CIRANO

Allier savoir et décision

LE QUARTIER LATIN DE MONTRÉAL CONNAÎT-IL UN DÉCLIN RÉSIDENTIEL ? UNE ANALYSE À PARTIR DES DONNÉES PUBLIQUES DE RECENSEMENT

JULIEN **MARTIN**
FLORIAN **MAYNERIS**

PR
2024PR-02
POUR RÉFLEXION

Les documents Pour Réflexion... sont des documents de travail publiés pour susciter échanges et commentaires et n'engagent que leurs auteurs. Ces publications s'appuient sur des résultats de recherche.

The papers For Reflection*... are working papers published for discussion and comment and are the sole responsibility of their authors. These publications are based on research findings.*

Le CIRANO est un organisme sans but lucratif constitué en vertu de la Loi des compagnies du Québec. Le financement de son infrastructure et de ses activités de recherche provient des cotisations de ses organisations-membres, d'une subvention d'infrastructure du gouvernement du Québec, de même que des subventions et mandats obtenus par ses équipes de recherche.

CIRANO is a private non-profit organization incorporated under the Quebec Companies Act. Its infrastructure and research activities are funded through fees paid by member organizations, an infrastructure grant from the government of Quebec, and grants and research mandates obtained by its research teams.

Les partenaires du CIRANO – *CIRANO Partners*

Partenaires corporatifs – *Corporate Partners*
Autorité des marchés financiers
Banque de développement du Canada
Banque du Canada
Banque nationale du Canada
Bell Canada
BMO Groupe financier
Caisse de dépôt et placement du Québec
Énergir
Hydro-Québec
Innovation, Sciences et Développement économique Canada
Intact Corporation Financière
Investissements PSP
Manuvie Canada
Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie
Ministère des finances du Québec
Mouvement Desjardins
Power Corporation du Canada
Ville de Montréal

Partenaires universitaires – *Academic Partners*
École de technologie supérieure
École nationale d'administration publique
HEC Montréal
Institut national de la recherche scientifique
Polytechnique Montréal
Université Concordia
Université de Montréal
Université de Sherbrooke
Université du Québec
Université du Québec à Montréal
Université Laval
Université McGill

Le CIRANO collabore avec de nombreux centres et chaires de recherche universitaires dont on peut consulter la liste sur son site web. *CIRANO collaborates with many centers and university research chairs; list available on its website.*

© Juin 2024. Julien Martin, Florian Mayneris. Tous droits réservés. *All rights reserved.* Reproduction partielle permise avec citation du document source, incluant la notice ©. *Short sections may be quoted without explicit permission, if full credit, including © notice, is given to the source.*

Les idées et les opinions émises dans cette publication sont sous l'unique responsabilité des auteurs et ne représentent pas les positions du CIRANO ou de ses partenaires. *The observations and viewpoints expressed in this publication are the sole responsibility of the authors; they do not represent the positions of CIRANO or its partners.*

ISSN 2563-7266 (version en ligne)

Le Quartier latin de Montréal connaît-il un déclin résidentiel ? Une analyse à partir des données publiques de recensement

JULIEN MARTIN

Professeur titulaire, ESG UQAM
Chercheur et Fellow CIRANO

FLORIAN MAYNERIS

Professeur titulaire, ESG UQAM
Chercheur et Fellow CIRANO

Résumé

Alors que les analyses alarmistes sur le déclin du Quartier latin se multiplient, nous utilisons les données publiques de recensement pour décrire la population du Quartier latin et son évolution au cours des vingt dernières années. Le portrait démographique que nous en tirons est plus nuancé que le discours ambiant. Le Quartier latin apparaît comme un quartier de jeunes actifs diplômés et d'étudiants universitaires dont la population a connu une croissance supérieure au reste de la région métropolitaine de Montréal entre 2001 et 2021. Le niveau d'éducation et le revenu moyen y ont aussi progressé plus rapidement que dans le reste de la métropole, reflétant une forme d'embourgeoisement résidentiel. Les Habitations Jeanne-Mance, qui fournissent au cœur du Quartier latin des logements à loyer modique à destination de ménages à faible revenu, voient au contraire leur population décliner. Ces constats invitent ainsi à faire de la question du logement un enjeu central de la relance du Quartier latin, afin que celle-ci puisse être conciliée avec le maintien d'une certaine mixité sociale.

Summary

At a time when alarmist analyses of the decline of the Quartier latin are multiplying, we use public census data to describe the population of the Quartier latin and its evolution over the past twenty years. The demographic portrait we draw is more nuanced than the prevailing discourse. The Quartier latin appears to be a neighborhood of young professionals and university students, whose population has grown faster than the rest of the Montreal metropolitan area from 2001 to 2021. Levels of education and average income have also risen faster than in the rest of the metropolis, reflecting a form of residential gentrification. The Habitations Jeanne-Mance, which provide low-cost housing for low-income households in the heart of the Quartier Latin, on the other hand, have seen their population decline. These findings suggest that housing should be a central issue in the revival of the Quartier Latin, so that it can be reconciled with the maintenance of a certain social mix.

Pour citer ce document / To quote this document

Martin, J., & Mayneris, F. (2024). Le Quartier latin de Montréal connaît-il un déclin résidentiel ? Une analyse à partir des données publiques de recensement (2024PR-02, Pour réflexion, CIRANO.) https://doi.org/10.54932/WUWR4628

Cette note vise à contribuer aux discussions sur la relance du Quartier latin à partir de l'analyse des données de recensement des vingt dernières années. L'étude sur laquelle elle repose a été notamment inspirée par les rencontres avec Priscilla Ananian, Vice-Rectrice associée à la relance du Quartier latin de l'UQAM, chargée, entre autres, de mobiliser les expertises uqamiennes au service d'une vision commune pour l'avenir du quartier.

Contexte

Les discours alarmistes sur le déclin du Quartier latin se multiplient, en raison de la concentration de problèmes sociaux liés à l'itinérance et à la toxicomanie et au départ retentissant de plusieurs commerces. Toutefois, ce déclin présumé doit être pensé dans une perspective historique. Les quartiers, comme les villes et les régions, connaissent des cycles de développement, avec des phases d'expansion et de déclin (Rosenthal, 2008; Rosenthal et Ross, 2015). L'évolution du cadre bâti, les interactions entre les résidents, de même que des événements non anticipés comme le développement ou la disparition de certains secteurs d'activité et l'intervention des pouvoirs publics contribuent à ces cycles. Easterly et al. (2016) en fournissent un exemple avec l'étude de cas sur quatre siècles d'un bloc de Manhattan au cœur de SoHo, Greene Street. Le Quartier latin, à Montréal, ne fait pas exception. Burgess (2024) montre comment après s'être fortement développé de la fin du XIXème siècle jusqu'à la seconde guerre mondiale, il a connu un déclin démographique puis commercial de l'après-guerre jusqu'au début des années 1970, au profit des banlieues notamment, suivi d'un renouveau à partir de la fin des années 1970 autour du savoir et de la culture.

Ces phases de déclin et d'expansion peuvent être mesurées par l'évolution de diverses statistiques socio-démographiques telles que le nombre de résident ou leur revenu. Observe-t-on, à l'aune de ces statistiques, un déclin du Quartier latin? C'est la question à laquelle nous essayons de répondre dans cette étude.

Objectif

Grâce aux données publiques des recensements de 2001 et 2021 diffusées par Statistique Canada, l'objectif principal de cette note est de décrire la population du Quartier latin et son évolution au cours des deux dernières décennies. L'étude se concentre sur cinq caractéristiques démographiques : le nombre d'habitants, leur niveau d'éducation et de revenu, leur âge, et leur statut de résidence.

Champ d'étude et données

Nous retenons comme définition géographique du Quartier latin le quadrilatère formé par la rue Sherbrooke au nord, la rue Saint-Hubert à l'est, la rue Saint-Antoine au sud et le Boulevard Saint-Laurent à l'ouest.

Ce quadrilatère est composé de 10 aires de diffusion stables au cours du temps.[1] Parmi elles, deux correspondent aux Habitations Jeanne-Mance. Sur les cartes présentées dans cette note, nous retenons également les aires de diffusion contiguës au Quartier latin afin de comprendre les dynamiques du quartier dans le contexte plus large de son environnement immédiat.

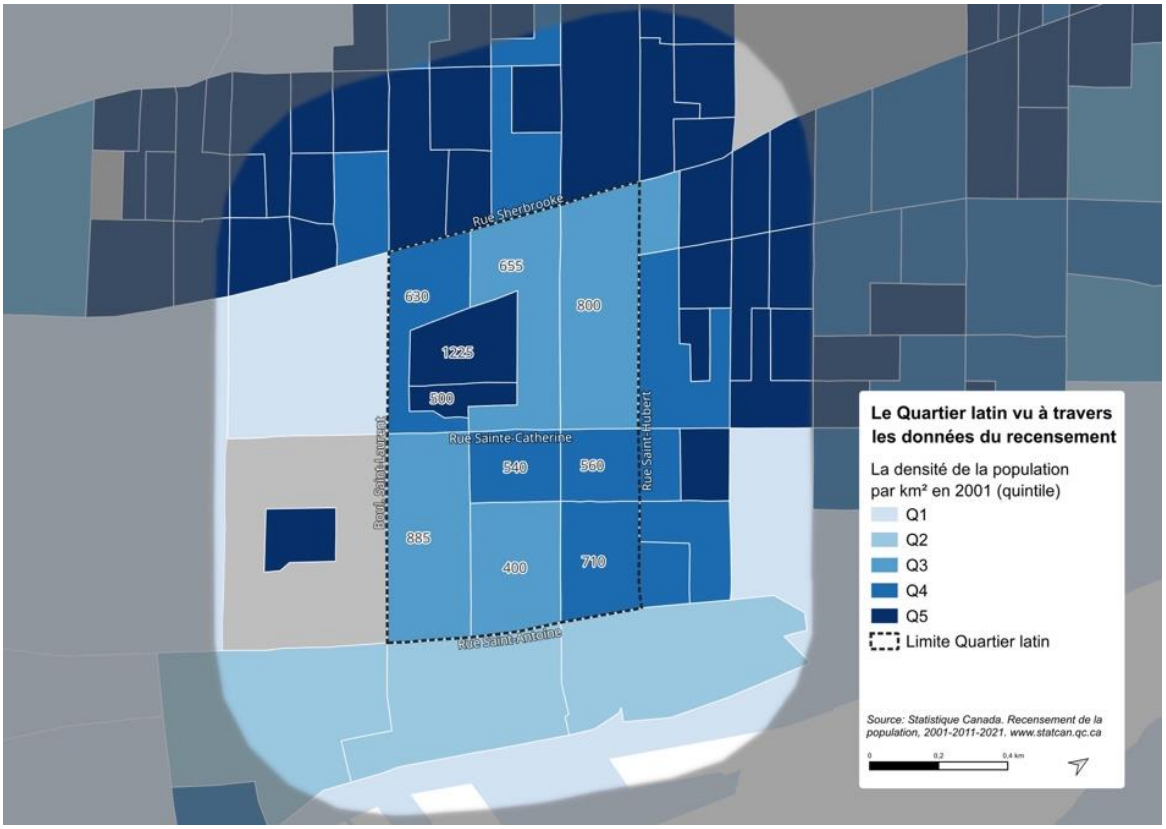
Pour chacune des caractéristiques étudiées, nous classons les aires de diffusion de la Région Métropolitaine de Recensement (RMR) de Montréal en quintiles, c'est-à-dire en cinq groupes de taille égale réunissant les aires de diffusion de la Ville par ordre croissant pour la variable considérée. Par exemple, pour une aire de diffusion, nous connaissons le revenu moyen par habitant en dollars en 2001 et 2021, mais également sa place dans la distribution des revenus au sein de la Ville chacune de ces années-là (le premier quintile comprenant les aires de diffusion où le revenu par habitant moyen est le plus bas, et le cinquième celles où il est le plus élevé). Nous pouvons ainsi appréhender l'évolution des variables relativement à leur tendance montréalaise : alors que le revenu moyen a augmenté dans (presque) toutes les aires de diffusion en vingt ans, une aire de diffusion qui passe du troisième au cinquième quintile en termes de revenu moyen a vu ce dernier augmenter plus vite que dans le reste de la métropole, et inversement pour une aire de diffusion qui passe du cinquième au troisième quintile.

Les informations clés (valeur et quintile) concernant les différentes caractéristiques considérées sont décrites par des cartes du quartier, que nous analysons maintenant successivement.

Croissance démographique et densité de population dans le Quartier latin

La figure 1 présente pour chaque aire de diffusion du Quartier latin et de ses environs la taille de la population et le quintile de l'aire de diffusion en termes de densité de population (nombre d'habitants par kilomètre carré). Le panel (a) correspond aux valeurs de 2001 et le panel (b) aux valeurs de 2021.

[1] Une aire de diffusion (AD) est une petite unité géographique dont la population moyenne est de 400 à 700 habitants. Il s'agit de la plus petite région géographique normalisée pour laquelle toutes les données du recensement sont diffusées. Les frontières des aires de diffusion changent au cours du temps. Nous utilisons l'algorithme développé par Behrens et al. (2023) pour construire une géographique stable au cours du temps. Dans le cas spécifique du Quartier latin, ceci implique peu d'agrégation car les frontières des aires de recensement au sein du quadrilatère sont restées assez stables au cours du temps.



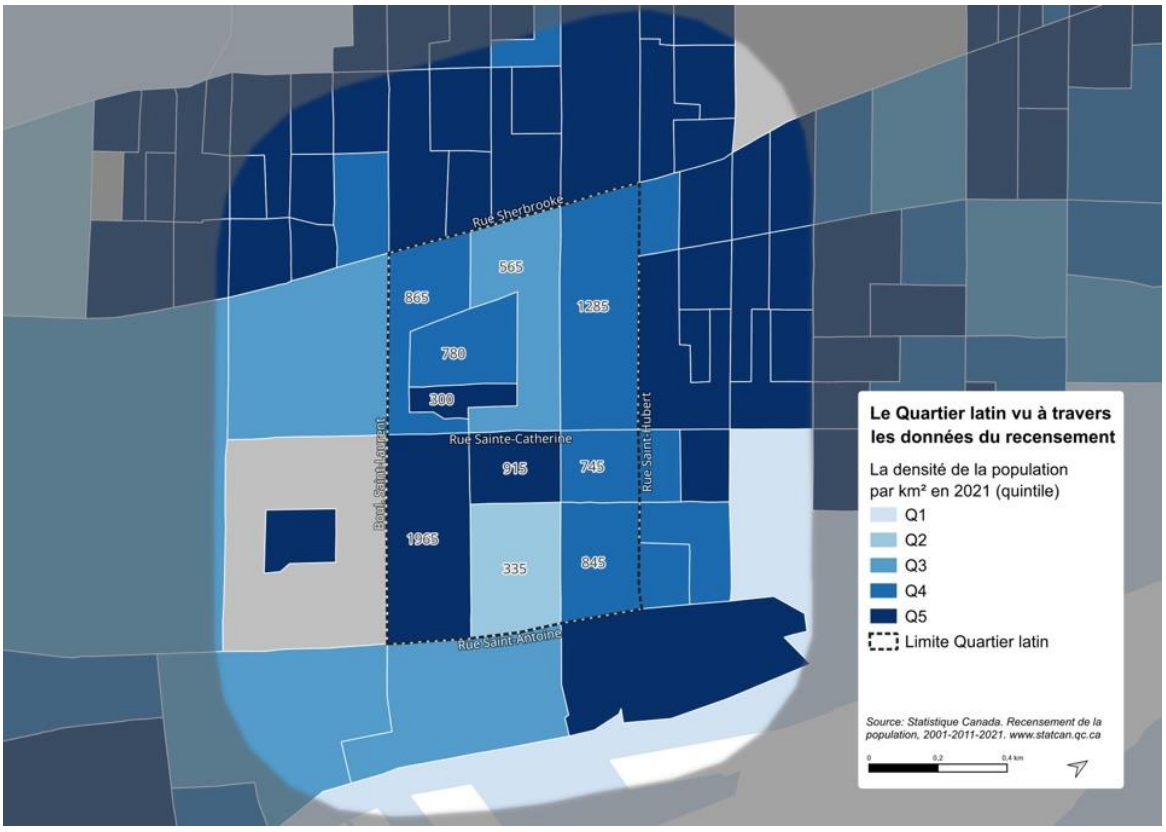


Figure 1 : Population et densité de population dans le Quartier latin

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Les quintiles sont calculés relativement à la distribution de la densité de population dans la région métropolitaine de Montréal.

La population du Quartier latin est passée de 6905 à 8600 habitants entre 2001 et 2021. Cette croissance démographique de 24,6 % masque de grandes différences entre la dynamique des habitations Jeanne Mance, qui correspondent sur la figure 1 aux deux blocs au nord de la rue Sainte-Catherine qui sont dans le cinquième quintile de densité de population en 2001 (bleu foncé), et le reste du quartier. En effet, on voit sur la figure 2 que la population dans les habitations Jeanne Mance a chuté de 37.4 % entre 2001 et 2021, passant de 1725 résidents à 1080, alors que dans le reste du Quartier latin, le nombre de résidents a crû de près de 45 %.[2] Ceci est bien supérieur à la croissance observée pour la métropole dans son ensemble, dont la population a augmenté de 21 % seulement sur la même période.

Bien que la densité de population augmente également plus rapidement dans le Quartier latin que dans le reste de la ville, comme le montre la coloration plus foncée de la plupart des aires de diffusion en 2021 par rapport à 2001, le quartier reste dans la moyenne (haute) de la métropole en termes de densité. Cela s'explique par la mixité des usages qui caractérise le Quartier latin avec des immeubles résidentiels, des bureaux, des commerces, le CHUM, l'UQAM, la BaNQ ou le Cégep du Vieux Montréal.

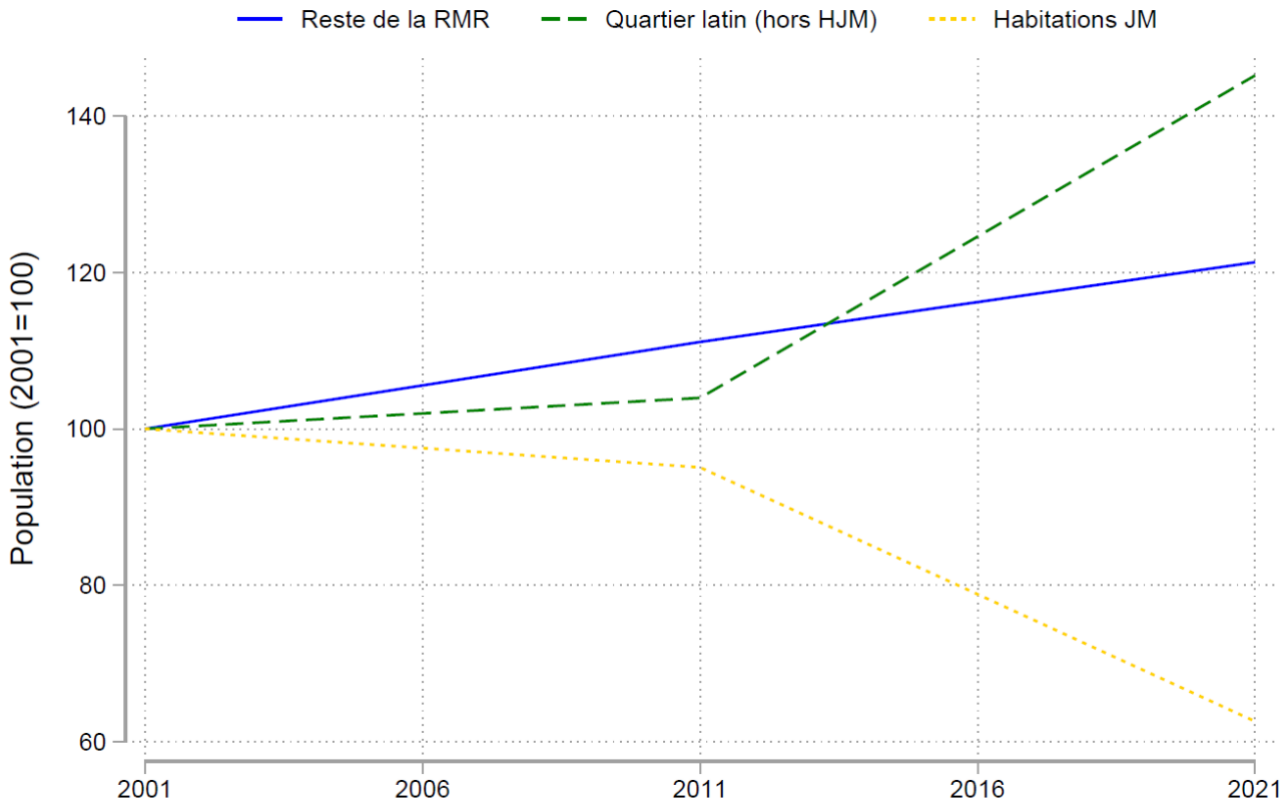


Figure 2 : Évolution du nombre de résident au sein du Quartier latin et dans la RMR

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Le niveau de population de chaque zone considérée est normalisé à 100 en 2001.

[2] Une part du déclin des Habitations Jeanne-Mance peut s'expliquer par la rénovation de certains logements.

Part des résidents universitaires et revenu moyen dans le Quartier latin

Si l'on s'intéresse aux caractéristiques des résidents du Quartier latin, la figure 3 montre qu'en 2001, le quartier était hétérogène en termes de part de la population ayant un baccalauréat : cette part était élevée (dans le dernier quintile de la distribution montréalaise) dans les aires de diffusion au nord de la rue Sainte-Catherine, à l'exception des Habitations Jeanne-Mance, et sensiblement plus faible dans les aires de diffusion au sud de la rue Sainte-Catherine. Toutefois, la figure 3 montre une homogénéisation du quartier et de ses alentours entre 2001 et 2021, la quasi-totalité des aires de diffusion appartenant au 4ème ou au 5ème quintile de la distribution montréalaise en termes de part de résidents universitaires en 2021, sauf dans les Habitations Jeanne-Mance à nouveau évidemment. Dans le nord-ouest du Quartier latin, près de 66 % des résidents détiennent au moins un diplôme de premier cycle universitaire. Ceci contraste avec l'îlot formé par les Habitations Jeanne-Mance dans lequel cette part est comprise entre 9 % et 16 %.

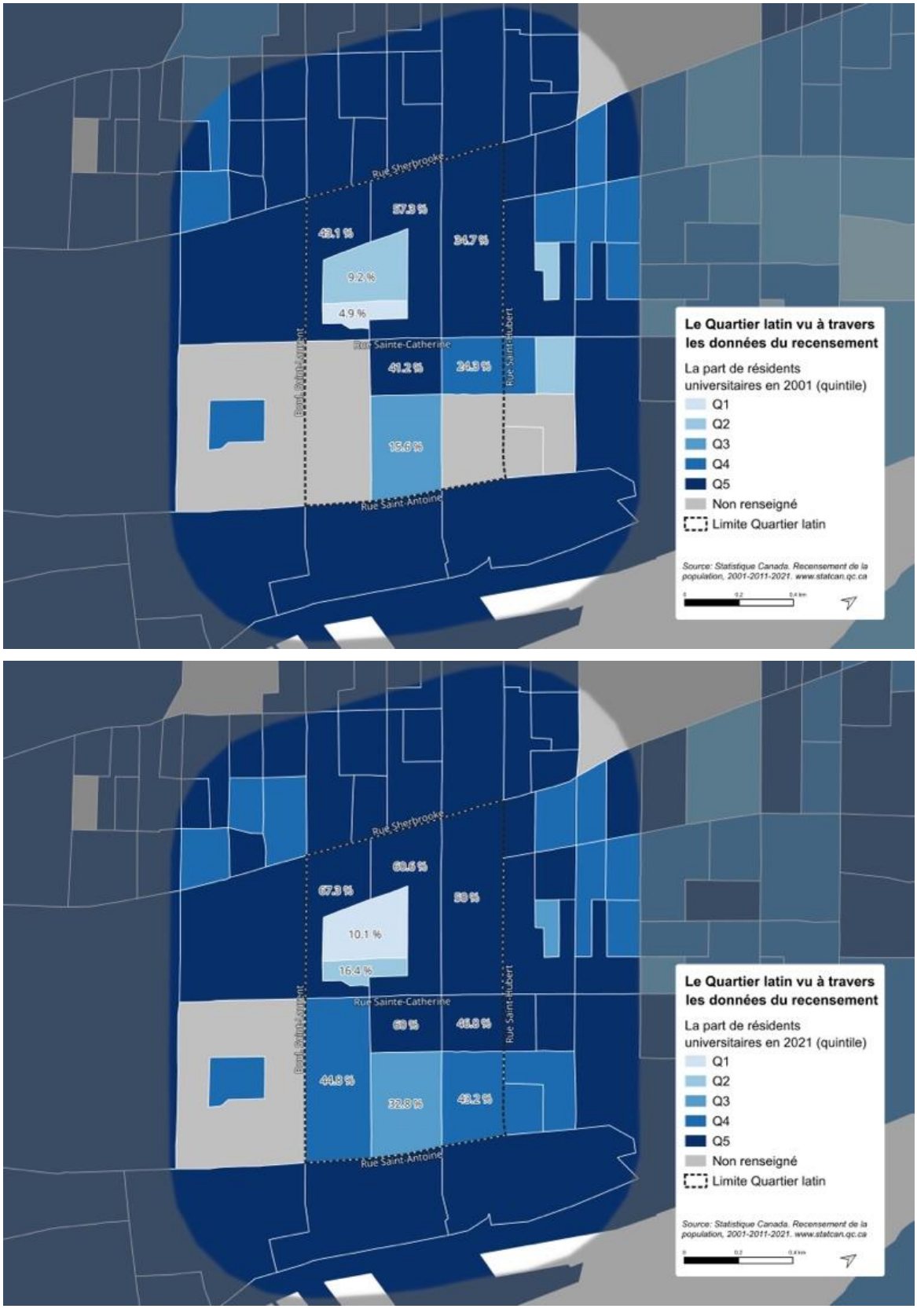


Figure 3 : Part de la population avec un diplôme universitaire

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Les quintiles sont calculés relativement à la distribution de la part des résidents ayant un diplôme des cycles supérieurs dans la région métropolitaine de Montréal.

La figure 4 montre que comme pour la part de diplômés universitaires, le Quartier latin s'homogénéise entre 2001 et 2021 en termes de revenu par habitant moyen, à l'exception des résidents des Habitations Jeanne-Mance. L'évolution du niveau des revenus n'est pas très informative car les revenus ont augmenté de manière tendancielle au Canada au cours des 20 années considérées. En revanche, l'évolution du quintile de revenu des aires de recensement nous permet de voir que la plupart des aires de diffusion du quartier ont connu une progression des revenus plus forte que dans le reste de la métropole et ont ainsi progressé dans la hiérarchie des revenus moyens à Montréal. En 2021, toutes les aires de diffusion du quartier (sauf les habitations Jeanne Mance) figurent dans le troisième quintile des revenus au moins.

Les Habitations Jeanne-Mance font exception, ce qui à nouveau n'est pas surprenant étant donné la vocation des habitations d'offrir des loyers modiques aux ménages défavorisés. On peut noter que pour deux aires de diffusion au sud de la rue Sainte-Catherine, nous ne disposons pas d'information sur le revenu par habitant en 2001. L'une est située le long du boulevard Saint-Laurent, l'autre le long de la rue Saint-Hubert. Pour celle proche du boulevard Saint-Laurent, les informations disponibles aux deux dates sur la part de résidents universitaires dans la figure 3, mais également sur le taux de participation ou le taux d'emploi, vont toutes dans le sens d'une augmentation de la part de résidents aisés. La figure 5 résume ces tendances et fait apparaître le rattrapage de la RMR par le Quartier latin (hors Habitations Jeanne-Mance) en termes de revenus.

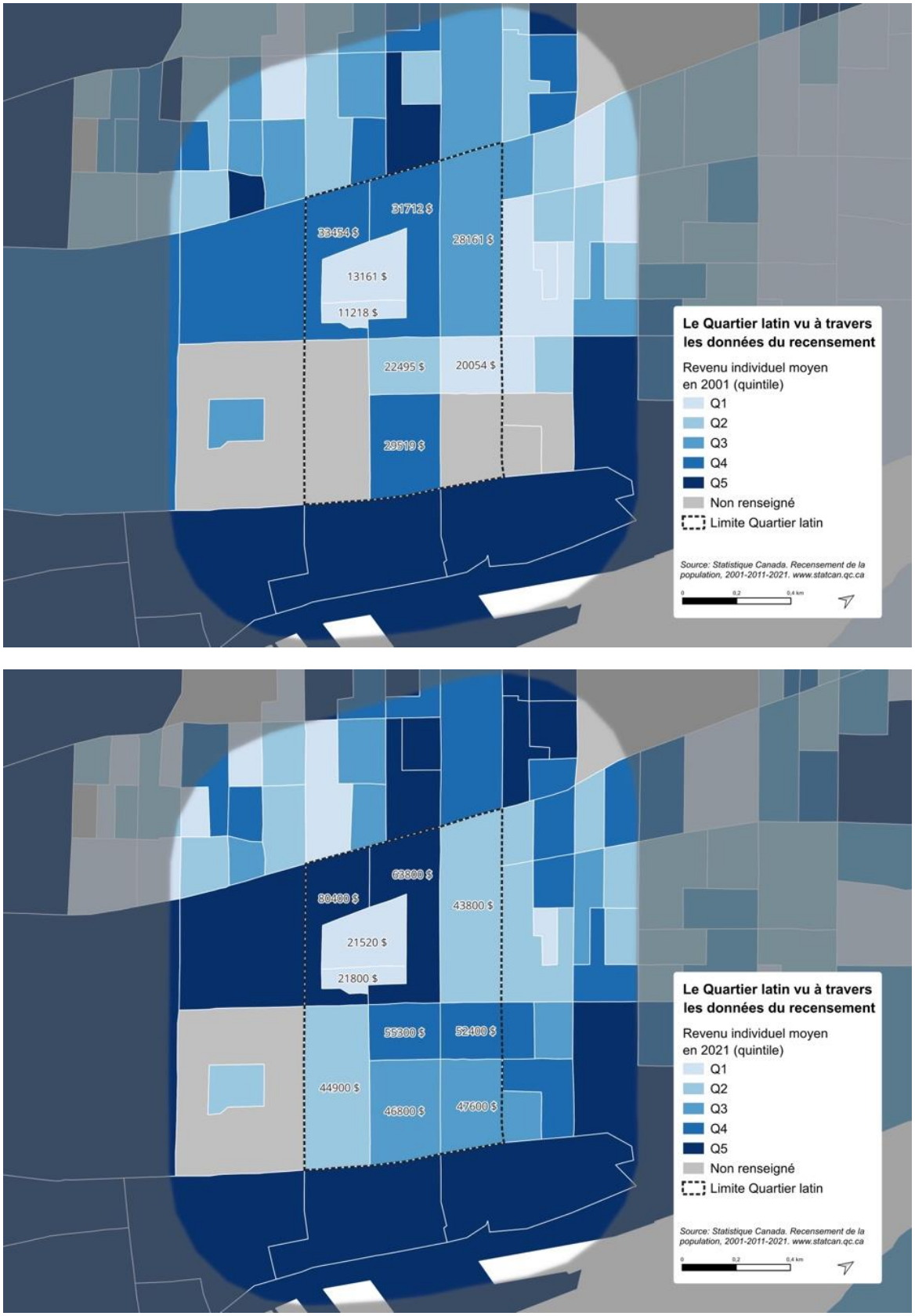


Figure 4 : Revenu des résidents, 2001-2021

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Les quintiles sont calculés relativement à la distribution des moyens des ménages des cycles supérieurs dans la région métropolitaine de Montréal.

Les statistiques décrites dans les figures 3, 4 et 5 dépeignent ainsi un quartier qui, en 2021, accueille une population très diplômée avec des revenus relativement élevés. Si tel était déjà le cas en 2001 au nord de la rue Sainte-Catherine, on note une forte progression de la part de résidents universitaires et du revenu moyen au sud de la rue Sainte-Catherine qui indique un embourgeoisement résidentiel de cette zone sur la période considérée.

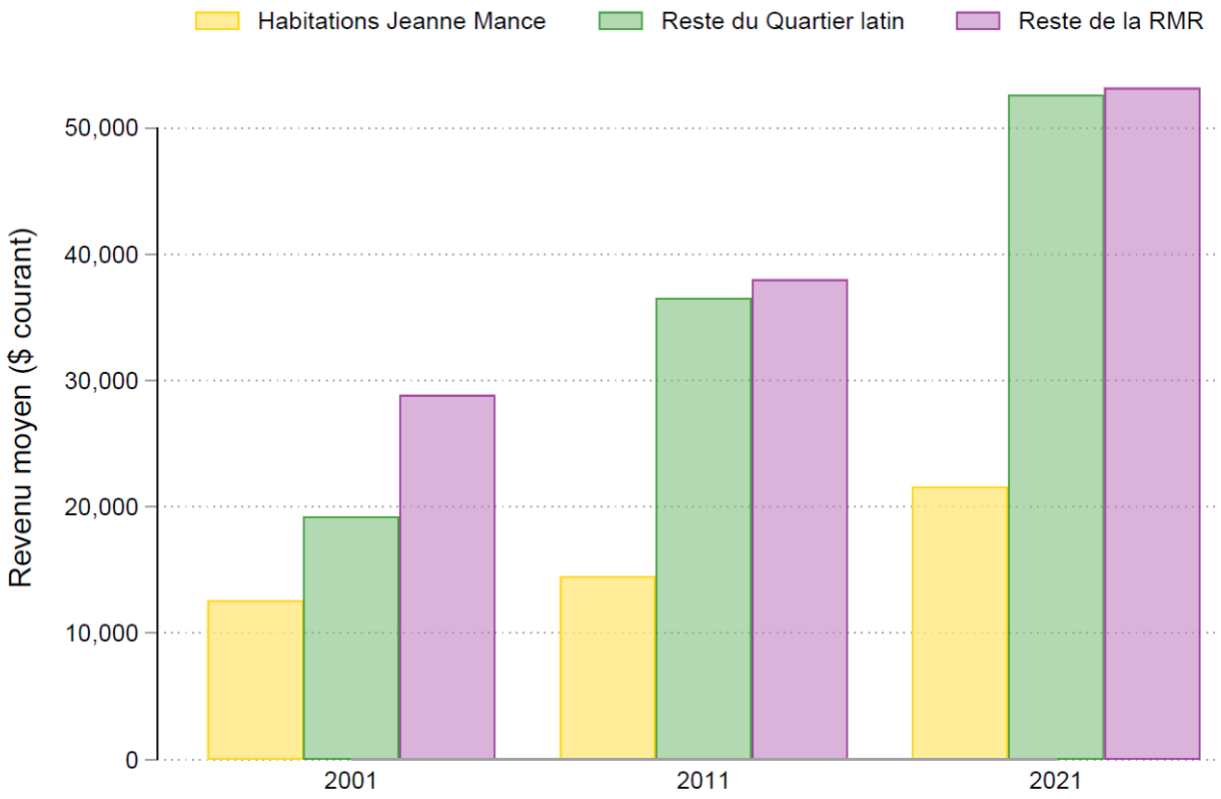


Figure 5 : Évolution du revenu moyen des résidents au sein du Quartier latin et dans la RMR

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada.

Structure par âge de la population du Quartier latin

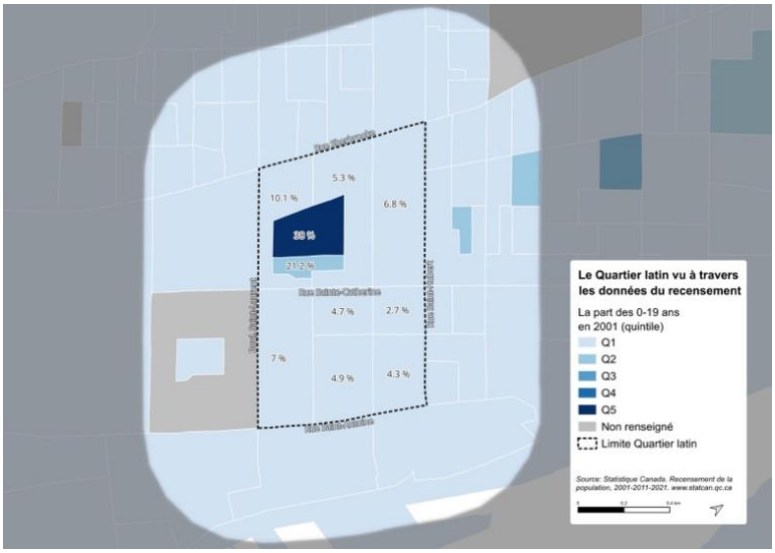
Les 6 panels de la figure 6 décrivent la structure par âge de la population des résidents du Quartier latin. On note qu'à l'instar des zones alentours, le Quartier latin accueille très peu de familles avec des enfants en bas âge. En effet, à l'exception des Habitations Jeanne-Mance, toutes les aires de diffusion du Quartier latin sont dans le premier décile de la distribution montréalaise en termes de part des résidents âgés de 0 à 19 ans. En 2001, les habitations Jeanne Mance se distinguaient fortement en revanche avec près de 30 % de résidents mineurs. Cette part a fortement chuté en 20 ans pour tomber à 15 % environ en 2021. Les panels (c) et (d) montrent que le Quartier latin et ses alentours attirent de plus en plus de résidents âgés de 20 à 39 ans, ce qui traduit la part prépondérante de la population étudiante et des jeunes actifs

éduqués dans le quartier.[3] Enfin, les panels (e) et (f) indiquent qu'il n'y a pas de tendance forte quant à l'évolution de la part des résidents âgés de 60 ans et plus au sein du quartier. Néanmoins, on note certaines évolutions très marquées localement. Par exemple, la part des 60 ans et plus a drastiquement baissé dans l'aire de diffusion située au sud-ouest du Quartier latin, à proximité du quartier chinois qui a vu se développer plusieurs nouveaux projets résidentiels destinés à des résidents plus jeunes et plus fortunés.

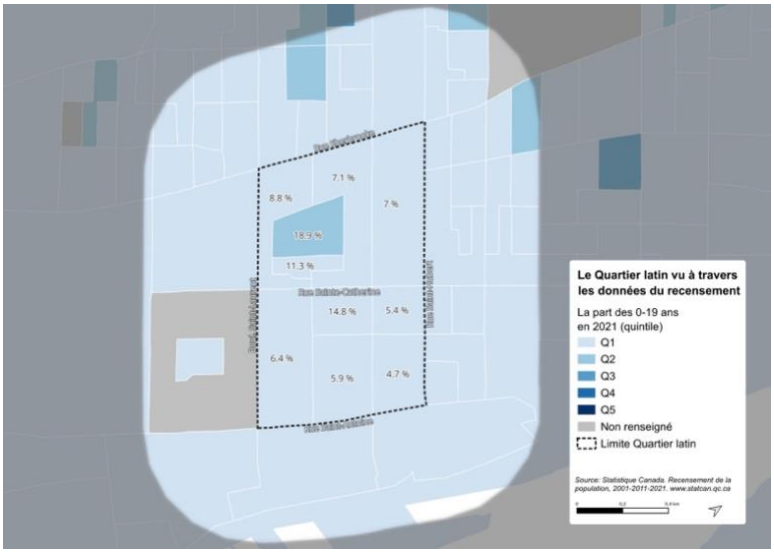
On voit par ailleurs un accroissement de la part des 60 ans et plus au sein des Habitations Jeanne-Mance. Considérant la baisse concomitante du nombre de résidents et de la part des 0-19 ans, ces faits suggèrent une baisse du dynamisme démographique des habitations Jeanne Mance dont la population ne semble pas s'être renouvelée au cours des vingt dernières années.

[3] En phase avec le peu de familles dans le quartier, les projets résidentiels récents proposent essentiellement des logements d'une ou deux chambres (le Métropole sur Berri ou les appartements B&C sur la rue Saint-Dominique).

Population de moins de 19 ans (2001)

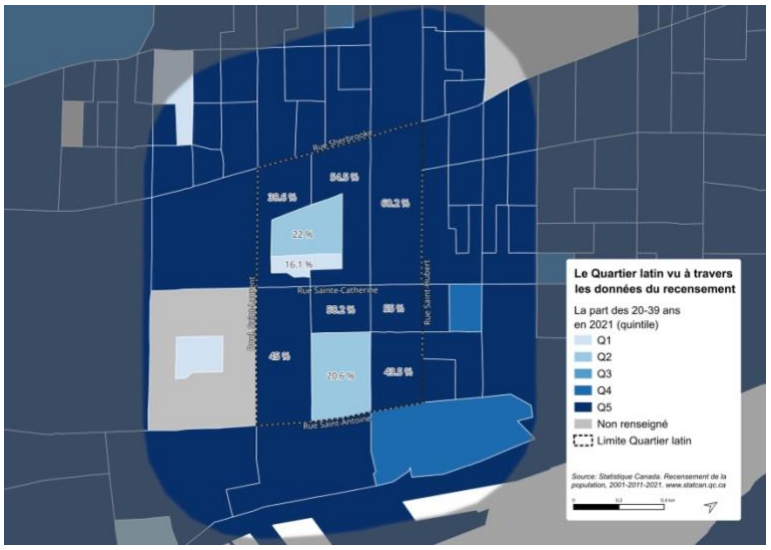


Population de moins de 19 ans (2021)

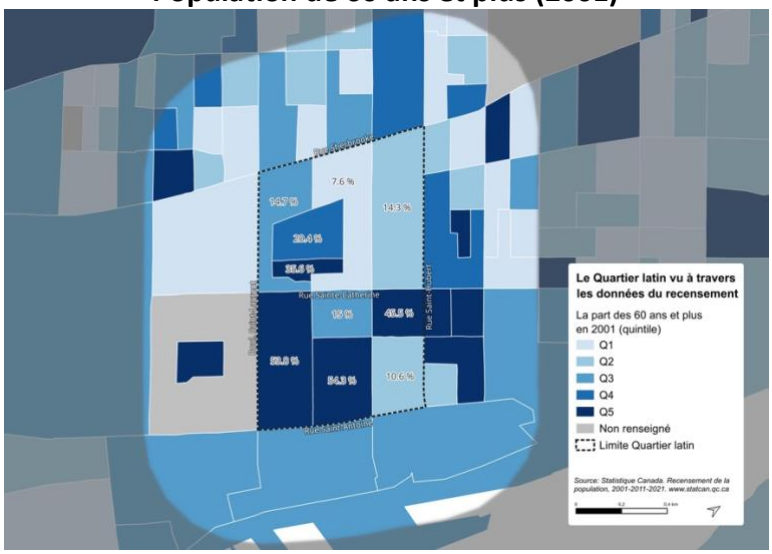


Population de 20 à 39 ans (2001)

Population de 20 à 39 ans (2021)



Population de 60 ans et plus (2001)



Population de 60 ans et plus (2021)

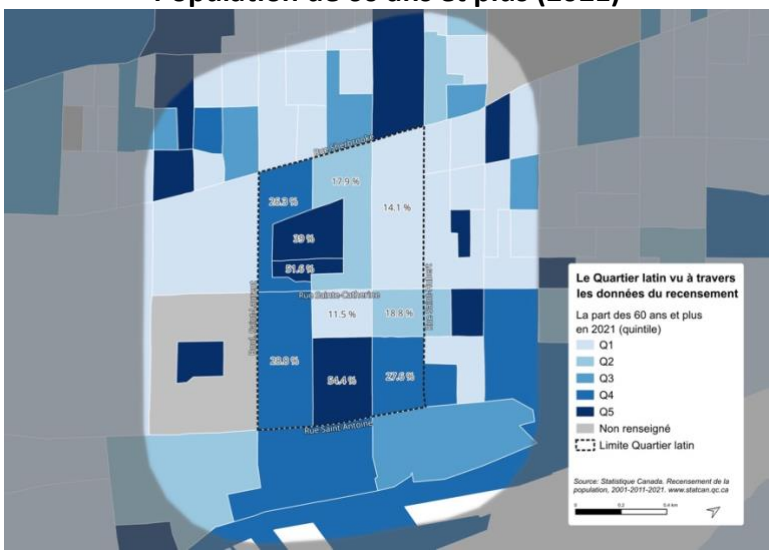


Figure 6 : Structure par âge des résidents du Quartier latin, 2001-2021

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Les quintiles sont calculés relativement à la distribution de la population au sein de chaque tranche d'âge dans la région métropolitaine de Montréal.

Part de migrants dans le Quartier latin

La figure 7 complète ce portrait démographique du Quartier latin en documentant l'évolution de la part de migrants dans les aires de recensement du quartier. On y voit que les zones au sud de Sainte-Catherine et dans les Habitations Jeanne-Mance ont une forte proportion d'immigrants (jusqu'à 50 % et même 60 % en 2021). En croisant ces statistiques avec celles sur le niveau d'éducation et le revenu, cela suggère que le quartier est peuplé d'immigrants aux profils très différents. Dans les Habitations Jeanne-Mance ces immigrants semblent moins diplômés et plus pauvres que la moyenne montréalaise. Au sud de Sainte-Catherine, ils semblent au contraire avoir un niveau d'éducation, et parfois un revenu, plus élevés que la moyenne montréalaise.

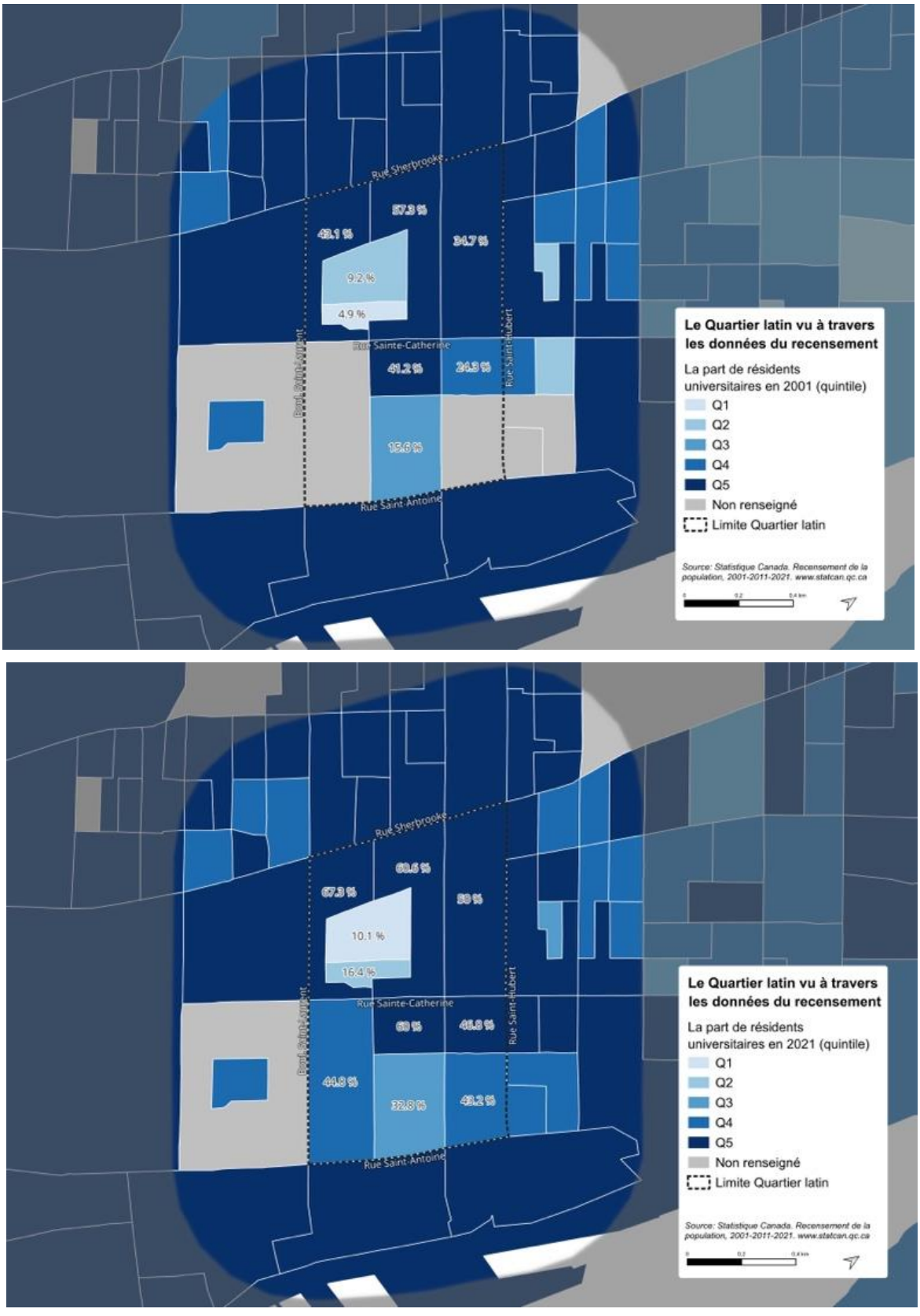


Figure 7 : Part de la population avec un diplôme universitaire

Note : Calcul des auteurs à partir des données du recensement de Statistique Canada. Les quintiles sont calculés relativement à la distribution de la part des résidents ayant un diplôme des cycles supérieurs dans la région métropolitaine de Montréal.

Conclusions

Observe-t-on, à l'aune des statistiques socio-démographiques, un déclin du Quartier latin ? Cette étude offre une réponse négative : les statistiques démographiques tirées du recensement de la population brossent le portrait d'un quartier de jeunes actifs diplômés et d'étudiants universitaires avec une fraction notable d'immigrants. La population a connu une croissance supérieure au reste de la région métropolitaine de Montréal. Le niveau d'éducation et le revenu moyen ont progressé entre 2001 et 2021 plus rapidement dans la plupart des aires de diffusion du quartier que dans le reste de la métropole, ce qui reflète une forme d'embourgeoisement résidentiel. Ce constat semble validé lorsque l'on examine les loyers dans le Quartier latin : le coût du loyer au sein du Quartier latin a augmenté plus vite que dans le reste de la métropole, ce qui place les aires de diffusion du Quartier latin (hors habitations Jeanne Mance) parmi les 40 % plus dispendieuses en termes de loyer.

Ce dynamisme résidentiel contraste avec les enjeux d'itinérance, les fermetures de commerces et le sentiment de déclin du quartier souvent évoqués dans la presse depuis quelques années. Il est vrai cela dit que les données dont nous disposons s'arrêtent en 2021 et n'incluent donc pas les développements post-pandémie (2022-2023). De plus, le recensement ne prend pas en compte les itinérants qui vivent dans le Quartier latin (au moins durant la journée). Se pourrait-il donc que les problèmes actuels commencent à enrayer la dynamique résidentielle observée entre 2001 et 2021 ? Nous ne pensons pas que cela soit nécessairement le cas.

Il est en effet envisageable que malgré des enjeux sociaux et commerciaux bien réels, le Quartier latin soit un lieu de résidence attractif pour des étudiants et de jeunes actifs moins sensibles à ces enjeux dans leurs choix résidentiels. Le Quartier latin ainsi que le centre-ville, le Vieux Montréal et le Plateau Mont-Royal, qui sont à distance de marche, disposent par ailleurs de nombreuses aménités (bars, restaurants, cinémas, salles de spectacle, installations sportives de l'UQAM et du Cégep du Vieux-Montréal par exemple). Les projets de développement résidentiels (et commerciaux) annoncés récemment dans le quartier suggèrent d'ailleurs que le dynamisme résidentiel documenté dans cette note n'est pas sur le point de s'essouffler. On pense ici au projet de logements étudiants Méridien sur Saint-Laurent, à l'appel d'offres pour l'îlot voyageur (700 logements) ou au projet d'immeuble au sud de la place Émilie Gamelin porté par Mondev.

On peut également penser que si elles se concrétisent, toutes les initiatives en cours pour relancer l'activité commerciale et répondre aux enjeux d'itinérance du Quartier latin vont améliorer son attractivité comme lieu de travail, de loisir et de vie. Elles renforceront alors son attractivité résidentielle, et la hausse des loyers que nous observons déjà risque ainsi d'être de plus en plus marquée, au détriment d'une mixité sociale déjà mise à mal avec le déclin démographique des Habitations Jeanne-Mance.

C'est pourquoi la question du logement doit absolument faire partie des discussions en cours sur l'avenir du Quartier latin. En particulier, des actions fortes telles que la revitalisation et la densification des

Habitations Jeanne-Mance, le développement de résidences étudiantes, et la sécurisation de logements à prix abordables pour la classe moyenne, sont nécessaires pour que relance du Quartier latin et mixité sociale aillent de pair.

Références

Behrens, Kristian & Boualam, Brahim & Martin, Julien & Mayneris, Florian, 2024. "Gentrification and Pioneer Businesses," The Review of Economics and Statistics, MIT Press, vol. 106(1), pages 119-132, January.

Burgess, Joanne, 2024. "Le Quartier latin : un passé et une identité complexes," conférence prononcée dans le cadre de la 6e Grande conférence en sciences humaines Comprendre et revitaliser le Quartier latin par l'approche territoriale, l'histoire et ses acteurs, Montréal, Université du Québec à Montréal, le 16 avril 2024.

Easterly, William, Freschi, Laura & Pennings, Steven, 2016. "Greene Street: A Long History of a Short Block," DRI Working Paper No. 97.

Rosenthal, Stuart S., 2008. "Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal," Journal of Urban Economics, vol. 63(3), pages 816-840.

Rosenthal, Stuart S. & Ross, Stephen L., 2015. "Change and Persistence in the Economic Status of Neighborhoods and Cities," Handbook of Regional and Urban Economics, in: Gilles Duranton & J. V. Henderson & William C. Strange (ed.), Handbook of Regional and Urban Economics, edition 1, volume 5, chapter 0, pages 1047-1120.