient pas majeures, et c'est peut-être seulement à ce moment-là qu'on pourrait parler d'une cohabitation basée sur les principes fondateurs des premières nations habitant ce territoire qui leur appartient : respect, réciprocité, pertinence, responsabilité les uns envers les autres (Armstrong, 2006).

Les productions immobilières et les politiques d'urbanisation d'Hochelaga-Maisonneuve étaient perçues comme nuisibles par la population du quartier. Les gens interviewés se sentaient révoltés par le manque de considération de la part des politiques et des promoteurs immobiliers qui construisaient des immeubles trop chers pour leur capacité financière. J'ai compris qu'il y avait de la frustration et de l'indignation chez les gens défavorisés du quartier qui se sentaient irrités dès que je prononçais le mot « condo ». D'un autre côté, les personnes qui habitaient les condominiums semblaient souvent déconnectés de la réalité vécue par la population qui habitait les logements sociaux et qui était qualifiée comme des « assistés sociaux » qui n'avaient pas la volonté de changer leur destin. Les nouveaux condominiums

produisent de la polarité sociale comme je l'ai montré dans le cas du complexe Osha Condos. Par ces nouvelles constructions, cette zone pourra devenir un endroit cher qui n'accueillera plus les gens défavorisés qui se verront forcés de déménager, comme nous l'avons vu dans le documentaire aussi.

En effet, les politiques articulaient des discours cohérents concernant les enjeux de la mixité sociale dans le quartier, mais malheureusement, il y a une sorte d'inertie qui se constate sur leur niveau d'action. La faute est toujours rejetée d'un côté et de l'autre, personne ne veut vraiment prendre la responsabilité, alors très peu d'avancées bénéfiques se produisent dans la réalité des gens du quartier. L'équité sociale et spatiale dans le développement urbain ne sera pas réalisée sans une vraie entente entre les paliers décisionnels. Tout cela en sachant qu'une stratégie nationale du logement existe, mais elle ne se concrétise toujours pas en actions réelles. Des disputes politiques empêchent l'application de cette stratégie qui pourrait combler au moins une partie des besoins en logement.

L'analyse des réactions, les sentiments des gens et leurs perceptions ont su illustrer ce qu'on n'arrive pas à montrer à l'écrit (Merchant, 2011, p 9), et ils m'ont permis comme chercheuse de présenter une perception holistique des transformations de l'espace. Je ne crois pas dans la vérité scientifique absolue d'un sujet de cette envergure, puisque chaque parcours de vie varie d'une personne à l'autre, mais j'ai confiance dans la vérité qui se rend objective à partir des récits des gens interviewés. Je me suis questionnée sur les réponses que l'on devrait adopter pour contrer les effets de la gentrification et ma conclusion c'est qu'elles devraient surgir d'une volonté d'humaniser les pratiques de partage de l'espace et des biens du quartier. Je pourrais rajouter à ses réponses le besoin d'un registre de contrôle des loyers, une variété de logements accessibles au vrai budget des habitants, un moratoire sur les évictions en tout temps non seulement en temps de pandémie, des logements qui pourraient se transformer en Airbnb que sur des périodes très courtes de l'année (le temps d'une vacance par exemple) et une écoute attentive des vrais besoins des gens défavorisés dans le quartier.

En définitive, peut-être la mixité sociale serait plus palpable s'il y avait plus de coopératives qui se construisaient puisque dans les coopératives d'habitations à prix modique on trouve déjà des gens issus de milieux différents (professeurs, attachés politiques, chômeurs, familles monoparentales). De nos jours, la mixité sociale est très présente dans la rhétorique des politiques urbaines de revitalisation des quartiers populaires, elle veut être un rassembleur des classes sociales, mais en réalité, elle n'est qu'un simple discours qui justifie des transformations urbaines qui vont bénéficier seulement à une certaine catégorie de gens.

La notion de mixité sociale est promue par les politiques comme le « mythe eschatologique marxiste » (Eliade, 1965) de la fin des tensions des classes sociales. Mais quand les itinérants du quartier dorment dans la neige près des condominiums, nous ne pouvons pas parler d'une vraie mixité sociale ! Plus je faisais ma recherche, plus je constatais que les vies des gens du quartier ne se mélangeaient pas vraiment, les classes sociales différentes menant leurs quotidiens en parallèle. Grâce à mon projet, j'ai eu la chance de côtoyer des gens qu'autrement je n'aurais pas fréquenté, pas par arrogance ou méfiance, juste parce que je n'aurais pas eu l'occasion de le faire.

J'ai aussi assisté à une présence policière plus accrue, à des policiers qui enlevaient les itinérants qui dormaient sur des bancs ou sur le pavé des rues. En conséquence, on pourrait se demander si les règles de réalisation de la mixité sociale du quartier que les autorités essayent d'imposer, où les gens pas « en règle » sont tout de suite « réglés » et « encadrés », ne vont pas nous amener à avoir, avec le temps, un quartier avec des mini « sociétés disciplinaires » et de « contrôle » dont Deleuze (1987, p7) en parlait dans une de ses conférences.

Les organismes ne considèrent plus que les recherches des étudiants vont faire une différence dans leur quartier, souvent ils nous regardent avec méfiance : *vous faites pleins d'études sur la gentrification qui ne servent à rien*, m'avait dit une employée d'un organisme social au début de mon terrain. Entre temps, ses paroles m'ont fait réfléchir plus d'une fois au rôle des étudiants dans la recherche : faisons-nous une différence à notre niveau en parlant aux gens des sujets dont ils n'auraient pas connaissance autrement ? Doit-on rester froid et neutre ou impliqué d'une certaine manière puisque le sujet nous tient à cœur ? Une chose est certaine, le mémoire sur la gestion des déchets dans un quartier belge défavorisé, où les données quantitatives de mes statistiques, les entrevues et les enquêtes constituaient le moteur de ma recherche, m'a moins touché au plan personnel et académique que le fait d'aller avec la caméra à la recherche de la mixité sociale à Hochelaga-Maisonneuve.

Le rôle de mon documentaire c'est de familiariser les gens envers un sujet que je trouve important pour notre société et j'espère que les spectateurs commenceront à se sentir concernés par ce débat de la mixité sociale. Des recherches sur la capacité cognitive ont d'ailleurs prouvé que les spectateurs étaient capables d'interpréter l'argumentation qu'un film documentaire communiquait en se faisant une idée eux-mêmes sur ce qu'on essayait d'exprimer (Bransford, Brown et Cocking, 2000). Le documentaire aidera à la compréhension scientifique du sujet, même s'il ne pourra jamais représenter toute l'ampleur de cette notion en une heure. En laissant la parole à des gens avec des opinions différentes sur la vie du quartier, j'ai voulu construire une narration qui ne se limitait pas à un seul point de vue (Evans et Foster, 2009) et qui invitait les participants à parler de leur expérience.

Personnellement, la notion de mixité sociale reste un vrai idéal à atteindre, mais malheureusement, d'après mes observations, elle ne se concrétise pas dans les faits réels, et les idées enthousiastes dont je m'étais imprégnées en étudiant les villes « parfaites » se sont avérées utopiques, Hochelaga-Maisonneuve étant très loin de correspondre à ces images de cohabitation.

Annexe 1

Voici le **synopsis** que j'ai utilisé pour l'organisation de mon film documentaire, écrit à la troisième personne :

Depuis les années 1990, la ville de Montréal met en avant des projets de redéveloppement urbain sensés revitaliser le quartier populaire, Hochelaga-Maisonneuve, qui, après sa désindustrialisation, semble être à la traîne du point de vue socioéconomique. Les acteurs de la fabrique urbaine, comme des élus municipaux, des investisseurs immobiliers, des habitants, utilisent la notion de mixité sociale (cohabitation des différentes couches sociales) comme discours promoteur de la gentrification de ce quartier. Pour certains, la gentrification apporterait des investissements dans le quartier et un brassage des différentes classes sociales, pour d'autres, la gentrification n'amènerait que plus d'exclusion et de précarité aux classes sociales défavorisées. L'étudiante Iulia Nastase se propose d'aller à la recherche de la réalité de cette mixité sociale dans son quartier à travers les différents discours qui se prononcent pour ou contre la gentrification. Sa quête de l'idéal de mixité sociale nous fait penser à la recherche du Saint Graal. Iulia veut finalement savoir si la notion de mixité sociale sert vraiment à réduire les impacts négatifs de la gentrification ou si cette notion n'est qu'un moyen de justification des projets et des politiques d'urbanisme.

L'histoire se centre autour de trois personnages principaux que l'étudiante Iulia Nastase a rencontrés : un jeune propriétaire d'un petit restaurant du quartier qui a du mal à boucler les fins de mois, une jeune famille qui est en train de se faire évincer de leur logement qui changera d'affectation (Airbnb) et un immigrant français sans emploi et sa famille qui vivent dans un 3 et demi et qui aimerait accéder à un logement social ou une coopérative. Ces trois histoires seront appuyées et soutenues par les discours de différents « acteurs » du quartier qui nous feront un tableau bien nuancé de ce que la gentrification représente pour eux.

Annexe 2

Exemple succinct d'organisation d'une journée de tournage

Si on prépare le tournage en conséquence, alors on risque d'avoir moins d'imprévus et plus de chance de réussite. J'aimerais vous montrer un petit aperçu de ce qu'une journée de tournage signifiait pour moi. Il faut savoir que rien n'était figé dans le plan du sujet à tourner,

beaucoup de choses pouvaient encore changer dans le fil narratif. Ce genre de plan je le partageais chaque fois avec les personnes qui allaient m'aider à filmer.

Voici l'exemple :

Journée de tournage. Distribution de Limonade. Déménagement à Hochelaga

1^{er} juillet, été 2019, jour du déménagement à Montréal. Le député provincial du quartier Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Alexandre Leduc, se trouve à Place Valois avec son équipe pour distribuer de la limonade à ceux qui viennent emménager ou déménager dans le quartier. Le député s'est déjà opposé au projet Osha Condos, un projet de condos de la rue Sainte-Catherine Est. Pendant la distribution de limonade, nous aurons l'occasion de connaître la position du député envers ce dossier de la gentrification. Certains endroits clés du quartier seront filmés ce jour-là : l'école Baril, une ancienne école démolie et reconstruite sur la rue Adam, faisant partie du sud du quartier, partie bien défavorisée. Puis, nous allons rencontrer une dame de 60 ans, Christiane, qui vient d'emménager dans un nouveau HLM construit à côté du site Osha Condos. Elle a été chanceuse de recevoir son habitation à prix modique, exactement le jour de son anniversaire. Le Osha Condos est un projet immobilier qui sera construit sur la Rue Sainte-Catherine Est. Les résidents du quartier auraient préféré la construction d'un logement social à la place. Des manifestations ont eu lieu pour s'opposer à ce projet, mais sans beaucoup de succès. Un seuil de 15% pour des logements sociaux, abordables et familiaux devra être respecté dans la construction du Hosha Condo.

Rencontre avec l'équipe technique à **10h 30, Place Valois.**

Action.

Scène 1. Vers la Place Valois

On suit avec la caméra Iulia Nastase qui arrive Place Valois, Hochelaga-Maisonneuve. Plan large sur la place, plan moyen et serré sur Iulia. Quand elle arrive sur la place, elle attend sur un banc l'arrivée de l'équipe du député de Québec solidaire, Alexandre Leduc.

Scène 2. Arrivée de l'équipe du député

La caméra de Félix va se fixer sur Leduc et son équipe, alors que la caméra de Claude va être sur Iulia. Les deux caméras vont filmer comment Leduc et Iulia se serrent la main, Claude d'un côté, Félix de l'autre côté.

Scène 3. Entrevue du député

Toujours sur la place Valois on va filmer l'entrevue du député Leduc. Caméra de Claude vers Iulia et caméra de Félix vers Leduc. Une des deux caméras va aussi surprendre Leduc et Iulia ensemble dans le plan. Arthur sera prêt pour enregistrer le son.



Photo7. Iulia Nastase et le Député Alexandre Leduc. Entrevue 1^{er} juillet 2019. Place Valois. Hochelaga-Maisonneuve

Plusieurs questions seront posées :

1. Qu'est-ce que vous vous proposez d'accomplir pour un droit au logement plus juste à Hochelaga-Maisonneuve ?
2. Est-ce que vous pensez que la gentrification apporte plus de mixité sociale dans le quartier ?
3. Connaissez-vous les pour et les contre de la gentrification dans le quartier ?
4. D'après vous, comment est-ce que la crise de logement affecte Hochelaga-Maisonneuve et quelles sont les mesures à entreprendre ? Est-ce que l'État en fait assez pour contrer cette crise ?
5. Nommez les défis à relever à Hochelaga-Maisonneuve qui font partie de votre programme.
6. Les gens qui vous ont élu font partie des gentrificateurs d'Hochelaga. Vous ne soutenez pas la gentrification, alors que la plupart de vos électeurs sont des gentrificateurs. Finalement, votre position ne vous place pas contre vos électeurs ?

7. Comment allez-vous procéder pour contrer les effets négatifs de la gentrification pour une partie de la population ?

8. Est-ce que l'embellissement/ l'amélioration du quartier profite-t-il à toutes les couches sociales du quartier ?

Question bonus : Est-ce que la gentrification facilite la spéculation foncière dans le quartier ?



Photo8. Iulia Nastase et le Député Alexandre Leduc. Entrevue. Devant l'École Baril, Rue Adam.

Scène 4. La tournée de la limonade

Iulia descend avec l'équipe Leduc sur la Rue Joliette vers l'école Baril, 3603 rue Adam, Montréal. Puis, ils vont descendre vers le HLM Nicolet ,2663 rue Théodore, si l'équipe Leduc veut dire bonjour (et donner de la limonade) à quelques nouveaux locataires aînés. Les deux caméras vont utiliser des angles et cadres différents pour cette scène d'accueil des aînés. Arthur, le preneur de son, doit être prêt à enregistrer la conversation qui surviendrait entre Leduc et les aînés. On finit cette scène à Hosha Condos, 3730 rue Ste-Catherine Est.

Scène 5. HLM. Habitations Nicolet.

Christiane, 60 ans, nous reçoit dans son appartement, habitante du 301, HLM, Habitations Nicolet. Elle vient d'emménager dans son 3 et demie. Elle était sur une liste d'attente depuis longtemps et là, enfin, le jour de son anniversaire, elle a appris qu'elle avait été acceptée pour la première fois de sa vie dans un HLM. De plus, le HLM est neuf et il est à côté des condos Hosha, sur la rue Sainte-Catherine-Est, les condos qui suscitent beaucoup d'indignation de la part des gens militant contre la gentrification. On lui pose quelques questions spontanées, du genre: *combien payez-vous ? 280\$? C'est bien ça ! Est-ce que vous pensez que tout le monde devrait avoir un logement convenable à Hochelaga ?*

Note spéciale pour l'équipe technique

Il faut savoir qu'on va sûrement avoir beaucoup d'imprévus. C'est ça un documentaire. Par exemple, on va filmer divers déménageurs en train de saluer l'équipe Leduc et vice versa. Ils peuvent être sur toutes les rues. On va aussi filmer des images de frigos, matelas par terre, meubles qui traînent à gauche à droite, des gens qui déchargent des camions, etc. On veut surprendre la folie du déménagement du 1^{er} juillet et toute l'ampleur de cette journée spéciale pour les Montréalais.

Annexe 3

Voici un exemple de l'organisation du montage que j'avais écrit pour mon film documentaire :

- Iulia donne la définition de la gentrification dans la neige. Pendant cette présentation, on va alterner avec des images du quartier, des nouveaux condos à construire.

Hochelaga Maisonneuve est l'un des quartiers les plus défavorisés de Montréal. Le tournant néolibéral des années 70-80's n'ont fait qu'exacerber le désinvestissement du quartier. Depuis une vingtaine d'années, les investisseurs immobiliers ont senti le potentiel d'investissement à profit et ils ont commencé à construire dans le quartier. Les planificateurs urbains, les élus, certains résidents pensent que l'embourgeoisement du quartier contribue à une meilleure mixité sociale. À travers les discours de diverses personnes vivant dans le quartier, j'ai envie de comprendre si vraiment la cohabitation des différentes couches sociales dans ce contexte d'embourgeoisement réduit les impacts négatifs de la gentrification, ou au contraire, elle sert à mieux les justifier et à les retirer du débat politique ?

Je trouve que c'est pertinent d'entrer assez vite dans le cœur du sujet par trois habitants de longue date d'Hochelaga, Laurent Blanchard, Max et Huguette. Les trois font un retour dans le temps pour nous introduire dans le présent. C'est de cette façon que nous comprenons tout de suite de ce qu'on traite dans le documentaire.

- **Laurent Blanchard**, conseiller municipal pour le district d'Hochelaga, élu en 2005 et réélu en 2009, maire intérimaire pendant quelques mois en 2013. Pour lui la gentrification a commencé en 1995 quand des bandes rivales Hells Angels et Rock Machines se disputaient le quartier. En août de cette année-là, une jeep explose due à un règlement de comptes entre les deux bandes rivales, un enfant meurt aussi dans cette explosion et c'est là que le sort d'Hochelaga change d'un quartier désinvesti à un quartier revitalisé. *Le Collectif d'Urbanisme s'est mis à faire le recensement des terrains qui étaient soit abandonnés soit qui appartenaient à des banques et à partir de la fin des années 1990 il y a eu le mouvement qu'on appelle l'embourgeoisement ou la gentrification. Il faut aussi dire qu'il y a eu beaucoup d'usines qui ont fermé et les usines en question ont été transformées en condos.*
- **Huguette** : *Maintenant on dirait qu'on est le nouveau Plateau. On s'en vient quasiment comme ça, oui, oui. Avant c'était un quartier d'ouvriers, tout le monde était pareil. Où il y a la rue Morgan c'étaient des médecins et tout ça, puis le reste c'était des ouvriers. Après les industries ont commencé à partir. Le quartier a commencé à tomber...*
- **Max**, un jeune de Hochelaga pour lequel l'avenir a l'air de ne pas avoir beaucoup de perspectives : *Avant on était comme une famille, on se serrait tous les coudes...on s'est rendu là que tout a changé à Hochelaga...*

- Images de la manifestation contre le Projet Osha Condos - 240 unités de luxe, sur la Rue Sainte-Catherine Est, rue où il y a beaucoup de logements sociaux, des travailleuses du sexe dans la rue, des consommateurs de drogue et d'autres catégories de gens défavorisés.
- On tombe sur **Liliane**, une militante du Comité B.A.I.L.S. qui nous explique dans la rue Catherine Est, les effets des changements du quartier pour les plus défavorisés (nettoyage social, profilage des policiers-images des policiers) : *Ils arrangent le quartier pour les plus nantis !*
- Images parc Lalancette
- **Conférence contre la gentrification.** Les intervenants des organismes communautaires - **Interaction Famille** (Mylene Chenot), Dopamine, **La Marie Debout** (Marylène Berthiaume), **B.A.I.L.S.**, **GCC La Violence**, **Stella**, dénoncent à cette conférence le rétrécissement du parc locatif dans le quartier depuis la construction des condos, le manque de logements sociaux, la hausse des loyers (des 3 et demi à 1000\$), la pénurie accrue du logement, la répression contre les travailleuses du sexe et les consommateurs de drogue, des commerces abordables qui ferment, des gens déracinés qui doivent quitter le quartier parce que le quartier devient cher et branché. Aussi, ils dénoncent la construction des condos de luxe de 240 unités du projet immobilier Osha Condo sur la rue Sainte-Catherine, un projet bordé des deux côtés par des habitations sociales. *Ils désirent préserver le droit des personnes marginalisées. Le changement commence ici à Hochelaga par l'arrêt de ce projet de condos - référence au projet Osha condos-(Sandra de Stella). L'espace devient de plus en plus restreint dans la communauté et ça isole les personnes de leurs réseaux naturels, de leurs proches et des organismes. Je mets beaucoup l'accent sur l'espace. L'idée de mixité est hypocrite. Si on prenait vraiment en considération les besoins des gens de Hochelaga, on ne bâtirait pas des condos. On se retournerait vers des logements salubres et abordables. La gentrification contribue à la dispersion des gens. Le profilage alimente une intolérance dans le quartier et compromet des projets communautaires comme des maisons de chambre (Martin Pagé, Dopamine). Les revendications à la fin du montage sont : 100% de logements communautaires au lieu du projet Osha Condos (GCC La Violence).*

- Bel été. Place Valois avec des gens âgés du quartier qui jouent le piano et qui chantent des chansons québécoises populaires.
- 1^{er} juillet 2019- Le député de la circonscription Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, de la part du parti Québec Solidaire, **Alexandre Leduc**. En distribuant de la limonade aux déménageurs, il nous explique sa position envers la gentrification et la mixité sociale. Leduc : *La Place Valois c'est là qu'il y a eu le début de la gentrification à Hochelaga, rénovée au début du siècle, bordée par des condos maintenant, oui, il y a un paradoxe ici parce que oui, il y a des commerces qui ne sont pas accessibles à tout le monde, mais elle est fréquentée par tout le monde...ce qui est intéressant c'est qu'elle est utilisée par tout le monde... il y a moyen de chercher une cohabitation dans tout ça*. Question de Iulia : *Donc vous voulez dire qu'il y a une sorte de mixité sociale et de la gentrification en même temps ?* ». Leduc « *Si l'action est précise, à partir du financement du logement social, des registres de loyers et tout ça, alors ce genre de place qui a été rénovée à grands frais peut demeurer accessible à tout le monde.*
- Des images du déménagement dans le quartier. Des immondices aussi. Des images de condos. Des images d'habitations sociales.
- Cap St-Barnabé, organisme social, pendant un barbecue communautaire. **Josée**, habitante d'Hochelaga, monoparentale, nous parle des changements que la gentrification a apporté dans le quartier: *là, le problème c'est que le logement commence à manquer, à augmenter et ce qui se produit c'est que des condos, et même ces condos ils sont trop petits...les commerces deviennent plus chers.*
- Ce qui nous ramène sur la rue Ontario Est, rue commerçante à Hochelaga-Maisonneuve. Images de boutiques bios.
- **Cédric**, propriétaire d'un petit restaurant fastfood sur Ontario où les hamburgers sont à 2.75\$. Ce jour-là il y avait une panne de courant. Il est en train de cuire des hamburgers. Il explique que le loyer pour son commerce est devenu trop cher (3500\$ par mois). Il explique que ses ventes ont baissé parce que le monde qui fréquente son restaurant sont des gens pauvres, alors que les nouvelles populations du quartier, plus riches, elles peuvent se payer des restaurants plus chers, plus santé, comme *Place Valois où c'est tout beau, alors que nos places perdent de l'importance. La poutine c'est fini ici ! L'embourgeoisement vient de tuer ce qu'on avait ici* (Cédric). Il a peur de devoir fermer. Il emploie 5 personnes qui habitent le quartier. Question de Iulia : *Qu'est-ce que tu voudrais changer dans le quartier si tu le pouvais ? Qu'est-ce que tu demanderais à la*

municipalité de faire pour le quartier? Réponse de Cédric : Qu'ils arrêtent de construire des condos, essayer de garder un peu de notre ville-là. Montréal c'est quand même Montréal !

- **Éric Allan Caldwell**, conseiller municipal, membre du Comité exécutif, Projet Montréal-Equipe Valérie Plante, responsable de l'urbanisme, de la mobilité et de l'Office de consultation publique de Montréal. Question de Iulia : *avec les transformations dans le quartier il y a des commerces qui ont dû fermer, il y a des gens qui se sont fait évincer, le locatif a rétréci, et on parle d'une crise de logement au Québec et à Montréal, on touche par exemple le seuil de 0% pour les logements familiaux à Hochelaga, ce qui veut dire qu'il y a encore plus de pression sur le parc locatif, c'est un peu comme si on excluait les familles vulnérables du quartier ? Comment pensez-vous que vous pourriez les protéger ?* Réponse de Caldwell : *Les pouvoirs publics ont moins d'emprise sur l'évolution du logement locatif. Le passé industriel a servi à la création de nouveaux logements, il y a aussi une réalité des hausses foncières marquées qui sont traduites par des hausses de loyers abruptes qui provoque cette crise du logement dont vous parlez... il y a une pression du logement locatif de fait, on a une croissance de la population à Montréal, donc on doit avoir une réflexion sur comment est-ce qu'on permet à plus de gens de vivre à Hochelaga-Maisonneuve, comme ça ceux qui arrivent ne déplacent pas ceux qui y habitent...à Hochelaga-Maisonneuve il y a ce tissu communautaire, qu' on se côtoie...* Question de Iulia : *Comment est-ce qu'on pourrait contrôler les loyers pour que les plus pauvres ne souffrent pas de cette crise du logement ?* Réponse de Caldwell : *en augmentant l'offre de loyers à un prix stable, 30% du revenu, pour les offres de logements des familles, le logement abordable et le logement social....* Caldwell trouve que la ville de Montréal est un exemple en matière de logement dans toute l'Amérique du Nord et que la municipalité fait preuve d'imagination quant à cette problématique. Il trouve que les autres paliers, provincial et fédéral, ne sont pas au rendez-vous (vers la fin de l'entrevue) et que les ponctions fiscales ne doivent pas pénaliser les locataires.

Je trouve que mettre deux discours différents de deux élus à une distance d'un intervenant dans le montage présente un côté intéressant : ils s'excluent et se complètent en même temps. D'un côté, nous avons Allan Caldwell, élu à la municipalité qui est déjà en fonction pour le projet d'urbanisme, d'un autre côté, nous avons une candidate NPD qui n'est pas finalement entrée en fonction, mais qui avait une image claire des besoins en logement à Hochelaga-Maisonneuve.

- **Catheryn Roy-Goyette**, candidate NPD en 2019 aux élections fédérales, tient un discours sur la Place Valois qui concerne le dossier de la gentrification. Elle dresse un portrait de la situation de logement à Montréal. Elle explique ce qu'est le taux d'inoccupation - le pourcentage de logements locatifs disponibles sur le marché et elle donne des pourcentages intéressants pris de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) : *En 2016 il était à 3,9%, alors qu'en 2019 il est descendu à 1,9%. En temps normaux, l'équilibre est à 3%, cela veut dire qu'il y a une balance saine entre l'offre et la demande de logements locatifs. Le loyer moyen calculé par la SCHL à Hochelaga pour un appartement de 2 chambres, un 4 et demi, est de 753\$. En réalité, si on cherche un logement sur Kijiji en ce moment, à Hochelaga, nous allons constater que la moyenne se situe à 1200\$ pour un 4 et demi. Donc, il y a une différence entre ce qu'il a sur le marché locatif et la moyenne des loyers. Cela est dû au fait qu'on prend en calcul aussi les logements des gens qui ont vécu pendant 20-30 ans dans le même logement et que leur loyer est resté plus bas que ce qui se trouve sur le marché actuellement.*
- **Christiane**, habitante du HLM Nicolet, Rue Sainte-Catherine, à côté du projet immobilier Osha Condo. Elle s'estime chanceuse d'avoir ce logement. Elle trouve que : *c'est terrible de voir des gens qui n'ont pas un logement, qui se retrouvent dans la rue le 1^{er} juillet à Montréal.* Elle s'inquiète du fait que par le projet Osha Condo les riches vont la regarder de haut et que ça fera deux sociétés : *des riches et des pauvres .*
- Images du quartier.
- **Caldwell** : *la hausse du coût de loyers fait en sorte qu'il y a des gens qui ne se permettent plus de vivre dans le quartier, pour moi c'est ça le drame. Parfois, on aborde la gentrification du point de vue de ceux qui arrivent, alors que moi je l'aborde du point de vue de ceux qui n'ont pas le choix que de partir.*

Je trouvais que c'était intéressant de connecter ce que Caldwell affirmait sur le fait que la gentrification devait être abordée seulement du point de vue de ceux qui doivent partir et non pas aussi de ceux qui arrivent dans le quartier. C'est pourquoi nous allons voir un nouvel arrivant dans le quartier, Flavius...

- **Flavius**, Informaticien, immigrant. Il a emménagé dans un loft à Hochelaga, 2 semaines avant qu'on le filme. Il nous raconte qu'il a immigré à Montréal, il y a 13 ans. Il a payé pour sa chambre-loft 280 000\$ parce qu'il a eu de la chance de le trouver à ce prix.

Normalement c'était à 340000 \$. Il ne sait pas s'il va rester dans le quartier. Il a aimé le quartier parce qu'il y a de beaux nouveaux immeubles et des commerces qui s'ouvrent. Il trouve les sans-abris gentils dans le quartier et il veut leur donner son ancien manteau d'hiver. Il pense qu'ils sont dans la rue parce que c'est leur choix de vivre comme ça.

- **Christiane**, habitante dans une habitation sociale sur la Rue Sainte-Catherine Est, à côté du projet immobilier Osha Condo, parle des itinérants : *je trouve ça dur de les voir dehors. C'n'est pas tout le monde qui veut être là.*

J'ai mis les deux opinions sur les itinérants de Flavius et de Christiane l'un à côté de l'autre pour montrer un contraste des réalités opposées.

- Images d'un mendiant dans la station Pie IX.

Images d'un chat à la fenêtre d'une habitation pauvre et une autre image d'un chat à la fenêtre d'un condo.

- **Sophie** : *Je trouve que le logement devrait être un droit pour tout le monde !*
- **Josée**, femme engagée à Hochelaga, pense que les Airbnb peuvent être *très alléchants comme idée de profit, surtout dans un monde capitaliste et individualiste, mais qu'il n'est pas très éthique parce qu'on retire du logement familial du parc locatif.*
- **Sophie Thiffault**, employée dans une entreprise de fourniture, son conjoint, un mécanicien et sa fille de 3 ans, ont emménagé en 2016 sur la rue Pie IX dans un 4 et demi. Il n'y aura qu'elle et sa fille qui vont apparaître à l'écran. En 2018, la bâtisse a été achetée par un nouveau propriétaire qui a essayé d'augmenter leur loyer de 60\$ par mois, mais eux et les autres locataires ont refusé. En décembre 2019, le jour de la fête de Noël, Sophie a reçu une lettre qui annonçait que leur immeuble va changer d'affectation, il va se transformer en habitation touristique Airbnb. Dans l'immeuble il y a des habitants qui habitent depuis 20 ans. Elle trouve que le quartier devient huppé, une sorte de « nouveau plateau » pour des nouveaux arrivants. Elle a peur qu'ils aient du mal à se trouver un logement si bien que maintenant à cause du fait qu'ils ont un enfant.
- **Huguette et Yvonne**, fondatrices de la coopérative « Le Carrefour », 1982. On se retrouve dans l'appartement d'Yvonne, devant un café. *Dans le temps les gens étaient moins individualistes. Ici tout le monde s'entraidait dans la coop. Aujourd'hui y a plus ça.* Question de Iulia : *Et combien vous payez au début pour un 5 et demie dans la coopérative ?* Huguette répond: *125\$!.* Iulia pose une autre question : *C'est combien un 5 et demi maintenant dans votre coopérative ?* Réponse de Huguette : *Si tu n'as pas*

d'aide, c'est 750\$. Si tu as de l'aide, c'est 565\$. Iulia : C'étaient quoi les conditions avant pour entrer dans la coopérative et c'est quoi les conditions maintenant ? Huguette : Aujourd'hui toute l'aide qu'on nous donnait avant il y en a plus, il nous reste qu'une seule aide, celle du fédéral. Et c'n'est pas gros, ça diminue tous les ans. » Iulia : « Donc maintenant qui est à l'aide sociale avec 640\$ comme vous l'étiez à l'époque ne peut plus avoir accès à la coopérative ? Je veux dire des familles monoparentales comme les vôtres pouvaient y entrer, mais plus maintenant ? Réponse de Huguette : Avant on pouvait prendre des gens qui avaient besoin d'aide, c'était pour ça la coopérative, c'était ça le principe, parce qu'on avait les fonds pour ça. Le gouvernement nous envoyait des fonds pour aider ces gens-là. Mais aujourd'hui on ne peut plus. Tout ce qu'on nous donnait avant il y en a plus. Maintenant on rénove à nos frais. Alors qu'avant on avait beaucoup d'aide et on pouvait aider beaucoup de gens.

Le fait qu'il y a très peu de coopératives qui se construisent depuis une dizaine d'années et que les subventions se font rares, alors que des familles comme celui de Frédéric en auraient besoin, me motive à mettre les discours de ces participants bout à bout.

- **Frédéric** et ses deux enfants en bas âge étaient présents sur la Place Valois pour écouter le discours électoral de la candidate Catheryn Roy-Goyette. On le verra chez lui sur la Rue Adam, une rue en bas du quartier, en train de nourrir ses enfants ou jouer avec eux dans le parc. Sa femme travaille dans une épicerie, lui, il cherche du travail. Ils habitent dans un 3 et demi : une chambre pour les enfants et une cuisine dans laquelle ils dorment lui et sa femme. Leur appartement est mal isolé et leur loyer est à 705\$ sans compter les charges Hydro. La moitié du salaire de sa femme va pour ce loyer. Il s'est déjà inscrit pour avoir un logement social, mais on lui a dit qu'il devait attendre une dizaine d'années. Il aimerait un 4 et demie s'il pouvait le trouver au même prix que son 3 et demie.
- Images d'automne dans le quartier, ainsi que des images de la continuation de la construction du projet immobilier Osha Condo.
- Iulia : *C'est quoi l'avenir des coopératives d'après vous ? Huguette : Il y en aura plus ! Maintenant c'est des condos et les HLM ils commencent à les arrêter aussi. Iulia : Est-ce que tout le monde peut s'acheter un condo ? Huguette : Non, c'est trop cher, même mes filles ne peuvent pas . Yvonne : Il devrait avoir plus de logements à prix modiques.*

Huguette : *Regarde, il a des anciennes industries qui n'ont rien à l'intérieur. Pourquoi ils ne font pas des logements à prix modiques au lieu de faire des condos ?*

- Images de la manifestation contre le projet Osha Condo. Une militante du B.A.I.L.S. dit au microphone : *Ce n'est pas parce que je n'ai pas envie de m'acheter un condo, c'est juste que c'est trop cher !*

Les images de la manifestation contre le Osha condo qui vont parsemer le film donneront la mesure du stress et d'inconfort que la gentrification provoque dans les vies des gens du quartier.

- **Question de Iulia** : *Est-ce qu'il y a une tension entre les gens qui habitent à HOMA et les gens qui habitent Hochelag' ?* Réponse de Laurent Blanchard : *Oui, il y a une tension théorique, mais ce n'est pas la guerre civile. C'est tout simplement que les deux couches sociales ne fréquentent pas les mêmes endroits.*
- **Max** : *Lui qui est sur le BS, il a un sac de patates, il va en donner à tout le monde, alors que lui qui est riche et qui voit son compte en banque monter, il ne va même pas te donner un verre d'eau !*
- **Iulia** : *Les gens défavorisés on dirait qu'on les tasse en dehors du quartier ?* **Huguette** : *Avec Hochelaga-Maisonneuve ça descend. Où est-ce que tu veux encore aller après le fleuve ? Dans le fleuve ?*

- **Question de Iulia** : *C'est quoi les solutions ?*

La réponse de Sophie donne des solutions pour contrer la gentrification. Je pense que c'est révélateur d'avoir ce genre de réponse de la part d'une habitante du quartier. Il y a aussi une sincérité qui émane de sa réponse et de sa personne. Sophie : *On est en pénurie de logements, mais la municipalité donne encore des permis pour des changements d'affectation. La mairesse dit qu'il y a une crise, mais il faut faire des actions pour contre ça. Au niveau provincial il n'y a pas de nouvel argent injecté pour cette année pour le logement social, pourtant il devrait avoir encore plus maintenant.*

Vers la fin du film à la question de la mixité sociale, nous allons entendre une panoplie de réponses différentes. C'est un effet de cascade que j'essayerai de faire pour mieux nuancer l'idée du documentaire.

- Question de **Iulia** : *La mixité sociale c'est quoi ?*
- **Sylvio**, artiste qui vient de la ville de Québec, habitant de la Rue Lafontaine, Hochelaga, depuis 7 ans, ancien acteur dans les pièces de théâtre de Robert Lepage nous montre un cadre avec des oiseaux de différentes couleurs :

C'est un peu ça la mixité sociale à Hochelaga... **Iulia** : La mixité sociale ?

- **Huguette** : *Ah, c'est de mêler...*
- **Iulia** question : *Qu'est-ce que vous rêvez pour l'avenir de vos enfants ?*
Frédéric : *De la stabilité...*
- **Marie**, une **mendiant**e qui mange avec Iulia au restaurant La Pataterie, répond à la même question que **Frédéric** : *Qu'ils fassent des études, qu'ils soient heureux...*
- Question de Iulia : « Qu'est-ce que tu ferais si tu avais une baguette magique ? »
- **Christiane** : *Je ne sais pas comment expliquer, mais j'aimerais que ça reste un quartier des pauvres, pas devenir un quartier des riches, parce qu'on a besoin de la place nous autres, aussi !*
- **Sophie** : *Je ferais en sorte de rester dans mon appartement...*
- **Max** (ému): *En une phrase, les riches s'enrichissent et les pauvres s'appauvrissent...*

Images de la construction d'Osha Condo qui a avancé au fil du temps.

Bibliographie

Aitken, S., et Dixon, D. (2006). Imagining Geographies of Film. *Erdkunde*, 60(4), 326-336. Retrieved February 17, 2020. www.jstor.org/stable/25647920

Alvarez Enriquez. L., Delgado Ramos. G. C., Leal Martinez. A. (2016). *Los Desafios De La Ciudad Del Siglo XXI*, Universidad Nacional Autonoma de Mexico

Armstrong, S. (2006). *Canadian Women's Writings: The Voice of the Voiceless from the First Nations*. Creative Books.

Ascher. F. et Giard. J. (1975). *Demain la ville ? Urbanisme et Politique*, Editions Sociales

Atkinsonon, R. (2003). Domestication by cappuccino or a revenge on urban space? Control and empowerment in the management of public spaces. *Urban studies*, 40(9), 1829-1843.

August, M. (2014). Challenging the rhetoric of stigmatization: The benefits of concentrated poverty in Toronto's Regent Park. *Environment and Planning A*, 46(6), 1317-1333.

Bacqué, M. H., et Biewener, C. (2013). L'empowerment, un nouveau vocabulaire pour parler de participation? *Idées économiques et sociales*, (3), 25-32.

Baudin. G. (2001), La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique. *Revue du CREHU*, Vol1, 1-10.

Bélanger, H. (2007). Public spaces in gentrifying neighbourhoods: Conflicting meanings. In *ENHR 2007 International Conference 'Sustainable Urban Areas* (p. 13).

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>

Bélanger, H. (2012). The meaning of the built environment during gentrification in Canada. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 31-47.

Bélanger, H. et Gaudreau, L. (2013). La gentrification, un mal pour un bien? *Relations*, (769), 36–37.

Bélanger, H. (2014). Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social. *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164), 277–292

Blondeau, H., Martineau, F., et Frenette, Y. (2016). Francophonie montréalaise et globalisation: évolution des pratiques langagières en contexte à Hochelaga-Maisonneuve. *Cahiers internationaux de sociolinguistique*, (2), 159-182.

Bogue, D.J. (1974). *Basic Writings of Ernest W. Burgess*. Chicago, Community and Family Study Center. University of Chicago

Bourdieu, P. (1993). *La misère du monde*, Editions du seuil

Bransford, J. D., Brown, A. L., et Cocking, R. R. (2000). *How people learn* (Vol. 11). Washington, DC: National academy press.

Bret, B. (2009). L'universalisme rawlsien confronté à la diversité du réel, Rawlsian universalism confronted with the diversity of reality, [justice spatiale | spatial justice](#) | vol 1, 1-7

Bret, B., Didier, S. et Dufaux, F. (2013). Les utopies, un horizon pour la justice spatiale ? Utopias as a Tentative Horizon for Spatial Justice, [justice spatiale | spatial justice](#), vol 5, déc. 2012-déc. 2013

Bridge, G., et Butler, T. (Eds.). (2011). *Mixed communities: Gentrification by stealth?*. Policy Press.

Browaey, X. (1999). Géographie, image et vidéo. Pour une pratique de l'audiovisuel. *L'Information Géographique*, 63(1), 25-32.

<https://hal.campus-aar.fr/medihal-02092109>

Brown-Saracino, J. (2009). *A Neighbourhood That Never Changes. Gentrification, Social Preservation, and the Search for Authenticity*. The University of Chicago Press

Byrne, J. (2003). Two cheers for gentrification. *Howard Law Journal*, 46(3), 405-432

Campanella. T. (1982). *La Cité du Soleil*. Librairie philosophique. Paris

Carabin. F. (2020, 19 aout). Logements sociaux : 1019 unités réalisées en un an dans la province. *Le Metro*. <https://journalmetro.com/actualites/national/2502381/logement-social-1019-unites-realises-en-un-an-dans-la-province/?fbclid=IwAR3SbsgzrCdLC8H9FjQH2ZDAX-FiH3c7Zbp2XrdTHuzUpm76gf4ji6KVMpE>

Carrier, M., Lachapelle, U., et Paulhiac Scherrer, F. (2014). Les paradoxes et défis actuels du développement urbain et métropolitain. *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164), 165-170.

Charmes. E. et Bacqué. M-H. (2016). *Mixité sociale, et après ?*. Presses Universitaires de France

Cheshire, P. (2012). Why do birds of a feather flock together? Social mix and social welfare: a quantitative appraisal. *Mixed communities: Gentrification by stealth*, 17-24.

Choay. F. (1965). *L'Urbanisme, Utopies et Réalités, Une anthologie*, Editions du Seuil

Clerval, A. (2014). Rapports sociaux de race et racialisation de la ville. *Espaces et sociétés*, 156-157, (1), 249-256. doi :10.3917/esp.156.0249.

Clerval. A. et Van Criekingen. M. (2012), La gentrification, une approche de géographie critique, *Carnets de géographes*, Vol (4), 1-16

Clerval. A. (2008) La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques. *Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I*. 1-613. Repéré à <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00347824/document>

Clerval. A. (2011), “ *The spatial dynamics of gentrification in: A synthesis map* », *Cybergeo : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, document 553. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/23745> ; DOI : 10.4000/cybergeo.23745

Corsi, L., et Buire, C. (2019). Géographies audiovisuelles-Des géographes-réalisateur. rices entre création, participation et médiation

Cox, K. R. (1995). Globalisation, competition and the politics of local economic development. *Urban studies*, 32(2), 213-224.

Côté-Boudreau, F. (2013). Le libéralisme politique et le pluralisme des conceptions du juste. Jusqu'où peut aller la tolérance politique ? *Les ateliers de l'éthique*, 8(2), 4-27. <https://doi-org.res.banq.qc.ca/10.7202/1021334ar>

Dansereau. F. (1988). Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux : singularités et contrastes des villes canadiennes. *La reconquête de la ville*. Vol (6), No 2. Athéna éditions

Dansereau, F., Germain, A., et Eveillard, C. (1997). Social mix: Old utopias, contemporary experience and challenges. *Canadian Journal of Urban Research*, 1-23.

Dansereau. F., Rose. D., Séguin. A. M. ; Charbonneau. S. et Morin. R. Révillard. A. (2002). *LA MIXITÉ SOCIALE EN HABITATION. Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal*. Repéré à <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P32/4f.pdf>

Deleuze, G. (1987). Qu'est-ce que l'acte de création. _____. *Deux régimes de fous et autres*.

Desage, F. (2015). PAS DE QUARTIER (S) POUR LES «GRANDS ENSEMBLES»? *Cahier Français*, (388), 22-28.

Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., et Tate, N. (2020). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban studies*, 57(2), 286-306.

Eliade, M. (1965). Le sacré et le profane, Paris, coll. *Idées*, Ed. Gallimard.

Engels. F. (1969). *La question du logement*, Les Editions Sociales, Collection : Classiques du marxisme

Evans, M., et Foster, S. (2009). Representation in participatory video: some considerations from research with Métis in British Columbia. *Journal of Canadian Studies*, 43(1), 87-108.

Favreau. L., Fréchette. L. (2005). Pauvreté urbaine et exclusion sociale. Les nouvelles figures du travail social auprès des personnes et des communautés locales en difficulté. *Revue [Service social](#)*. Vol (44), No 3, 71–93.

Fleury, A., Bidou-Zachariassen C.(dir.), 2003, Retours en ville-des processus de" gentrification" urbaine aux politiques de" revitalisation" des centres, Paris, Descartes et Cie, collection" *Les urbanités*", Vol (7), 1-14

Fishman. R. (1979). *L'Utopie Urbaine au XXe siècle. Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*, Architecture et Recherches/Pierre Mardaga

Florida, R. (2006). The flight of the creative class: The new global competition for talent. *Liberal Education*, 92(3), 22-29.

Freeman. L., Cassola, A. et Cai, T. (2016). Displacement and gentrification in England and Wales: A quasi-experimental approach. *Urban Studies*, 53(13), 2797–2814.

Freeman. L. (2006). *There Goes the' Hood. Views of Gentrification from the Ground Up*. Temple University Press

Freeman. L. et Braconi. F. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s, *Journal of the American Planning Association*, Vol 70 (1), 39-52.

Galster, G., et Peacock, S. (1986). Urban gentrification: Evaluating alternative indicators. *Social Indicators Research*, 18(3), 321-337.

Geloso. V. et Guénette. J. (2016, 28 juillet). *Pour un HoMa riche et prospère*. L'Institut Économique de Montréal. <https://www.iedm.org/fr/62596-pour-un-homa-riche-et-prospere/>

Goudreault. Z. (2020, 4 août) Évictions: des propriétaires envisagent d'aller en cour contre des règlements d'arrondissements. *Journal de Montréal*. <https://journalmetro.com/actualites/montreal/2492091/evictions-des-propietaires-envisagent-daller-en-cour-contre-des-reglements-darrondissements/>

Germain, A., Leloup, X. et Radice, M. (2016). La cohabitation interethnique dans quatre quartiers de classes moyennes à Montréal : Deux petites leçons tirées des discours sur la diversité. *Diversité urbaine*, 16. <https://doi-org.res.banq.qc.ca/10.7202/1050950ar>

Germain. A. et 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), P15–26

Giroud. M. , « Mixité, contrôle social et gentrification », *La Vie des idées* , 3 novembre 2015. ISSN : 2105-3030. Repéré à : <http://www.laviedesidees.fr/Mixite-controle-social-et-gentrification.html>

Glass. R.; Hobsbawn. E. J.; Pollins. H.; Ashworth.W.; Westergaard. J. H.; Holford.W.; Jefferys. M.; Jackson. J. A.; Patterson. S. (1964). *London. Aspects of Change*. Centre for Urban Studies. Macgibbon et Kee

Golledge, R. G. (2002). The nature of geographic knowledge. *Annals of the Association of American geographers*, 92(1), 1-14.

Grafmeyer. Y. et Joseph. I. (2004). *L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*. Editions Flammarion, Paris

Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M., et Whatmore, S. (Eds.). (2009). *The dictionary of human geography*. Wiley-Blackwell.

Harvey. D. (1985). *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*. John Hopkins University Press

Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press

Harvey. D. (2009). *Social justice and the city*. The University of Georgia Press. Athens et London

Huriot. J. M. et Bourdeau-Lepage. L. (2013)., Utopie, égalité et liberté : l'impossible idéal., *justice spatiale | spatial justice*, Vol 5. 1-10

Jacobs, J. (2013). Listen with your eyes; towards a filmic geography. *Geography Compass*, 7(10), 714-728.

Jacobs, J. (2016). Visualising the visceral: using film to research the ineffable. *Area*, 48(4), 480-487.

Jacquinet, G. (1994). Le Documentaire, une fiction (pas) comme les autres. *Cinémas: revue d'études cinématographiques/Cinémas: Journal of Film Studies*, 4(2), 61-81.

Johnston, R., Hepple, L., Hoare, T., Jones, K., et Plummer, P. (2003). Contemporary fiddling in human geography while Rome burns: has quantitative analysis been largely abandoned—and should it be?. *Geoforum*, 34(2), 157-161.

Kipfer, S., & Keil, R. (2002). Toronto Inc? Planning the competitive city in the new Toronto. *Antipode*, 34(2), 227-264.

Kirszbaum. T. (2008). *Mixité sociale dans l'habitat*. La documentation française

Krase. J. (2012). *Seeing cities change: local culture and class*, Ashgate Publishing Limited, MPG Books Group, UK

Lahaise. R. (1979)., *Montréal, artisans, histoire, patrimoine*. Montréal, Société Historique de Montréal. Éditions Fides

Lanz, S., Wildner, K., et KRÄTKE, S. (2012). The Transnationality of Cities: Concepts, Dimensions and Research Fields. An Introduction. In *Transnationalism and Urbanism* (pp. 13-42). Routledge.

Lashua, B. D. (2010). 'Crossing the line': addressing youth leisure, violence and socio-geographic exclusion through documentary film-making. *Leisure studies*, 29(2), 193-206.

Lefebvre. H. (2009) *Le droit à la ville*, 3^{ième} édition, Economica Anthropos, Paris

Lees. L. (1997). Ageographia, heterotopia, and Vancouver's new public library. *Environment and Planning I, Society and Space*, vol (15), 321-347

Lees, L., Butler, T., et Bridge, G. (2012). Introduction: mixed communities and gentrification. *Mixedcommunities. Gentrificationby stealth*.

Lees. L., Annunziata. S. et Rivas-Alonso. C. (2018). Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put, *Annals of the American Association of Geographers*, 108:2, 346-355, DOI: [10.1080/24694452.2017.1365587](https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1365587)

Lees. L., Bang Shin. H et Lopez-Morales. E. (2016), *Planetary Gentrification*. Polity Press

Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>

Lees. L., Slater. T., Wyly. E. (2008). *GENTRIFICATION*. Routledge Taylor et Francis Group. New York. London

Lees. L., Slater. T., Wyly. E. (2010). *The GENTRIFICATION* Reader. Routledge Taylor& Francis Group. New York. London

Lees. L., Annunziata. S. et Rivas-Alonso. C. (2018). Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put, *Annals of the American Association of Geographers*, 108:2, 346-355, DOI: [10.1080/24694452.2017.1365587](https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1365587)

Lévy, J. (2013). De l'espace au cinéma. In *Annales de géographie* (No. 6, pp. 689-711) Armand Colin.

Ley, D. (1986). Alternative Assessment., *Analys of the* [8306.1986.tb00134.x](#)
Explanations for Inner-City gentrification:A Canadian *AS*. Vol (4), 521-535,
[https://doi.org/10.1111/j.1467-](https://doi.org/10.1111/j.1467-Ley, David. 1996. The New Middle Class and the Remaking of the Central City. New York, Oxford University Press)

Lioger, R. (1999). Le documentaire dans son histoire. Technique et esthétique du documentaire ethnologique. *Le Portique. Revue de philosophie et de sciences humaines*, (3).

Little, J. A. (2007). *The power and potential of performative documentary film* (Doctoral dissertation, Montana State University-Bozeman, College of Arts & Architecture).

López-Morales. E. (2016). Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. *Urban Geography* 37.8, 1109-1131

Lord. D. (2003, 11 octobre). Hochelaga-Maisonneuve-Revitalisation. *Le Devoir*.
<https://www.ledevoir.com/societe/38051/hochelaga-maisonneuve-revitalisation>

Macleod, G., et Johnstone, C. (2012). Stretching urban renaissance: Privatizing space, civilizing place, summoning ‘community’. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(1), 1-28.

Maltais, A. (2016). Anciens et nouveaux petits commerçants face à la transformation socioéconomique de deux anciens quartiers populaires montréalais. *Lien social et Politiques*, (77), 148-165.

Maltais, A. (2017). *L'évolution du commerce dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve*.
Ville de Montréal.
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MALTAIS%202017%20-%20L'E%CCVOLUTION%20DU%20COMMERCE%20DANS%20LE%20QUARTIER%20HOCHELAGA-MAISONNEUVE.PDF

Martinez-Fernandez, C., Audirac, I., Fol, S., et Cunningham-Sabot, E. (2012). Shrinking cities: Urban challenges of globalization. *International journal of urban and regional research*, 36(2), 213-225.

Marx. K. (2013), *Le Capital*, Edition populaire par Julien Borchardt, Les classiques des sciences sociales .

Mason. K. (2013). Sustainability meets Situationism in the City: A tale of détournement and the resurrection of a just and rebellious Ecotopia, *justice spatiale | spatial justice*, Vol (5), 1-7

Merchant, S. (2011). The body and the senses: Visual methods, videography and the submarine sensorium. *Body & Society*, 17(1), 53-72.

McGuirk. P. M. et O'Neill. P. (2016). Using questionnaires in qualitative human geography.

Messier. L-P. (2019, 9 aout), *Heureux, mais à l'étroit : ils vivent à 13 dans un 61/2*. TVA Nouvelles. <https://www.tvanouvelles.ca/2019/08/09/heureux-mais-a-letroit--ils-vivent-a-13-dans-un-6-12-1>

Miraftab, F. (2007). Governing post-apartheid spatiality: implementing city improvement districts in Cape Town. *Antipode*, 39(4), 602-626.

Montréal en statistiques. Service du développement économique. Ville de Montréal. (2018). Repéré à :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087655&_dad=portal&_schema=PORTAL

Métropole mixte : les grandes lignes du Règlement (2020, 6 novembre). Ville de Montréal. Repéré à :

<https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement>

Morange, M. et Schmoll, C. (2016). *Les outils qualitatifs en géographie: méthodes et applications*. Armand Colin.

More. T. (2008), *L'utopie ou Le Traité de la meilleure forme de gouvernement* (1516), Les classiques des sciences sociales

Mucchielli, A. (2007). Les processus intellectuels fondamentaux sous-jacents aux techniques et méthodes qualitatives. *Recherches qualitatives*, 3, 1-27.

Nichols, B. (1983). The voice of documentary. *Film quarterly*, 36(3), 17-30.

Niosi. L. et Chavez.Y. (2019, 25 janvier). *Des Autochtones utilisés pour la promotion d'un projet immobilier à Montréal*. Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/espaces-autochtones/1148864/montreal-projet-immobilier-autochtone-osha-hochelaga>

Jankovic. J., (2017). « Le documentaire sans ses multiples étiquettes : explorez quatre genres de documentaire ». Office National du Film du Canada. <https://blogue.onf.ca/blogue/2017/08/16/explorez-quatre-genres-de-documentaires/>

Ouelette-Vézina. H. (2020, 27 juillet). « Les jeunes de moins en moins intéressés par Montréal ». *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-07-27/les-jeunes-de-moins-en-moins-interesses-par-montreal.php>

Philips. M. (2004). “*Other Geographies of Gentrification*”. *Progress in Human Geography*

Platon. *La République*. (2013). Presses de France

Nisbet, M. C., et Aufderheide, P. (2009). Documentary film: Towards a research agenda on forms, functions, and impacts. *Mass Communication and Society*, 12(4), 450-456.

Rantisi, N. M., et Leslie, D. (2006). Branding the design metropole: the case of Montréal, Canada. *Area*, 38(4), 364-376.

Ravary. L. (2016). *HOMA la riche*. Le Journal de Montréal. https://www.journaldemontreal.com/2016/01/04/homa-la-riche?fbclid=IwAR16xIDrhEWKyZLWs5ViXE67Kn9MmHdDUPGLJNXZy9m_9esdWQA_FmO8G5o

Regroupement des comités de logement et associations de locataires du Québec. (2020, juin). *La flambée des loyers*. <https://reclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/06/La-flamb%C3%A9e-des-loyersVF.pdf>

Robinson, J. (2016). Thinking cities through elsewhere: Comparative tactics for a more global urban studies. *Progress in Human Geography*, 40(1), 3-29.

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

Rose, D. (1987). Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal, *Cahiers de géographie du Québec*, 31(83), 205–224. <https://doi-org.res.banq.qc.ca/10.7202/021876ar>

Rose, D. (2004). Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montreal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, 278-316

Rose, D. (2006)., Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal, *Sociétés contemporaines* (no 63), p. 39-61. DOI 10.3917/soco.063.0039

Rose, D. (2010). Local state policy and 'new-build gentrification in Montréal: the role of the 'population factor' in a fragmented governance context. *Population, Space and Place*, 16(5), 413-428.

Rose, D., Germain, R., Bacqué, M-H., Bridge, G., Fijalkow, Y. et Slater, T. (2013). "Social Mix" and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada), *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 2: 430-450.

Schlichtman, J.J., Patch, J., Lamont Hill, M. *Gentrifier*. (2017). University of Toronto Press

Shin, H. B., & López-Morales, E. (2018). Beyond Anglo-American gentrification theory. In *Handbook of gentrification studies*. Edward Elgar Publishing.

Simon.S. et S. High. (2017). Les voix de Montréal : Hochelaga, de la «Pittsburgh du Canada» à HoMa. Metro. *Journal métro*.
<https://journalmetro.com/actualites/montreal/1083809/les-voix-de-montreal-hochelaga-de-la-pittsburgh-du-canada-a-homa/>

Slater, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49, 114-137.

Smith. N. (1979). Toward a Theory of Gentrification, A Back to the City Movement by Capital, not People, *Journal of the American Planning Association*, vol(4), 538-548

Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap.

Smith. N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Psychology Press

Smith, D. P. (2004). ‘Studentification’: the gentrification factory?. *Gentrification in a global context*, 73.

Smith. N. (2011). *Uneven Development*. Redux, *New Political Economy*, 16:2, 261-265, 10.1080/13563467.2011.542804

Soja. E. (2009), University of California, Los Angeles, USA, The city and spatial justice, *La ville et la j spatiale, spatial justice. Vol (1), 1-5*

Solnit, R. (2001) Farewell, Bohemia, *Harvard Design Magazine*, 11, pp. 1–7.

Statistique Canada (2017). *Hochelaga. Profil du recensement, Recensement de 2016*.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=FED&Code1=24028&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Hochelaga&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=1>

Ville de Montréal (2005). *Stratégie d'Inclusion de logements abordables*.

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,142747661&_dad=portal&_schema=PORTAL#:~:text=L'appui%20%C3%A0%20son%20dynamisme,notamment%20d%C3%A9mographique%2C%20%C3%A9conomique%20et%20culturel.

Ville de Montréal. (2017). Assises de la gentrification. Cahier du Participant. Repéré à

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9417,142589527&_dad=portal&_schema=PORTAL]

Ville de Montréal (2017, mai). *Plan d'action de la Stratégie Centre-Ville. Ville de Montréal*

https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,142747661&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal. (2018). *Accélérer Montréal. Stratégie de développement économique 2018-2022*. Repéré à :

https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,142747661&_dad=portal&_schema=PORTAL

Velasquez Atehortua, J. (2014). Barrio women's invited and invented spaces against urban elitisation in Chacao, Venezuela. *Antipode*, 46(3), 835-856.

Vélez-Torres, I. (2013). Reflections on a participatory documentary process: constructing territorial histories of dispossession among Afro-descendant youth in Colombia. *Area*, 45(3), 299-306.

Wagner Tsoni, I. (2019). *Affective Borderscapes: Constructing, Enacting and Contesting Borders across the Southeastern Mediterranean* (Doctoral dissertation, Malmö University).

Walks, R. A., et Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: Testing the linkages in large Canadian cities. *Urban Geography*, 29(4), 293-326.

Winowiecki, L., Smukler, S., Shirley, K., Remans, R., Peltier, G., Lothes, E., ... et Alkema, L. (2011). Tools for enhancing interdisciplinary communication. *Sustainability: Science, practice and policy*, 7(1), 74-80.

Young. I. M. (1990). *Justice and the Politics of Difference*. Princeton University Press