

Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal

Richard Morin

Volume 17, Number 1, June 1988

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1017699ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1017699ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Urban History Review / Revue d'histoire urbaine

ISSN

0703-0428 (print)

1918-5138 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Morin, R. (1988). Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 17(1), 29–39. <https://doi.org/10.7202/1017699ar>

Article abstract

During the 1950s and 1960s, suburbanization went hand-in-hand with the decline of the old inner-city proletarian neighbourhoods, "Centre-sud," an area of Montreal that had experienced major growth during the nineteenth century, was one of those neighbourhoods showing signs of decline after World War II. The initial urban renewal measures undertaken to redevelop this deteriorating area were typical for the time, consisting of demolition and reconstruction. During the 1970s and into the 1980s, the neighbourhood attracted new interest and urban revitalization replaced the former approach to renewal. No longer was it a question of bulldozing parts of the "blighted area," but rather it was a matter of restoring "an older neighbourhood." The present article reports on the sequence of decline, redevelopment, and revitalization. Following a brief theoretical discussion, it proceeds with a case study of "Centre-sud." The transformations in this neighbourhood are not seen so much as a result of a natural process or inevitable progression, but as the consequence of steps taken by various local agents or activists.

Abstract

During the 1950s and 1960s, suburbanization went hand-in-hand with the decline of the old inner-city proletarian neighbourhoods. "Centre-sud," an area of Montreal that had experienced major growth during the nineteenth century, was one of those neighbourhoods showing signs of decline after World War II. The initial urban renewal measures undertaken to redevelop this deteriorating area were typical for the time, consisting of demolition and reconstruction. During the 1970s and into the 1980s, the neighbourhood attracted new interest and urban revitalization replaced the former approach to renewal. No longer was it a question of bulldozing parts of the "blighted area," but rather it was a matter of restoring "an older neighbourhood." The present article reports on the sequence of decline, redevelopment, and revitalization. Following a brief theoretical discussion, it proceeds with a case study of "Centre-sud." The transformations in this neighbourhood are not seen so much as a result of a natural process or inevitable progression, but as the consequence of steps taken by various local agents or activists.

Résumé

Au cours des années cinquante et soixante, l'urbanisation des espaces périphériques est accompagnée du déclin des vieux quartiers populaires et industriels situés au coeur des villes centrales. Le Centre-sud à Montréal est un de ces quartiers qui, après avoir connu un essor important au XIXe et au début du XXe siècle, présente, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, des signes de "dégénérescence." Afin de réaménager ce secteur vétuste, on intervient d'abord par des opérations de rénovation urbaine, de démolition-reconstruction. Puis, durant

Dans les pays capitalistes avancés, les vieux quartiers centraux marqués, au XIXe et dans la première moitié du XXe siècle, par une forte activité commerciale et industrielle et un habitat populaire important, montrent, au cours des années cinquante et soixante, des signes de déclin : ralentissement des activités économiques; diminution, vieillissement et paupérisation de la population; et dégradation du cadre bâti. Afin de revaloriser ces espaces, les pouvoirs publics mettent alors en oeuvre des opérations de rénovation urbaine : on rase des îlots entiers pour y construire de nouveaux bâtiments résidentiels, de grands édifices à bureaux de même que de "prestigieux" boulevards et des autoroutes rapides. Cependant, ces opérations soulèvent de nombreux problèmes et sont progressivement abandonnées au profit de la restauration résidentielle. Menée d'abord à l'intérieur de certaines opérations de rénovation urbaine, la restauration résidentielle est intégrée, à compter des années soixante-dix, dans un processus plus vaste de revitalisation des quartiers anciens.

Pour les autorités publiques, il ne s'agit plus de raser les "zones grises," mais plutôt de favoriser la réanimation de ce qu'on désigne désormais comme "quartiers anciens." Cette revalorisation, qui n'est pas le fruit exclusif de l'intervention publique, se manifeste non seulement par la restauration de l'habitat ancien, mais également par "l'embellissement du "mobilier urbain" (bancs, bacs à fleurs, lampadaires ...), l'implantation de nouvelles activités tertiaires, l'arrivée d'une population plus jeune, plus instruite et mieux nantie, et un changement global d'image. Ces espaces en transformation présentent de nouvelles possibilités à la fois économiques, fonctionnelles et symboliques. La mutation de ces quartiers constitue un enjeu pour différents groupes sociaux, l'État et les instances politico-administratives locales, enjeu à la base d'une nouvelle dynamique.

Dans cet article¹, il sera question de ces processus de déclin, de réaménagement et de réanimation des quartiers anciens. Ils seront abordés non pas comme des phénomènes naturels ni comme la conséquence logique et automatique du mode de production capitaliste, mais comme l'effet du jeu de divers pouvoirs exercés, au niveau local, par différents acteurs sociaux dont des intérêts ne sont pas nécessairement communs et dont les moyens ne sont pas, non plus, nécessairement les mêmes. Pour ce faire, nous nous appuyons sur une étude de cas, celui du quartier Centre-sud à Montréal. Dans un premier temps, nous précisons la problématique et, dans un second temps, nous exposons notre analyse de cas en présentant d'abord un bref historique du quartier concerné.

Dévalorisation et Revalorisation des Quartiers Centraux

Dans la période de l'après-guerre, l'espace urbain se restructure. De nouveaux espaces s'urbanisent à la suite de l'action conjuguée de l'État, de promoteurs immobiliers et d'entreprises manufacturières. L'espace "moderne" de la banlieue se développe, alors que l'espace "vétuste" de la ville centrale présente des signes de déclin.

Le déclin des vieux quartiers: le désinvestissement du centre

Ce déclin est amorcé par un "mouvement de délocalisation du capital (immobilier, commercial et industriel) appelé à s'investir ailleurs, dans les autres champs ouverts par l'urbanisation."²

La congestion du centre, le manque d'espace, des équipements vétustes et la concurrence extérieure poussent un grand nombre d'entreprises traditionnelles (aliments et boissons, vêtement et textile ...) à fermer leurs portes ou à se relocaliser en périphérie, attirées, notamment, par des espaces

les années soixante-dix et le début des années quatre-vingts, ce quartier suscite un nouvel intérêt. La réanimation urbaine est alors à l'ordre du jour. Il ne s'agit plus de raser cette "zone grise," mais plutôt de conserver et de revitaliser ce territoire désormais désigné comme "quartier ancien." Le présent article traite donc du déclin, du réaménagement et de la réanimation des vieux quartiers centraux. Après un bref exposé théorique, le cas du quartier Centre-sud à Montréal est analysé. Les transformations de ce quartier sont abordées non comme la conséquence d'un processus naturel, mais comme l'effet du jeu de différents acteurs présents sur la scène locale.

industriels bien aménagés et moins coûteux, de même que par de grandes voies rapides offrant des facilités de transport.³

Le processus de désindustrialisation des vieux quartiers centraux leur confère une certaine desutilité sociale. Ils ne constituent plus l'espace d'accueil et de reproduction de la force de travail nécessaire au capital industriel, dont l'implantation fut souvent à l'origine de leur développement. La banlieue, avec ses emplois nouvellement créés ou simplement relocalisés et son nouveau modèle résidentiel et l'image de réussite sociale qu'il projette, aspire un grand nombre de ménages ouvriers. Le départ de ces derniers est souvent suivi de l'exode des membres des professions libérales ainsi que des artisans et des commerçants locaux dont la clientèle s'effrite. Ces vieux quartiers centraux sont ainsi peu à peu délaissés par les couches sociales qui y étaient les plus solvables.

Le stock de logements subit certes les effets de ce départ des résidents "les plus capables de payer." Il est mal entretenu, soit par des propriétaires occupants, vieillissant et peu fortunés, soit par des propriétaires bailleurs dont la clientèle, peu solvable, est captive. De plus, étant donné la proximité du centre-ville, la valeur des terrains dépasse largement celle des logements. Il paraît donc inutile, à certains propriétaires locataires, d'engager des fonds dans l'entretien de ces logements, puisqu'il semble plus rentable de spéculer sur la valeur du sol.⁴ En effet, il existe aussi un mouvement de capitaux vers les centres-villes, avec comme objectif, entre autres, la création d'espaces à bureaux. La désindustrialisation du centre a donc son corollaire : sa tertiarisation plus accentuée. Les opérations de rénovation urbaine viennent appuyer ce processus.

La rénovation urbaine : le réinvestissement dans un nouveau centre

Les opérations de rénovation urbaine, caractérisées par la démolition-

reconstruction, constituent au cours des années cinquante et soixante, de même qu'au début des années soixante-dix, une première réponse au problème du déclin des quartiers centraux. Elles touchent non seulement les centres-villes, zones d'implantation des activités tertiaires,⁵ mais également les quartiers qui leur sont adjacents et dont la vocation est davantage résidentielle.⁶

C'est la lutte contre les taudis qui sert de prétexte à ces opérations. Mais, en fait, les populations résidentes sont évincées des lieux et la rénovation urbaine apparaît le plus souvent comme une mesure de restructuration sociale.⁷ Au Canada, de 1943 à 1973, 20 175 familles (dont 6662 au Québec) ont été déplacées par suite de la réalisation de 109 projets (dont 43 au Québec) de rénovation urbaine, financés au terme de la *Loi nationale sur l'habitation*, soit une moyenne de 185 familles par projet (155 au Québec).⁸ Ces programmes dits de "réaménagement urbain" sont d'ailleurs dénoncés comme des opérations de "déménagement forcé."

Le déplacement de certains groupes sociaux, de même que la démolition de bâtiments dégradés, l'aménagement d'autoroutes et de boulevards, et la construction de nouveaux immeubles visent, dans plusieurs cas, à redorer l'image du centre, les "zones grises," les "quartiers lépreux" devant faire place aux symboles de la modernité et de la prospérité.⁹

Enfin, les opérations de rénovation urbaine ont également et surtout comme objectif la rentabilisation de l'espace. Pour les municipalités qui en sont maîtres-d'oeuvre, ces opérations doivent permettre l'accroissement des valeurs foncières et ainsi l'augmentation de leurs revenus.¹⁰ Pour les investisseurs privés, qui injectent des capitaux dans les terrains déblayés et équipés par les autorités publiques, ces opérations attirent. L'idéologie moderniste qui soutenait l'exode vers les nouveaux secteurs s'applique aussi

rentables que prévu pour les municipalités, les investisseurs privés se faisant souvent attendre.¹¹ Dans plusieurs cas, seules des habitations à loyer modique (HLM) sont construites dans les îlots rénovés. Au tournant des années soixante-dix, l'État central, qui a dépensé des sommes considérables dans ces opérations,¹² met alors fin à leur financement.

La réanimation urbaine : la remise en valeur du centre ancien

Au cours des années soixante-dix, divers phénomènes, observés soit dans l'ensemble des pays capitalistes avancés, soit à l'échelle de certaines villes ou de certains quartiers seulement, contribuent à ce que le centre ancien, avec ses vieilles briques et ses vieilles pierres, fasse l'objet d'un réinvestissement à la fois économique, social et symbolique.¹³ Il ne s'agit plus de démolir, mais plutôt de conserver et de révaloriser ce qui existe.

Sur le plan des phénomènes d'ordre général, on constate une tendance à la tertiarisation plus poussée des économies nationales et locales ainsi qu'un ralentissement de la croissance économique. D'une part, l'augmentation de l'emploi tertiaire concentré dans les centres-villes incite les nouvelles couches moyennes intellectuelles, un groupe social en expansion, à s'établir dans les secteurs centraux et ainsi à se "réapproprier" les quartiers anciens.¹⁴ D'autre part, le ralentissement de la construction résidentielle, l'augmentation du prix d'accès au logement neuf, la hausse des coûts de transport et la baisse générale du pouvoir d'achat rendent également plus intéressante, pour certains ménages, l'occupation d'un vieux logement en quartier ancien, plutôt que celle d'une nouvelle résidence en périphérie.¹⁵ De plus, face à la crise économique, l'État axe son intervention dans la sphère de la production et réduit son implication dans celle de la consommation, notamment dans le secteur de l'habitation où il met l'accent sur l'aide à la restauration des logements

anciens, en s'appuyant sur les municipalités locales et les propriétaires privés.¹⁶

La multiplication des ménages de petite taille et l'augmentation du nombre de femmes qui mènent une carrière professionnelle ont aussi pour effet de rendre le modèle résidentiel de banlieue, centré sur la vie familiale, moins attrayant, et un logement localisé à proximité du centre, plus intéressant.¹⁷

L'émergence de "nouvelles valeurs" constitue un autre phénomène qui vient conférer aux quartiers anciens un nouvel attrait. L'idéologie moderniste qui soutenait l'exode vers les nouveaux secteurs résidentiels en périphérie, d'une part, et les opérations de rénovation urbaine au centre, d'autre part, ne fait plus consensus. Les vieux quartiers centraux s'inscrivent alors dans un "nouvel ordre symbolique."¹⁸ La "nouvelle culture" propre aux nouvelles couches moyennes intellectuelles est pro-urbaine, néo-communitariste et néo-conservatrice. Elle valorise la diversité sociale et fonctionnelle des zones centrales, la participation à une vie de quartier animée et la préservation de l'environnement et du patrimoine.¹⁹

Certains quartiers anciens sont donc l'objet de nouvelles attentes. Les villes où ces quartiers se situent sont pour la plupart des centres ou sous-centres régionaux, nationaux et même internationaux. Les activités tertiaires y prennent de plus en plus d'importance au détriment des activités industrielles. De plus, le cadre bâti de ces villes se caractérise par une certaine "épaisseur historique." Quant à ces quartiers, ils présentent des possibilités fonctionnelles, économiques et symboliques particulières. Leur réanimation constitue un enjeu pour différents groupes sociaux : espaces de reconquête pour les nouvelles couches moyennes intellectuelles; lieux d'extraction possible d'une rente, sous-marchés du logement à décroquer et tissus urbains à adapter à la transformation des centres-villes

pour certains intérêts fonciers, immobiliers et commerciaux; marchés de la restauration résidentielle pour certains entrepreneurs et certains professionnels...²⁰ et territoires dont il faut améliorer le cadre de vie et garantir le "maintien sur place des résidents" pour les couches populaires qui y sont déjà établies et les organismes communautaires qui s'identifient à cette population.

Les instances politico-administratives locales, ainsi confrontées à des demandes sociales qui ne sont pas nécessairement convergentes, sont amenées à intervenir afin de gérer le processus de revitalisation et d'en aplanir les contradictions sociales. Elles trouvent également leurs propres intérêts dans la revalorisation des quartiers anciens. Le déclin des activités économiques, la détérioration du cadre bâti, l'appauvrissement et la diminution de la population représentent un manque à gagner pour le Trésor municipal et minent le rapport de force entre les municipalités centrales et les municipalités périphériques qui connaissent une forte croissance économique et démographique. Il y a donc là un enjeu fiscal et politico-institutionnel qui contribue à l'implication des municipalités centrales dans le processus de revitalisation.

Le Quartier Centre-sud à Montréal: Un Espace en Mutation

Ce qu'on désigne comme le quartier Centre-sud est un très vieux secteur de Montréal. Plus de la moitié des logements existant au début des années soixante-dix y furent construits avant 1900, comparativement à moins du tiers pour l'ensemble de la ville. Son territoire est limité, au sud, par le fleuve Saint-Laurent, au nord, par le talus de la rue Sherbrooke, une des principales artères de Montréal, à l'est, par la voie ferrée du Canadien Pacifique et à l'ouest, par la rue Saint-Denis, le cœur du Quartier latin. Il comprend, en 1971, 18 780 logements occupés, soit 4,8 pour cent du total de la ville, et 54 690 résidents, soit 4,5% de la

population de Montréal. Important foyer d'activités industrielles et commerciales depuis le début du XIXe siècle, il présente, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, des signes de déclin. Il est alors la cible d'actions publiques et privées visant d'abord, au cours des années cinquante et soixante, son redéveloppement, puis, au cours des années soixante-dix et quatre-vingts, sa revitalisation.

L'essor et le déclin du quartier

Au XVIIIe siècle surgit, à l'est des fortifications qui ceignent la ville de Montréal, le Faubourg Sainte-Marie, du nom des rapides qui courent sur le fleuve à cette hauteur. Cet endroit est aussi appelé le Faubourg Québec, car c'est un lieu de passage en provenance ou en direction de Québec. On y trouve, à la fin du siècle, un grand marché public et le premier établissement de la brasserie Molson. Au début du XIXe siècle, Molson diversifie ses activités : commerce du bois, construction navale, service naval de courrier et de passagers. Le Faubourg devient alors un centre d'activités économiques. De nombreux ménages ouvriers, de même que des familles bourgeoises, s'y établissent. En 1832, lors de la première incorporation de la ville, le Faubourg Sainte-Marie devient le quartier Sainte-Marie. En 1842, il regroupe plus de 10 000 habitants.²¹

En 1852, le grand incendie qui dévaste une partie de la ville atteint le quartier. Un grand nombre de bâtiments de bois y sont détruits de même que l'édifice de la brasserie. Ce dernier est toutefois rapidement reconstruit. Puis, d'autres entreprises viennent s'installer. Parmi celles-ci, mentionnons la Canadian Rubber Co., qui y crée en 1854, à proximité de la brasserie, la première manufacture canadienne de transformation de caoutchouc, et la McDonald Bros. & Co., qui y érige en 1875 une imposante usine de tabac (à la fin du siècle, 1500 personnes y travailleront, pour la plupart des femmes âgées de 15 à 25 ans).²² Dans le dernier

quart du XIXe siècle, on retrouve dans le quartier une forte concentration industrielle, principalement dans les domaines des aliments et boissons, de la chaussure, du cuir, du vêtement et du tabac. La présence d'une abondante main-d'oeuvre et l'importance du réseau de transport (routier, ferroviaire et fluvial) favorisent cette concentration. Sainte-Marie apparaît alors comme un des plus importants quartiers industriels de Montréal.²³

Plus à l'est, Hochelaga, qui se développe à compter des années 1870 et qui est annexé à Montréal en 1883, prolonge les caractéristiques socio-économiques de Sainte-Marie.

Un grand nombre d'habitants ruraux affluent vers le quartier Sainte-Marie, attirés par les emplois en usine qui y sont offerts. Vers 1875, des entrepreneurs commencent alors à construire en série, "selon les techniques les plus rentables," des maisons ouvrières à toit plat et recouvertes de briques rouges.²⁴ Des ménages ouvriers occupent également des logements en "fond de cour," accessibles de la rue par des portes cochères. À la fin du XIXe et au début du XXe siècle, les conditions d'habitation d'une partie de la classe ouvrière du quartier se caractérisent d'ailleurs par le manque d'hygiène et d'espaces libres ainsi que par une forte densité d'occupation.²⁵ De plus, le bruit et la fumée des usines s'ajoutent à ces mauvaises conditions de logement, de même que l'odeur de la mélasse qu'on décharge sur les quais et qui vaut à une partie du quartier le nom de "Faubourg à m'lasse." Les familles bourgeoises quittent alors petit à petit Sainte-Marie.

Le Centre-sud, dont le territoire déborde celui du "Faubourg à m'lasse,"²⁶ est ainsi, au début du XXe siècle, un secteur essentiellement ouvrier avec son habitat populaire, ses commerces, ses églises, ses écoles, son port, ses usines... En 1930, avec l'inauguration du pont Jacques-Cartier, qui relie l'île de Montréal à la rive sud du Saint-

Laurent, le quartier devient une porte d'entrée à Montréal. Au début des années quarante, le Centre-sud compte près de 100 000 habitants.

Mais, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, apparaissent les premiers signes de déclin du quartier. La population diminue : le Centre-sud perd 5,3 % de ses résidents de 1941 à 1951, 17,7% de 1951 à 1961, et 31,4% de 1961 à 1971.²⁷ Cette saignée démographique s'explique, en grande partie, par la démolition de nombreux logements, occasionnée par des opérations de réaménagement urbain. De plus, la population se paupérise : sur 21 secteurs d'étude compris dans le quartier, 11 sont identifiés, au début des années soixante, comme très défavorisés, et 7 comme passablement défavorisés.²⁸ Les ménages ouvriers les mieux nantis délaissent progressivement les vieux logements pour gagner ceux de construction plus récente, des quartiers de la ville situés plus au nord et plus à l'est, ou ceux des nouveaux lotissements de banlieue.

Le départ de ces ménages ouvriers n'est pas sans lien avec le ralentissement de l'activité industrielle. La vétusté des équipements, le manque d'espace, l'augmentation du coût des terrains, certaines opérations de rénovation urbaine et la concurrence extérieure poussent des entreprises à fermer leurs portes ou à se relocaliser en périphérie. À titre d'exemple, soulignons que, de 1966 à 1972, le quartier accuse une perte nette de 45 usines entraînant la disparition de près de 3000 emplois.²⁹ Au cours des années cinquante et soixante, de nouveaux pôles industriels se développent en périphérie de Montréal. Les terrains y sont bien aménagés et moins chers, et se trouvent à proximité de grandes voies rapides qui permettent une meilleure accessibilité aux différents marchés.³⁰ Le quartier Centre-sud fait ainsi l'objet d'un certain désinvestissement, mais il est aussi la cible de nouveaux investissements dans le cadre, notamment, d'opérations de rénovation urbaine.



Quartier Centre-sud à Montréal : maisons ouvrières construites à la fin du XIXe siècle et logements en «fond de cour» accessibles par une porte cochère.

Le développement du centre-ville et le réaménagement du quartier Centre-sud

Au milieu des années cinquante, la Ville de Montréal procède à l'élargissement du boulevard Dorchester (renommé boulevard René-Lévesque), sur le territoire du centre-ville qui n'est maintenant plus limité au Vieux-Montréal.³¹ Elle prépare ainsi le terrain pour les promoteurs qui développent, à compter de la fin des années cinquante, cet axe de "prestige" dont un des fleurons est la Place Ville-Marie. Dans le cadre du même projet, l'axe Dorchester élargi traverse le Centre-sud. Il s'agit pour la ville d'éliminer des taudis, de libérer des terrains pour d'éventuels investisseurs immobiliers, de faciliter l'accès au centre-ville élargi et de favoriser son extension vers l'est. Ce réaménagement occasionne dans le quartier la destruction de 750 logements.

En 1964-1966, la municipalité procède également au réaménagement des abords

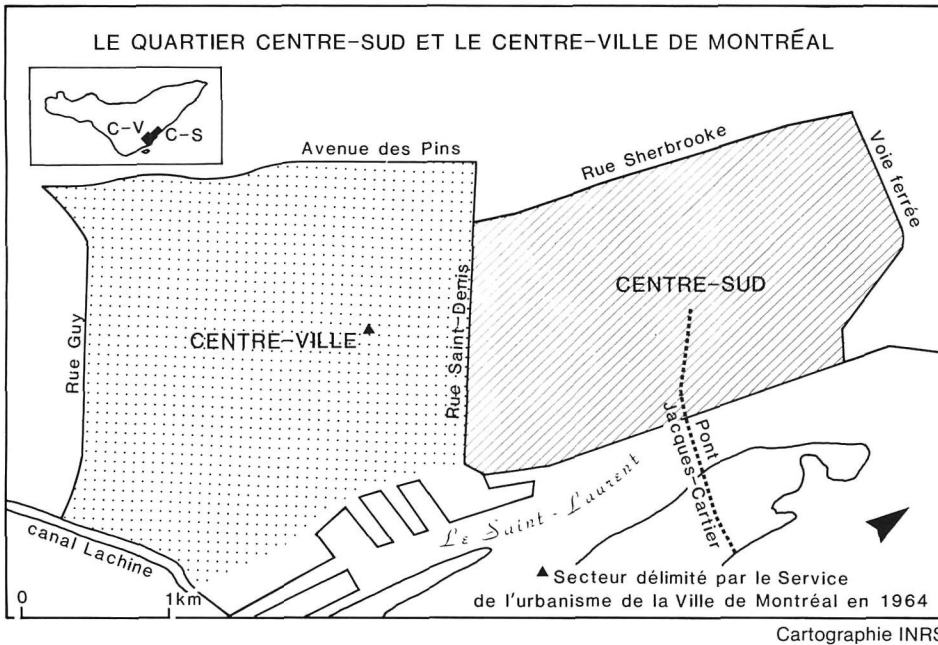
du pont Jacques-Cartier, en collaboration avec le gouvernement du Québec, ce qui implique la suppression de 170 logements. Ce pont est le plus important moyen d'accès, pour les automobilistes, aux îles de l'Exposition universelle de 1967, un des projets de grandeur du maire Jean Drapeau, visant à "mettre Montréal sur la carte (du monde)," et ainsi à revaloriser le rôle international de Montréal au profit, entre autres, des grands promoteurs immobiliers et de l'industrie du tourisme. Les taudis qui ne sont pas démolis aux abords du pont sont masqués, aux yeux des visiteurs, par de grands panneaux.

De plus, en 1966, la ville inaugure son réseau de métro dont les premiers tronçons desservent principalement le centre-ville. Quatre stations sont construites dans le Centre-sud, entraînant la démolition de 60 logements et une augmentation de la valeur des terrains avoisinants. Et, en 1968, débutent les travaux de construction de

l'autoroute est-ouest (ou Ville-Marie), qui doit permettre un accès plus rapide au centre-ville et qui entaille le quartier dans sa partie sud, y détruisant 150 logements.

Le maire n'est pas le seul à vouloir prolonger le centre-ville vers l'est. En effet, dès 1951, des hommes d'affaires francophones, regroupés en association, avaient réclamé des paliers supérieurs de gouvernement un projet important pour revaloriser l'est de la ville. Quelques années plus tard, des commerçants et des promoteurs francophones forment une autre association, la Société de renouvellement de l'est de Montréal (S.R.E.M.), laquelle fait pression auprès des différents paliers de gouvernement afin qu'ils favorisent l'extension du centre-ville vers l'est.³² La S.R.E.M. compte parmi ses principaux dirigeants le propriétaire du seul grand magasin situé à l'est du secteur centre-ville défini par le Service de l'urbanisme de Montréal et dont les intérêts pâtissent d'une concentration du centre des affaires dans la partie ouest de ce secteur. En effet, les investissements privés dans le domaine du tertiaire se concentrent dans l'ouest du centre-ville et sont liés à des intérêts anglophones (Banque royale du Canada, Banque canadienne impériale de commerce, Canadian Industries Ltd, Esso, I.B.M. ...).

Les milieux d'affaires francophones sont appuyés dans leurs revendications par le maire Drapeau. La ville ayant préparé le terrain, les paliers supérieurs de gouvernement enchaînent par des investissements importants localisés, en grande partie, non pas dans la partie "est" du centre-ville, mais plus loin vers l'est. Ainsi, en 1963, sont entrepris dans le quartier Centre-sud les travaux préliminaires à la construction de la Maison de Radio-Canada. C'est une opération de rénovation urbaine d'envergure : 778 logements détruits, 5000 résidents évincés, de même que 12 épiceries, 13 restaurants, 8 garages, 20 usines et 4 imprimeries (employant au total 830 travailleurs) rasés. Le sud-ouest du



L'extension du centre-ville et le redéveloppement du quartier Centre-sud à Montréal.

quartier est alors complètement transformé. L'îlot des Voltigeurs du Faubourg Québec, qui avait été exproprié par la ville, laisse ainsi place à la première tour (25 étages) située à l'est du centre-ville. Cet édifice, inauguré en 1972, est érigé le long du boulevard Dorchester. Le maire Drapeau, comme les gens d'affaires de l'est, avait réclamé ce projet qui devait faire partie de sa "Cité des ondes."³³

Le gouvernement québécois intervient également dans le quartier. Il y fait construire, à la fin des années soixante et au cours des années soixante-dix, l'édifice du ministère de la Justice et de la Sûreté du Québec, l'immeuble de Radio-Québec et le nouveau campus de l'Université du Québec à Montréal, et il y installe les bureaux régionaux du ministère de l'Éducation.

Une nouvelle fonction, le tertiaire public francophone, s'implante donc dans le Centre-sud, faisant contrepoids, quoique encore faiblement, au tertiaire privé anglophone de l'ouest de la ville. Une autre caractéristique de cette nouvelle vocation tertiaire est qu'elle s'oriente, en grande partie,

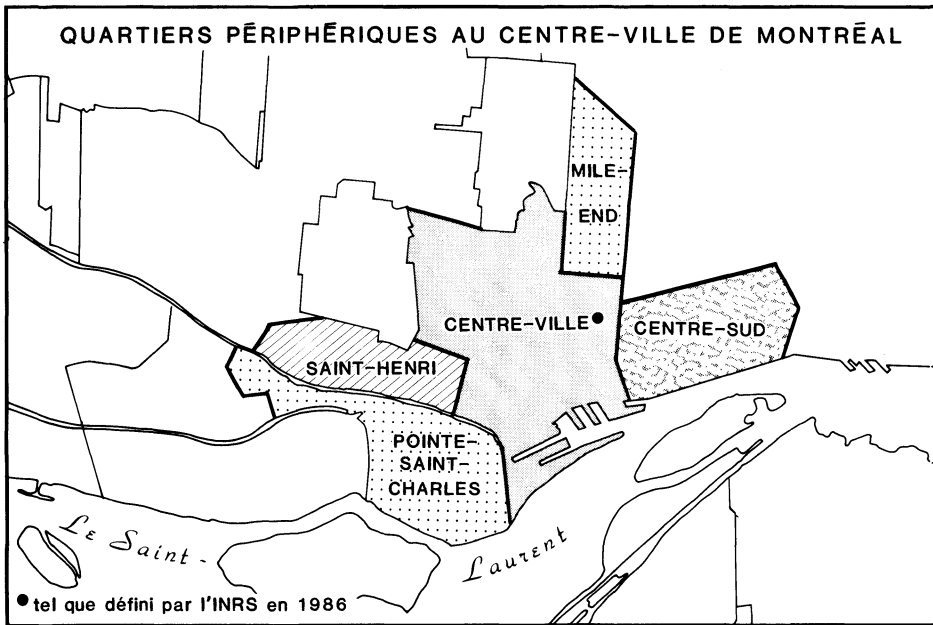
vers le secteur des communications. En effet, en plus de Radio-Québec et de Radio-Canada, on trouve, du côté de l'entreprise privée, Télé-Métropole, qui occupe de plus en plus d'espace, la station de radio CJMS et le Studio de son Québec.

Par ailleurs, la vocation résidentielle n'est pas nécessairement laissée de côté. Les promoteurs immobiliers, en particulier francophones, sont très actifs dans le quartier. Au cours des années cinquante et soixante, 57 projets résidentiels privés comprenant chacun au moins 12 logements y sont réalisés, notamment près des stations de métro, pour un total de 1545 unités.³⁴ Cependant, le bilan construction-démolition est négatif : de 1945 à 1971, on a produit 2200 logements dans le quartier, mais on en a aussi rasé 3400, occasionnant ainsi une perte nette de 1200 unités.³⁵

La consolidation de la fonction résidentielle de la vieille ville et la réanimation du quartier Centre-sud

La perte nette de logements que connaît le Centre-sud est particulièrement importante au cours des années soixante. En effet, de 1961 à 1971, le bilan construction-démolition y est de -1900 unités. On observe également au cours de cette décennie une perte nette dans d'autres quartiers périphériques au centre-ville : Pointe-Saint-Charles, -900; Saint-Henri, -2700; Mile-End, -1000.³⁶ De plus, le stock de vieux logements encore existant dans ces quartiers se détériore. En 1970, le Service de l'urbanisme de la Ville de Montréal estime qu'environ 100 000 unités (soit 25 pour cent du parc total de la ville) - dont un grand nombre se situent dans ces quartiers ceinturant le centre-ville - ne sont pas conformes au code du logement.³⁷

La réduction et la dégradation du parc résidentiel de ces quartiers représentent un manque à gagner pour le Trésor municipal, dont une importante partie des revenus provient de l'impôt foncier qui est fonction de la valeur des terrains et des bâtiments. Si ces



Cartographie INRS

derniers disparaissent ou s'ils sont en mauvais état, leur valeur sera bien sûr à la baisse. De plus, ce double phénomène contribue à la diminution et à l'appauvrissement de la population de ces quartiers, de même qu'à leur dévalorisation symbolique. Cela va à l'encontre, en ce qui concerne le Centre-sud notamment, des intérêts des gens d'affaires y ayant déjà investi ou comptant y investir dans un avenir plus ou moins rapproché. Enfin, au début des années soixante-dix, de nombreux comités de citoyens revendiquent, face aux nombreuses démolitions et aux mauvaises conditions de logement, la conservation et la remise en état du vieux stock résidentiel ainsi que la construction d'habitations à loyer modique (HLM) et ce, pour le bénéfice de la population qui habite déjà dans ces quartiers.

La municipalité intervient donc pour consolider la vocation résidentielle de ces quartiers et de l'ensemble de la vieille ville. Dans la partie "est" du quartier Centre-sud, elle met en oeuvre, à compter de 1972, un programme détaillé de rénovation urbaine (le PDR Sainte-Marie) visant non seulement le déblaiement de terrains et la construction de

HLM, mais aussi la restauration de vieux logements. Dans la partie "nord-est," elle lance, à compter de 1976, un Programme d'amélioration de quartier (le PAQ Terrasse-Ontario) qui a également pour principal objectif la construction de HLM et la restauration de l'habitat ancien. Au cours des années soixante-dix, 108 bâtiments HLM sont construits dans le Centre-sud, pour un total de 970 logements, dont près de 90 pour cent se trouvent concentrés dans ces deux secteurs d'intervention. En outre, de 1972 à 1980, 1847 logements privés sont restaurés avec subventions, et près de 65 pour cent d'entre eux sont aussi situés dans ces deux mêmes secteurs.³⁸

La municipalité qui, dès 1966, avait lancé son propre programme de subvention à la restauration, profite donc des programmes d'aide des paliers supérieurs de gouvernement (rénovation urbaine, amélioration de quartier, logement public, remise en état des logements ...) pour favoriser la vocation résidentielle. Mais elle n'est pas le seul acteur dans ce domaine. En effet, de 1970 à 1979, l'entreprise privée met en oeuvre, dans le quartier, 12 projets

résidentiels d'au moins 12 logements, pour un grand total de 1678 unités.³⁹

Malgré ces interventions, le Centre-sud n'en continue pas moins de perdre des résidents. Ainsi, de 1971 à 1981, sa population diminue de 30,9 pour cent et le nombre de ménages décroît de 9,9 pour cent, cette différence de pourcentage étant un reflet de la multiplication des ménages de petite taille et, plus particulièrement, des ménages non familiaux et des familles monoparentales. En outre, la structure socio-professionnelle présente aussi des changements. De 1971 à 1981, les résidents appartenant aux nouvelles couches moyennes intellectuelles⁴⁰ voient leur nombre s'accroître de 92,8 pour cent dans le quartier. En 1971, ils représentent 8,4 pour cent des habitants occupant un emploi et, en 1981, 16,3 pour cent. Au cours de la même période, le nombre d'ouvriers diminue de 16,8 pour cent et leur proportion par rapport aux résidents occupant un emploi passe de 26,4 à 24,6 pour cent.⁴¹

Ces mutations s'expliquent, entre autres, par la proximité du centre-ville et l'importance grandissante du secteur tertiaire dans le Centre-sud. Ainsi, au cours des années soixante-dix, une dizaine de grands édifices à bureaux (100 postes d'emplois et plus) y sont érigés, regroupant au total près de 9000 emplois. Pendant ce temps, le quartier accuse une perte nette de 54 usines, entraînant la disparition d'environ 3000 emplois.⁴²

La présence accrue des nouvelles couches moyennes intellectuelles ne fait cependant pas du Centre-sud une zone à statut social élevé. Au contraire, une portion importante des résidents, exclue du marché du travail, ne compte que sur des prestations gouvernementales (assurance-chômage, assistance sociale, pension de vieillesse ...) pour vivre.⁴³ Hétérogénéité et bipolarisation caractérisent donc l'évolution de l'occupation sociale du territoire.

La chute du nombre de résidents et de ménages de même que le maintien d'un statut social très bas, malgré cette présence accrue des nouvelles couches moyennes intellectuelles, ne sont pas des phénomènes propres au Centre-sud. Ils affectent également, à des degrés divers, les autres quartiers ceinturant le centre-ville. Ils contribuent au dépeuplement de la ville dont le nombre d'habitants tombe, en 1978, en-dessous de la barre symbolique du million. Son poids démographique par rapport aux autres municipalités de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) s'affaiblit donc, ce qui se répercute sur la structure politique de la CUM. Enfin, le ralentissement à la fois démographique et économique de Montréal ne laisse pas indifférents les milieux d'affaires montréalais. À la fin des années soixante-dix, la Chambre de commerce de Montréal prend le leadership de la promotion d'un nouveau dynamisme pour Montréal.⁴⁴

La municipalité est donc amenée à renouveler ses efforts en vue de revitaliser la ville et de réanimer ses quartiers anciens. Elle commence par un nouveau discours, celui de la "régénérescence de la ville traditionnelle." Puis, c'est la mise sur pied d'organismes qui auront la responsabilité d'élaborer et de mettre en oeuvre les programmes d'action de la municipalité. Mentionnons l'instauration, en 1979, de la Commission d'initiative et de développement économique de Montréal (CIDEM) et de la Société municipale d'habitation de Montréal (SOMHAM) de même que la création, en 1982, de la Société de développement de Montréal (SODEMONT). Parmi les nouveaux programmes mis en place, signalons le Programme d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA), le Programme de revitalisation des artères commerciales (RAC) et le Programme de rénovation d'aires industrielles de Montréal (PRAIMONT).

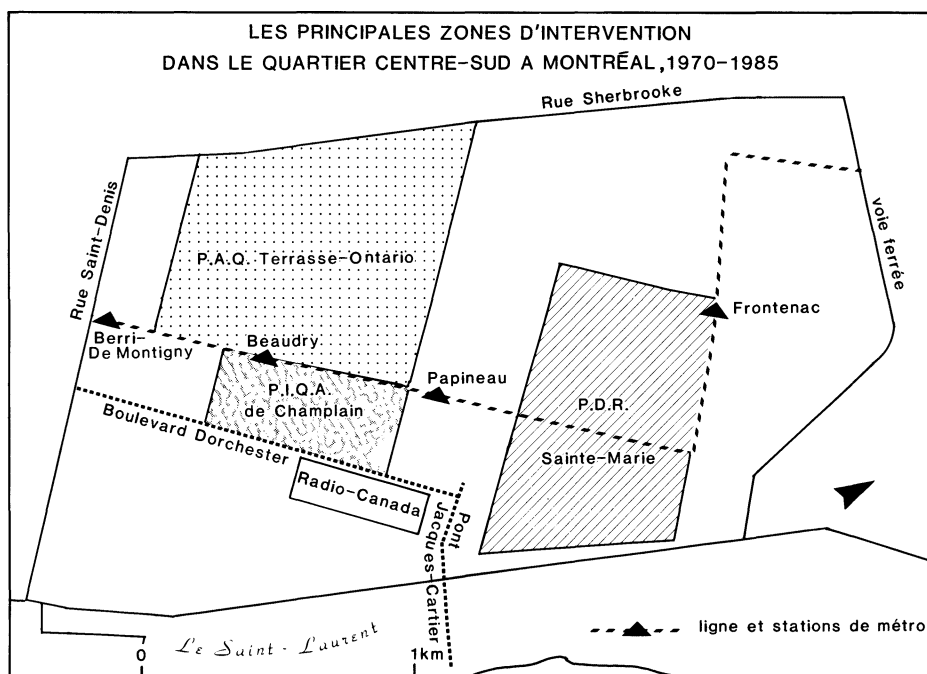
Au début des années quatre-vingts, l'un des quatre premiers PIQA mis en oeuvre sur le territoire de la ville touche un secteur du quartier Centre-sud situé entre la Terrasse-

Ontario et la Maison de Radio-Canada. Il s'agit du PIQA de Champlain, dont l'objectif est de rendre le secteur plus attrayant pour "une nouvelle population, très différente de l'ancienne." Pour ce faire, les interventions suivantes sont prévues : construction de logements, incitation à la restauration résidentielle, aménagement de miniparcs et d'aires de stationnement, réfection des chaussées et des trottoirs, plantation d'arbres, enfouissement des fils aériens, création d'un cheminement piétonnier, installation de bancs et de lampadaires, et rélocalisation d'un bâtiment industriel.⁴⁵ Le RAC trouve également une application dans le quartier. Deux rues commerciales y sont l'objet de travaux d'aménagement visant leur remise en valeur. Par contre, le PRAIMONT ne s'applique pas dans le Centre-sud, la municipalité y favorisant la nouvelle vocation tertiaire plutôt que l'ancienne vocation industrielle. Quant à la SOMHAM, elle possède, en 1985, 48 bâtiments dans le quartier, pour un total de 303 logements. La SODEMONT, de son côté, est propriétaire, en 1985, de 12 maisons unifamiliales. Il

s'agit, pour la presque totalité, de logements neufs, destinés aux couches moyennes. En ce qui concerne les couches populaires, l'OMHM ne fait construire, de 1980 à 1985, que 7 bâtiments HLM dans le quartier, pour un total de 87 unités. Ce sont les coopératives d'habitation qui prennent le relais de la responsabilité du logement social. De 1980 à 1985, elles procèdent à l'acquisition-restauration de 53 bâtiments, pour un total de 262 logements. Enfin, il n'y a pas, au cours de cette période, de grands projets de construction résidentielle privés.⁴⁶ L'initiative privée se fait surtout sentir sur le plan de la restauration résidentielle, laquelle a un effet inflationniste sur les coûts d'accès aux logements anciens.⁴⁷

Conclusion

Au XIXe siècle, en Europe occidentale et en Amérique du Nord, des quartiers marqués par la présence de bâtiments industriels et de logements ouvriers se développent à un rythme très rapide. Au milieu du XXe siècle,



Cartographie INRS

bon nombre de ces quartiers montrent cependant des signes de déclin : diminution et appauvrissement de la population, ralentissement des activités économiques et détérioration du cadre bâti. Ce déclin n'est pas un phénomène naturel, mais l'effet du jeu de certains acteurs : les entrepreneurs industriels qui désinvestissent au centre et investissent plutôt en périphérie; les promoteurs immobiliers qui concentrent leurs actions dans les nouveaux lotissements de banlieue; les propriétaires qui n'entretiennent plus leur(s) logement(s), soit par manque de moyens, soit par souci de rentabilité, soit par attentisme spéculatif; les résidents les plus solvables qui quittent pour aller s'établir ailleurs, notamment en périphérie, attirés par un nouveau modèle résidentiel et des emplois nouveaux ou relocalisés. Le Centre-sud, à Montréal, est un des ces quartiers ouvriers qui, après avoir connu un important essor au siècle dernier, présente, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, des signes de déclin.

Ces quartiers font alors l'objet, au cours des années cinquante et soixante, d'opérations de rénovation urbaine visant le réaménagement de leur espace. Ces opérations sont le fruit de l'intervention de quelques acteurs présents sur la scène locale. Dans le cas du quartier Centre-sud, nous avons fait référence aux milieux d'affaires francophones qui investissent à l'est du centre-ville, notamment dans de grands projets résidentiels, et qui font pression sur les différents paliers de gouvernement afin qu'ils favorisent le développement de cette partie de la ville; nous avons également souligné le rôle de la municipalité, attentive à ces pressions et préoccupée par l'érosion de son assiette fiscale, qui fait elle-même pression sur les paliers supérieurs de gouvernement et qui prépare le terrain pour d'éventuels investisseurs; enfin, nous avons signalé l'action des gouvernements fédéral et provincial qui, sensibles aux diverses pressions s'exerçant sur eux, contribuent

grandement au processus de tertiarisation du quartier.

Au cours des années soixante-dix, les opérations de démolition-reconstruction font place à des programmes moins spectaculaires dont l'objectif est la revitalisation des quartiers anciens et la consolidation de leur vocation résidentielle. Encore ici, il faut prendre en compte les acteurs intervenant sur la scène locale. Dans le quartier Centre-sud, s'ajoutent à ceux déjà présents lors des opérations de rénovation urbaine les organismes populaires qui se multiplient au cours de cette décennie et se préoccupent de la disparition de nombreux logements et du mauvais état du stock existant; les nouvelles couches moyennes intellectuelles qui intensifient leur présence dans le quartier; et, dans la seconde moitié des années soixante-dix, les milieux d'affaires non seulement de l'est du centre-ville mais également de l'ensemble de la ville qui réagissent au déclin démographique et économique de Montréal.

Déclin, réaménagement et réanimation des quartiers anciens constituent certes des phénomènes à mettre en relation avec le processus de désindustrialisation-tertiarisation de certaines villes centrales. Mais ils soulèvent également la question des forces sociales qui influent sur le développement urbain et ainsi celle du pouvoir local, c'est-à-dire du jeu des différents pouvoirs qui s'exercent sur la scène locale et qui viennent en particulariser la dynamique.

Notes

¹ Cet article s'appuie sur les données collectées et analysées dans le cadre d'une thèse de doctorat, R. Morin, *Réhabilitation de l'habitat et devenir des quartiers anciens*, Grenoble, Université des Sciences sociales, thèse de doctorat du 3^e cycle en urbanisme, octobre 1983, 331 p., et de sa version remaniée et remise à jour, R. Morin, *Réanimation urbaine et pouvoir local - Les stratégies des municipalités de Montréal, Sherbrooke et Grenoble*

en quartiers anciens, Sillery (Québec), Presses de l'Université du Québec, INRS-Urbanisation, 1987, 200 p., de même que dans le cadre d'une recherche menée en 1985-1986 par R. Morin, avec la collaboration de M.H. Choko et la participation de E. Weiss-Altaner, *Développement urbain et marché immobilier en périphérie du centre-ville : le cas du quartier Centre-sud à Montréal*, collection, "Études urbaines" no 6, Montréal, Département d'Études urbaines, Université du Québec à Montréal, août 1986, 78 p. L'auteur remercie Jean-Pierre Collin, agent de recherche à l'INRS-Urbanisation, pour sa lecture du présent texte et ses précieux commentaires.

² R. Ballain, R. Brique et C. Jacquier, *L'évolution des quartiers anciens*, Grenoble, GETUR, 1980, p. 17.

³ J.-C. Thibodeau, M.-T. Pontbriand et Y. Martineau, *La position concurrentielle de l'industrie manufacturière montréalaise, 1971-1981-1991 "Études et documents" no 48*, Montréal, INRS-Urbanisation, avril 1981, p. 15 et 16.

⁴ F. Lamarche, "Les fondements économiques de la question urbaine," *Sociologie et sociétés*, vol. 4, no 1 (mai, 1972), p. 15-41.

⁵ Voir, entre autres, EXOP-Québec, *Une ville à vendre*, Montréal, Éditions coopératives Albert Saint-Martin, 1981, 559 p.

⁶ Voir, entre autres, R. Mayer, *L'idéologie du réaménagement urbain à Québec (quartier Saint-Roch) et à Montréal (quartier Petite Bourgogne)* thèse de doctorat en sociologie, Québec, Université Laval, 1976, 514 p.

⁷ Voir, entre autres, H. Coing, *Rénovation urbaine et changement social*, L'ilot no 4 (Paris 13^e), Paris, Les Éditions ouvrières, 1966, 303 p.

⁸ Société centrale d'hypothèques et de logement, *Statistiques Canada, du logement au Canada*, Ottawa, 1973, p. 58.

⁹ M. Castells, *La question urbaine*, Paris, François Maspero, 1972, p. 370, 388, 398 et 402.

¹⁰ N.H. Lithwick, *Le Canada urbain : ses problèmes et ses perspectives*, Ottawa, Société centrale d'hypothèques et de logement, 1970, p. 223.

¹¹ H.T. Sanders dans son article intitulé "Urban Renewal and the Revitalized City: A reconsideration of Recent History" in D.B. Rosenthal, edit., *Urban Revitalization*, Urban Affairs Annual Reviews, vol. 18, Beverly Hills (Californie), Sage Publications, 1980, p.

Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal

105. souligne que l'incapacité des gouvernements locaux à maîtriser le processus de développement de leur territoire s'est avéré la principale limitation des programmes de rénovation urbaine.
- 12 Voir, pour le Canada. Canada. Commission d'étude sur le logement et l'aménagement urbain. (P. Hellyer, président). *Rapport*. Ottawa. Éditeur de la Reine. 1969. p. 74.
- 13 F. Dansereau dans "La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine," *sociologie du travail*, no 2-85. p. 191-205. brosse un tableau fort complet de cette question du réinvestissement des quartiers anciens, telle qu'elle se présente aux États-Unis et au Canada.
- 14 Lire, entre autres, J.-P. Collin et J. Léveillé. "Le pragmatisme des nouvelles classes moyennes et l'urbain." *Revue internationale d'action communautaire*, vol. 13, no 53. (printemps 1985), p. 95-102.
- 15 B. Cicin-Spain. "The Costs and Benefits of Neighbourhood Revitalization" in D.B. Rosenthal, edit., *Urban Revitalization* p. 49-76.
- 16 F. Dansereau dans *Au-delà de la crise : les tendances dans le domaine de l'habitation*, Montréal, Revue Actualité immobilière (UQAM) et INRS-Urbanisation, octobre 1982, p. 124, souligne qu'au Canada, la Société centrale d'hypothèques et de logement se situe, depuis 1973, "de plus en plus dans une logique de privatisation, de retrait de l'intervention directe dans la production de l'habitation et dans le fonctionnement du marché du logement."
- 17 L.S. Bourne, *Perspectives on the Inner City: Its Changing Character, Reasons for Decline and Revival*, document de recherche no 94, Toronto, Centre for Urban and Community Studies, Université de Toronto.
- 18 A. Bourdin. "Restauration/réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois," *Espaces et sociétés*, no 30-31 (juillet-décembre 1979), p. 15-35.
- 19 I. Allen, "The Ideology of Dense Neighbourhood Redevelopment: Cultural Diversity and Transcendent Community Experience," *Urban Affairs Quarterly*, vol. 15, no 4 (1980), p. 409-428.
- 20 R. Ballain et al., *L'évolution des quartiers anciens*, p. 17-18.
- 21 J.C. Robert, *Montréal 1821-1871 : aspects de l'urbanisation*, thèse de doctorat de 3e cycle, Paris, École des Hautes Études en Sciences sociales, 1977, p. 381.
- 22 Communauté urbaine de Montréal, *Architecture industrielle*, répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Montréal, Service de la planification du territoire, septembre 1982, p. 195-249.
- 23 C. Soucy-Roy, *Le Quartier Sainte-Marie 1850-1900*, thèse de maîtrise en histoire, Montréal, Université du Québec à Montréal, 1977, 168 p.
- 24 Ville de Montréal, *Au pied du courant - Le patrimoine de Montréal - Quartiers Sainte-Marie, Saint-Eusèbe, Papineau et Bourget* Montréal, CIDEM-Communications, p. 10.
- 25 Lire, au sujet des conditions de vie de la classe ouvrière à Montréal, T. Copp, *The Anatomy of Poverty - The Condition of the Working Class in Montreal, 1897-1929*, Toronto, McClelland and Stewart, 1974, 192. p.
- 26 Le quartier Centre-sud, dont l'appellation remonte au début des années soixante, couvre le sud des quartiers Sainte-Marie et Saint-Jacques ainsi que le sud-ouest de la municipalité d'Hochelega, tels qu'ils sont délimités au milieu du XIXe siècle (voir Archives municipales de Montréal, *Les quartiers municipaux de Montréal depuis 1832*, juillet 1973, p. 53, 54, 65, et 66).
- 27 G. Mathews, *L'évolution de l'occupation du parc résidentiel plus ancien de Montréal de 1951 à 1979*, Montréal, INRS-Urbanisation, "Études et documents" no 46, avril 1986, p. 94.
- 28 Conseil des oeuvres de Montréal, *Opération : rénovation sociale*, Montréal, décembre 1966, p. 14 et 15.
- 29 N. Guevremont, sous la direction de J. Godbout, *Caractéristiques de l'industrie manufacturière de deux zones périphériques au centre-ville*, Montréal, INRS-Urbanisation, "Notes de recherche " no 4, février 1975, p. 85.
- 30 C. Manzagol, "L'industrie manufacturière à Montréal" in L. Beauregard, édit., *Montréal : guide d'excursions*, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1972, p. 125-135.
- 31 Le centre-ville est officiellement délimité, au début des années soixante, par la rue Guy à l'ouest, l'avenue des Pins au nord, la rue Saint-Denis à l'est et le fleuve Saint-Laurent au sud, Ville de Montréal, Service de l'urbanisme, *Bulletin technique* no 3, 1964.
- 32 J.-F. Léonard, *L'Évolution du rôle du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal dans l'orientation de la politique d'aménagement de la ville de Montréal, 1941-1971* (thèse présentée à l'Université du Québec à Montréal, comme exigence partielle de la maîtrise ès arts (science politique), septembre 1973), p. 127.
- 33 Cette " Cité des ondes " devait se situer dans le secteur centre-ville, donc un peu moins à l'est, sur l'emplacement des Habitations Jeanne-Mance construites pendant la période d'éclipse de Drapeau à la mairie de Montréal, soit de 1957 à 1960 (M.H. Choko, J.-P. Collin et A. Germain, "Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960 - Deuxième partie," *Revue d'histoire urbaine*, fol. 15 no 3, (février 1987), p. 243-253.
- 34 R. Morin, *Développement urbain*, p. 14 et 18.
- 35 G. Mathews, *L'évolution de l'occupation*, p. 90.
- 36 *Ibid.*
- 37 G. Divay et G. Mathews, *Le logement : questions et politiques*, collection "Rapports de recherche" no 6, Montréal, INRS-Urbanisation, mars 1981, p. 63.
- 38 R. Morin, *Développement urbain*, p. 21.
- 39 *Ibid.*, p. 22.
- 40 Nous avons inclus, sous cette appellation, les catégories statistiques suivantes : enseignement, médecine et santé, professions techniques, sociales, religieuses et artistiques.
- 41 Compilation à partir des données de Statistique Canada, recensements de 1971 et 1981.
- 42 R. Morin, *Développement urbain*, p. 20 et 22.
- 43 M. Mayer-Renaud, *La distribution de la pauvreté et de la richesse dans les régions urbaines du Québec - Portrait de la région de Montréal* (Montréal, Centre des Services sociaux du Montréal métropolitain, février 1986, 109 p.

Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal

- ⁴⁴ J. Léveillé, R. Boyer, L. Roy et P. Villeneuve, "Les leaders socio-économiques et politiques montréalais : à la recherche d'une nouvelle fonctionnalité" in A. Germain et P. Hamel, édit., *Aménagement et pouvoir local*, Cahiers de l'ACFAS no 31 (1985), p. 14-18.
- ⁴⁵ Ville de Montréal, Service de l'urbanisme, *Programme d'interventions dans les quartiers anciens (PIQA) - Secteur de Champlain* Montréal, 1982.
- ⁴⁶ R. Morin, *Développement urbain*, p. 26-27.
- ⁴⁷ Voir, à ce sujet, M.H. Choko et al., *Impact de la restauration dans les quartiers centraux de Montréal*, Montréal, LARSI-UQAM/SCHL, 1985, 160 p. et S. Dagenais et al., *Impact de la rénovation dans le quartier Centre-sud de Montréal*, Montréal, Comité Logement Centre-sud, septembre 1984, 65 p.