

Université 
de Montréal

AMÉ11
Exposition de la Faculté
de l'Aménagement

Urbanisme

Julie Buteau

supervisée par Sandra Breux

LE PROJET LOFTS IMPÉRIAL PERÇU PAR LES RÉSIDENTS DU QUARTIER SAINT-HENRI



Urbanisme

Julie Buteau

supervisée par Sandra Breux

**LE PROJET LOFTS
IMPÉRIAL PERÇU PAR
LES RÉSIDENTS DU
QUARTIER SAINT-
HENRI**

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

Une population aux besoins criants



milieuxdefavorises.org

L'ATTRACTION ACCRUE des quartiers du Sud-Ouest, alimentée par la mise en valeur du canal, est en effet susceptible d'augmenter la demande résidentielle de la part des nouveaux résidents et d'influencer à la hausse les valeurs foncières et le coût des logements, exerçant une **PRESSIION ADITIONNELLE SUR LES LOCATAIRES**, dont la situation économique est plus fragile.

En effet, on constate une forte croissance du nombre de propriétaires-occupants dans les secteurs longeant le canal de Lachine entre 1996 et 2006. Ces secteurs montrent aussi la plus forte progression du revenu moyen par personne pour la même période (hausse de plus de 33%).

Un deuxième enjeu réside dans la difficulté pour les familles à revenu moyen du Sud-Ouest, tout particulièrement à Saint-Henri, à se loger adéquatement: entre les logements sociaux et les condos haut de gamme, l'habitation intermédiaire manque à l'appel.

Selon les dernières données de recensement, **87%** des habitants du quartier sont des **LOCATAIRES**, comparativement au reste de la métropole, où le pourcentage s'élève à 65,6%. Puis, parmi ces 87% de ménages locataires, 36% voient plus de 30% de leur revenu être consacré au logement.

- Familles monoparentales: **48,2%** vs 31,7% à Montréal
- Taux de chômage: **19%** vs 13% à Montréal
- Revenu moyen des ménages: **27 406\$ vs 40 847\$** à Montréal
- Personnes vivant sous le seuil du faible revenu: **55%** vs 35% à Montréal



Urbanisme

Julie Buteau

supervisée par Sandra Breux

**LE PROJET LOFTS
IMPÉRIAL PERÇU PAR
LES RÉSIDENTS DU
QUARTIER SAINT-
HENRI**

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

Les revendications

Les gens de Saint-Henri militent depuis longtemps contre la possibilité qu'un mouvement de *gentrification* s'opère au sein du quartier populaire. Il y a donc la formation de différents groupes communautaires et de solidarité qui exercent des pressions, comme exiger un gel de loyer (lors de la crise du logement, en 2002)

Malgré de nombreuses consultations publiques, les élus choisissent d'implanter des projets de condominiums aux abords du **CANAL DE LACHINE**, à proximité du **PÔLE D'ATTRACTION** qu'est le marché Atwater (projet de lofts Quais des Éclusiers) et ce, malgré les revendications.



www.solidarite-sh.org

Les habitants exigent sans cesse une **STRUCTURE D'AIDE CONSIDÉRABLE**, plutôt que l'imposition de nouvelles constructions, sous prétexte qu'ils se sentent repoussés hors des limites de leur quartier, faute de moyens budgétaires.



Urbanisme

Julie Buteau

supervisée par Sandra Breux

LE PROJET LOFTS IMPÉRIAL PERÇU PAR LES RÉSIDENTS DU QUARTIER SAINT- HENRI

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*

Le projet Impérial; Des idéologies conflictuelles

La reconversion de l'usine de tabac Impérial en projet de lofts est opérée par l'entremise d'une **ALLIANCE** entre un **PROMOTEUR PRIVÉ**, ainsi que des **PROMOTEURS COMMUNAUTAIRES**, soit le GRT Bâtir son quartier et la COOP d'habitation Manoir Bourget. Le nombre total d'unités, soit 486, est composé de 78 **UNITÉS SOCIALES** et communautaires, soit 16% des logements et de 408 condos comprennent 30% de **LOFTS ABORDABLES**.



www.saint-henri.com

Lors de la fermeture de l'usine en 2003, les tables de quartier et les comités s'opposant aux projets de condominiums réquisitionnent les bâtiments en question, ainsi que les terrains, afin d'y implanter des projets d'utilité sociale; soit des logements exclusivement sociaux, des locaux à vocation communautaire, une garderie, des espaces publics, etc.

Par contre, le projet Impérial, présentant un pourcentage de 16% d'unités sociales, n'est pas de taille pour les groupes opposants, représentant les populations plus démunies du quartier populaire.



Prével



Urbanisme

Julie Buteau

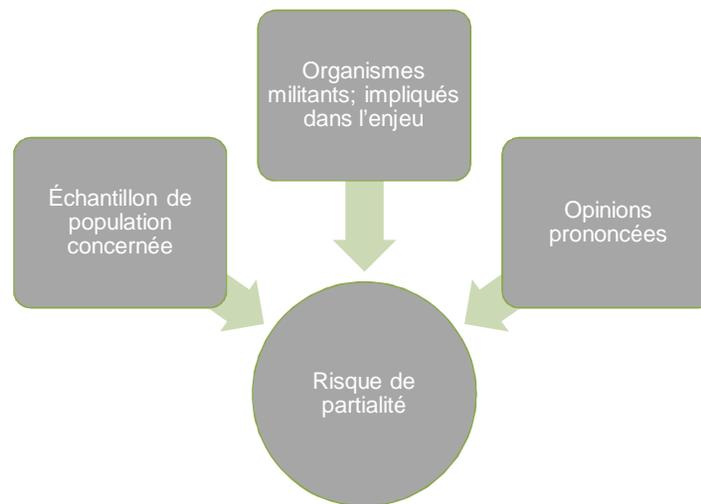
supervisée par Sandra Breux

LE PROJET LOFTS IMPÉRIAL PERÇU PAR LES RÉSIDENTS DU QUARTIER SAINT-HENRI

AMÉ11

Exposition de la Faculté de l'Aménagement

Entretiens sur le terrain



Afin de connaître la **VISION DES HABITANTS** du quartier sur les projets de condominium, tout particulièrement celui de l'usine Impérial, je me suis rendue sur le terrain, afin de questionner un **ÉCHANTILLON DE POPULATION** (15 personnes), à l'aide d'une approche-questionnaire. Les questions à choix divers, réponses courtes et longues ont permis aux citoyens d'exprimer leur anxiété devant la *gentrification* qui s'opère au cœur de Saint-Henri, par l'entremise du projet Lofts Impérial, entre autres.

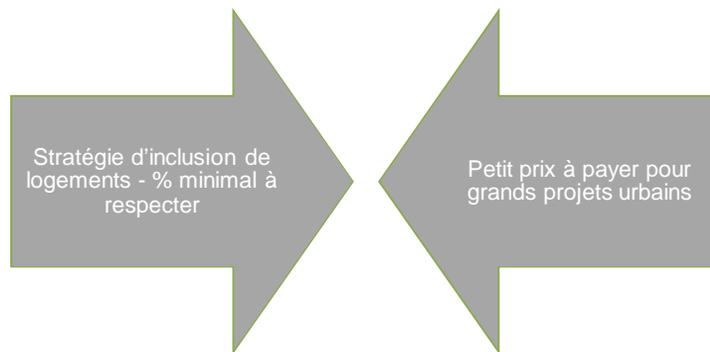
LIMITES RENCONTRÉES:

- Lacunes dans la variation des points de vue
- Manque de connaissance en ce qui a trait aux objectifs du projet Lofts Impérial
- Idée préconçue très prononcée
- Homogénéité dans l'échantillon de population
- Analphabétisme

Pour soutenir la problématique liée aux concepts d'embourgeoisement, un échantillon de population plus **ENGAGÉ SOCIALEMENT**, plus susceptible de connaître le projet et la problématique de *gentrification* et d'inclusion de logements sociaux a été sélectionné. Les individus rencontrés étaient donc présents à une assemblée du **POPIR-COMITÉ LOGEMENT**, groupe militant pour le droit au logement à Saint-Henri.



Confirmation des enjeux



Frein à la *gentrification*, ou incitatif pour les promoteurs?

- La **TOTALITÉ** des répondants mettent l'accent sur la hausse de leur loyer et la hausse des coûts des produits consommés quotidiennement
- **12 RÉPONDANTS SUR 15** se sentent impuissants devant la transformation du quartier
- **3 RÉPONDANTS SUR 15** ont connu l'expropriation

Pour palier, entre autres, aux besoins criants du milieu, Montréal établit en 2005 sa **STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES** dans les nouveaux projets résidentiels. L'objectif visé par la stratégie, à savoir que 30% des nouveaux logements soit abordable, a été atteint. Pour l'année 2006 on estime à près de **40%** le pourcentage d'**UNITÉS ABORDABLES** par rapport à l'ensemble des nouveaux logements construits. S'en découle une reconnaissance pour le projet Lofts Impérial.

Par contre, ce pourcentage ne fait pas l'unanimité chez les citoyens rencontrés. La stratégie d'inclusion, pour eux, ne signifie pas un frein à la *gentrification*, mais une **CONDITION À REMPLIR**, tout simplement, pour les **PROMOTEURS** désireux de bâtir à Saint-Henri. Plus de la moitié des répondants (8) affirment penser que le projet Lofts Impérial prône l'individualisme; chaque personne pour son logement. Ces réponses amènent à croire que le projet, malgré son inclusion de logements sociaux, ne favorise pas les besoins des familles du quartier. La grande **PRÉSENCE DE FAMILLES** signifierait une caractéristique inverse au processus de *gentrification*.

Julie Buteau

supervisée par Sandra Breux

**LE PROJET LOFTS
IMPÉRIAL PERÇU PAR
LES RÉSIDENTS DU
QUARTIER SAINT-
HENRI**

AMÉ11

*Exposition de la Faculté
de l'Aménagement*