

GENTRIFICATION ET PRÉSENCE DES AÎNÉS DANS LES QUARTIERS DE MONTRÉAL

La présente note d'analyse se penche sur la relation entre la gentrification et la croissance de la part des résidents âgés de 65 ans et plus dans les quartiers de Montréal entre 2006 et 2016. Pour ce faire, nous mesurons la gentrification selon deux indicateurs basés respectivement sur le revenu individuel médian et le taux de diplômés universitaires dans les quartiers. Grâce à l'estimation d'un modèle économétrique par moindres carrés ordinaires, nous montrons à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada qu'entre 2006 et 2016, la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus dans les quartiers défavorisés de 2006 qui se gentrifient selon le revenu a été plus faible de 0.73 point de pourcentage comparativement à ce qu'elle a été dans les quartiers défavorisés de 2006 qui ne se gentrifient pas. En ce qui a trait à la gentrification selon l'éducation, le différentiel est de 1.82 point de pourcentage. Les mêmes tendances ont été retrouvées entre 2001 et 2011. Ces résultats suggèrent ainsi une relation négative entre la gentrification et la présence de résidents âgés de 65 ans et plus dans les quartiers de Montréal.

Note d'analyse
N° 2025-01

Ella Akoua Félicie Djo

ESG UQAM

Moïse Drabo

ESG UQAM

Raquel Fonseca

ESG UQAM et CIRANO

Florian Mayneris

ESG UQAM et CIRANO

Les opinions et analyses contenues dans les notes d'analyse de la Chaire ne peuvent en aucun cas être attribuées aux partenaires ni à la Chaire elle-même et elles n'engagent que leurs auteurs.

© 2025 Ella Akoua Félicie Djo, Moïse Drabo, Florian Mayneris et Raquel Fonseca. Tous droits réservés. Reproduction partielle permise avec citation du document source, incluant la notice ©.

INTRODUCTION

Dans le contexte actuel de vieillissement de la population québécoise et canadienne, Montréal n'échappant pas à cette tendance, les études sur les conditions de vie et la situation des personnes âgées paraissent de plus en plus pertinentes. En effet, les prévisions montrent que les personnes âgées de 65 ans et plus pourraient représenter $\frac{1}{4}$ de la population québécoise d'ici 2031 (Ministère de la Famille, 2018). La société se doit ainsi d'être prête à s'adapter à ce phénomène de manière adéquate et ce, à tous les niveaux. Étant donné qu'à un tel stade du cycle de vie, les personnes peuvent souvent se retrouver en situation de vulnérabilité, il paraît nécessaire d'avoir un portrait clair et actuel de la situation des aînés.

L'un des défis auxquels sont actuellement confrontées les personnes âgées du Québec est la crise du logement qui se déroule depuis plusieurs années. Dans le Grand Montréal par exemple, le taux d'inoccupation général est passé de 3 % à 1,5 % entre 2021 et 2023 (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2024). Les personnes âgées étant plus susceptibles de subir une situation de vulnérabilité financière, elles sont particulièrement menacées et touchées par cet enjeu. Des changements sociétaux tels que la gentrification pourraient amplifier les problèmes de logement et méritent ainsi d'être approfondis. En effet, certaines études montrent que la gentrification peut avoir un impact négatif sur les populations vulnérables (Steinmetz-Wood et al., 2017). En ce qui a trait spécifiquement aux personnes âgées cet impact négatif peut notamment apparaître au niveau de leur santé (López et al., 2022 ; Smith et al., 2020).

Étant donné le bouleversement économique, culturel et social que peut représenter la gentrification pour une communauté, notre étude analyse spécifiquement le lien entre le phénomène de gentrification et l'évolution de la part de personnes âgées sur l'Île de Montréal à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada de 2001 à 2016.

NOTIONS

Avant de présenter nos résultats, il convient de définir le concept de gentrification (ou embourgeoisement). Ce terme désigne « la transformation socio-économique d'un quartier urbain ancien engendrée par l'arrivée progressive d'une nouvelle classe de résidents qui en restaure le milieu physique et en rehausse le niveau de vie¹ » (Office québécois de la langue française).

Dans la présente note d'analyse, nous étudions la croissance de la proportion des résidents âgés de 65 ans et plus à Montréal entre 2006 et 2016 selon la dynamique de gentrification des quartiers.

Afin d'analyser la gentrification sur l'Île de Montréal, nous tentons de capter la variation de la situation socio-économique (selon le revenu et le niveau d'éducation) des résidents des aires de diffusion « normalisées »² (ADN) montréalaises. Pour ce faire, nous identifions deux mesures de gentrification basées sur l'évolution dans les ADN du revenu individuel médian pour l'une et de la part des résidents universitaires pour l'autre. Dans la mesure où les travaux académiques considèrent que la gentrification est un processus de transformation des quartiers dont la population est initialement moins riche et/ou moins éduquée que la moyenne, nous nous focalisons dans cette étude sur les ADN initialement défavorisées car ce sont elles qui en raison de leur niveau initial de revenu ou d'éducation sont susceptibles de se gentrifier (Behrens et al., 2021).

ADN défavorisées en 2006 qui se gentrifient

Les ADN défavorisées en 2006 sont définies comme les ADN dont le revenu individuel médian (ou le taux de diplômés universitaires) en 2006 était inférieur à la médiane montréalaise du revenu individuel médian (ou du taux de diplômés universitaires) cette même année. Parmi ces ADN, celles qui se gentrifient sont celles qui avaient en 2016 un revenu individuel médian (ou un taux de diplômés universitaires) supérieur ou égal à la médiane montréalaise

¹ <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/1199394/embourgeoisement>

² « Une aire de diffusion (AD) est une petite unité géographique relativement stable formée d'un ou de plusieurs îlots de diffusion avoisinants dont la population moyenne est de 400 à 700 habitants

d'après les données du Recensement de la population précédent » (Statistique Canada, 2021). Par « normalisées » nous faisons référence au fait que les aires de diffusion ont été regroupées dans la base de données que nous utilisons afin d'avoir des zones dont les contours sont stables dans le temps, les frontières des aires de diffusions pouvant changer d'un recensement à l'autre.



du revenu individuel médian (ou du taux de diplômés universitaires) en 2016.

ADN défavorisées en 2006 qui ne se gentrifient pas

Les ADN défavorisées en 2006 qui ne se gentrifient pas sont définies comme les ADN dont le revenu individuel médian (ou le taux de diplômés universitaires³) est inférieur à la médiane montréalaise du revenu individuel médian (ou du taux de diplômés universitaires) en 2006 comme en 2016.

ANALYSE DISTRIBUTIVE

Le tableau 1 présente des statistiques descriptives sur la part des personnes âgées de 65 ans et plus en 2006 et la croissance de cette part entre 2006 et 2016 dans les ADN défavorisées de Montréal selon qu'elles se gentrifient ou non sur la période tel que mesuré à partir du revenu individuel médian. La part de résidents âgés de 65 ans et plus en 2006 ainsi que la croissance de cette part entre 2006 et 2016 sont négativement corrélées avec la gentrification. Par exemple, en moyenne, la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus était de -0.01 % dans les ADN défavorisées qui se gentrifient et de 0.60 % dans les ADN défavorisées qui ne se gentrifient pas. Quant à la part de personnes âgées en 2006, on voit qu'en moyenne, elle était de 13.20 % dans les ADN défavorisées qui se gentrifient et de 14.38 % dans les ADN défavorisées qui ne se gentrifient pas.

Tableau 1. Distribution des personnes âgées de 65 ans et plus dans les ADN de Montréal selon la gentrification mesurée à partir du revenu individuel médian.

		Moyenne	Percentiles		
			25	50	75
ADN défavorisées en 2006 qui se gentrifient	Part des personnes âgées en 2006	13.20	8.63	12.03	16.28
	Croissance de la part des personnes âgées entre 2006 et 2016	-0.01	-2.70	-0.22	2.44
ADN défavorisées en 2006 qui ne se gentrifient pas	Part des personnes âgées en 2006	14.38	8.73	12.63	17.19
	Croissance de la part des personnes âgées entre 2006 et 2016	0.60	-1.79	0.37	2.75

Source : Calculs des auteurs à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada de 2006 et 2016.

Le tableau 2 présente le même type de statistiques lorsque la gentrification est mesurée à partir du taux de diplômés universitaires. On remarque les mêmes tendances que dans

le tableau précédent. En effet, la part de résidents âgés de 65 ans et plus en 2006 ainsi que sa croissance entre 2006 et 2016 sont plus faibles dans les ADN défavorisées qui se gentrifient que dans les ADN défavorisées qui ne se gentrifient pas. Ceci est vrai pour différents moments de la distribution statistique des variables considérées, et pas seulement pour la moyenne. On note ainsi par exemple, que la médiane (50^{ème} percentile) de la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus était de -0.50 % dans les ADN défavorisées qui se gentrifient et de 1.09 % dans les ADN défavorisées qui ne se gentrifient pas. Pour la part de personnes âgées en 2006, les proportions équivalentes étaient respectivement de 12.55 % dans les ADN défavorisées qui se gentrifient et de 14.20 % dans les ADN défavorisées qui ne se gentrifient pas.

Tableau 2. Distribution des personnes âgées de 65 ans et plus dans les ADN de Montréal selon la gentrification mesurée à partir du taux de diplômés universitaires.

		Moyenne	Percentiles		
			25	50	75
ADN défavorisées en 2006 qui se gentrifient	Part des personnes âgées en 2006	13.73	9.28	12.55	17.6
	Croissance de la part des personnes âgées entre 2006 et 2016	-0.44	-2.82	-0.50	1.98
ADN défavorisées en 2006 qui ne se gentrifient pas	Part des personnes âgées en 2006	15.6	10.40	14.20	18.20
	Croissance de la part des personnes âgées entre 2006 et 2016	1.29	-1.52	1.09	3.75

Source : Calculs des auteurs à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada de 2006 et 2016.

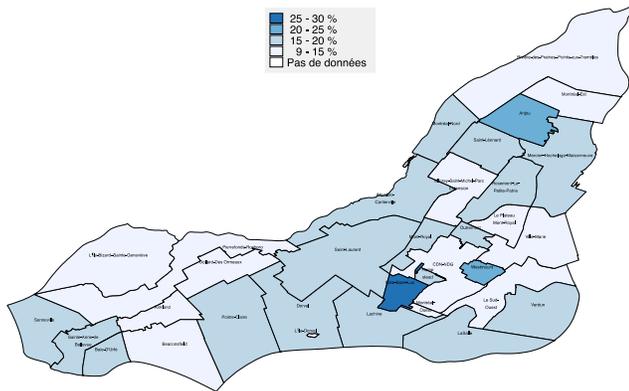
Afin d'avoir une illustration de la répartition des personnes âgées sur l'Île de Montréal, les figures suivantes dévoilent certaines statistiques sur cette population dans les arrondissements (et villes liées) de Montréal.

En ce qui a trait à la part de personnes âgées de 65 ans et plus dans les arrondissements (et villes liées) de Montréal en 2006, la figure 1 montre que Côte Saint-Luc était l'arrondissement avec la proportion la plus importante de personnes âgées de 65 ans et plus (30 %) suivi de Westmount (21 %) et d'Anjou (20 %). Les arrondissements accueillant relativement moins de résidents âgés avaient des parts de personnes âgées de 65 ans et plus fluctuant entre 9 % et 15 %, le plus faible taux étant enregistré sur le Plateau-Mont-Royal (9 %).

³ Proportion des individus ayant au moins un baccalauréat.



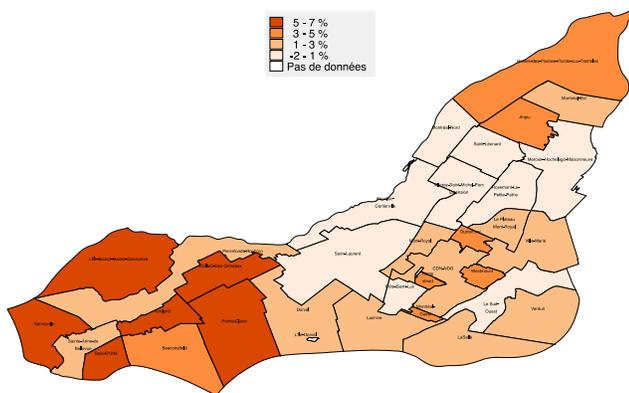
Figure 1. Part des personnes âgées de 65 ans et plus dans les arrondissements (et villes liées) de Montréal en 2006.



Source : Ville de Montréal et Statistique Canada.

La figure 2 présente, quant à elle, la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus dans les arrondissements (et villes liées) de Montréal entre 2006 et 2016. La plupart des arrondissements et villes liées (29 sur 34) ont connu une augmentation de la part de résidents âgés durant cette période. Les taux de croissance les plus importants étaient dans des villes liées : 7 % à Dollard-des-Ormeaux, Kirkland et Senneville et 6 % à Baie-D'Urfé et Pointe-Claire. Le plus faible taux de croissance étant de -2 % dans l'arrondissement de Saint-Laurent.

Figure 2. Croissance de la part des personnes âgées de 65 ans et plus dans les arrondissements (et villes liées) de Montréal entre 2006 et 2016.



Source : Ville de Montréal et Statistique Canada.

⁴ Le terme « initial » fait référence à l'année 2006.

RÉSULTATS

Afin d'analyser la relation entre la gentrification (selon le revenu et l'éducation) et la croissance de la part de personnes âgées dans les ADN de Montréal entre 2006 et 2016, nous avons estimé un modèle économétrique par moindres carrés ordinaires en tenant compte de certaines caractéristiques qui pourraient influencer cette relation, tels que le revenu individuel médian en 2006, le taux de diplômés universitaires en 2006, la part de personnes âgées de 65 ans et plus en 2006, le taux d'activité en 2006, le taux d'emploi en 2006 et la part d'enfants en 2006. Cette analyse se veut descriptive et non causale.

Le tableau 3 présente ainsi les résultats de l'examen d'une telle relation pour les deux mesures de gentrification. Pour un indicateur de gentrification donné, chaque colonne correspond à un modèle empirique incluant progressivement de plus en plus de variables de contrôle. Les résultats confirment une relation négative et statistiquement significative entre la gentrification et la croissance de la part de personnes âgées dans les ADN défavorisées de Montréal entre 2006 et 2016 et ce, pour les deux mesures de gentrification.

Pour chaque mesure de gentrification, en se focalisant sur la colonne (3), qui contient plus de variables de contrôle, on voit que les ADN initialement⁴ défavorisées qui se gentrifient ont une croissance de leur part de personnes âgées de 65 ans et plus qui est 0.73 point de pourcentage plus faible que les ADN initialement défavorisées qui ne se gentrifient pas lorsqu'on utilise la mesure de gentrification basée le revenu. Lorsqu'on mesure la gentrification par la part de résidents diplômés universitaires, les ADN initialement défavorisées qui se gentrifient ont une croissance de leur part de personnes âgées de 65 ans et plus qui est 1.82 point de pourcentage plus faible que les ADN initialement défavorisées qui ne se gentrifient pas.

Parmi les autres résultats, on voit notamment que le revenu individuel médian initial a une corrélation négligeable avec la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus. Le taux de diplômés universitaires initial, quant à lui, est associé négativement et de manière statistiquement significative à la croissance de la part des résidents âgés. De plus, la part initiale de personnes de 65 ans et plus et le

taux d'activité initial sont également négativement corrélés avec la croissance de la part des résidents âgés.

Nous avons également réalisé l'analyse entre 2001 et 2011. Comme on peut le voir dans le tableau 4, les résultats obtenus vont dans le même sens que ceux obtenus entre 2006 et 2016 et confirment la corrélation négative entre gentrification et croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus.

Tableau 3. Relation entre la gentrification et la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus dans les ADN défavorisées de Montréal entre 2006 et 2016.

	Gentrification selon le revenu			Gentrification selon l'éducation		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
ADN initialement défavorisées qui se gentrifient	-0.58* (0.34)	-0.85** (0.34)	-0.73** (0.34)	-1.48*** (0.34)	-1.77*** (0.33)	-1.82*** (0.35)
Revenu individuel médian initial	-0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00** (0.00)			
Taux de diplômés universitaires initial				-0.05** (0.02)	-0.04* (0.02)	-0.06** (0.02)
Part initiale de 65+		-0.12*** (0.02)	-0.15*** (0.03)		-0.13*** (0.02)	-0.14*** (0.03)
Taux d'activité initial			-0.07** (0.03)			-0.08** (0.03)
Taux d'emploi initial			0.02 (0.03)			0.10*** (0.03)
Part initiale d'enfants			0.01 (0.02)			0.03 (0.04)
N	1 466	1 466	1 466	1 465	1 465	1 465

Source : Régressions économétriques des auteurs à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada de 2006 et 2016. Notes : La variable dépendante pour chaque régression est la croissance la part des résidents âgés de 65 et plus entre 2006 et 2016. Le terme « initial » fait référence à l'année 2006.

CONCLUSION

Le vieillissement de la population est un enjeu dans plusieurs pays développés. Avec une proportion plus importante de la population ayant un âge avancé, il paraît essentiel d'accorder une attention renforcée à la situation des personnes âgées. À Montréal comme ailleurs au Canada, ce vieillissement s'accompagne d'un contexte de crise du logement sévère qui rend la situation particulièrement problématique pour les

personnes âgées. En effet, celles-ci se trouvent plus que d'autres exposées à des aléas tels que des risques d'éviction ou des contraintes pour trouver un logement adéquat.

Notre étude s'est concentrée spécifiquement sur la corrélation entre gentrification et croissance de la part de résidents âgés entre 2006 et 2016 à Montréal. Même si notre étude demeure de nature descriptive, elle met à jour une corrélation négative et statistiquement significative entre la gentrification et la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus. Ces résultats sont confirmés entre 2001 et 2011.

De tels résultats suggèrent ainsi que les personnes âgées peinent à se loger dans les ADN de Montréal qui se gentrifient. Ils confirment par conséquent l'intérêt qu'il y a à porter un regard plus approfondi sur l'impact de la gentrification sur le bien-être des aînés à Montréal et sur les mesures à adopter pour garantir ce bien-être.

RÉFÉRENCES

- Behrens, K., Martin, J., & Mayneris, F. (2021). Analyse de la gentrification urbaine dans l'agglomération de Montréal et regard particulier sur les secteurs traversés par la ligne rose (2020RP-36, Projects Reports, CIRANO).
- Djo, E. A. F. (2024). Gentrification et pauvreté au cours du temps dans l'île de Montréal. Mémoire de maîtrise UQAM.
- López, P., Rodríguez, A. C., & Escapa, S. (2022). Psychosocial effects of gentrification on elderly people in Barcelona from the perspective of bereavement. *Emotion, space and society*, 43, 100880.
- Ministère de la famille. (2018). Les aînés du Québec. Quelques données récentes. Deuxième édition. Direction de la recherche, de l'évaluation et de la statistique. Gouvernement du Québec.
- Smith, G. S., Breakstone, H., Dean, L. T., & Thorpe Jr, R. J. (2020). Impacts of gentrification on health in the US: A systematic review of the literature. *Journal of Urban Health*, 97(6), 845-856.
- Société canadienne d'hypothèque et de logement. (2024). Rapport sur le marché locatif: Canada et régions métropolitaines. Janvier 2024.
- Statistique Canada. (2021). Dictionnaire, Recensement de la population, 2021. Aire de diffusion (AD).
- Steinmetz-Wood, M., Wasfi, R., Parker, G., Bornstein, L., Caron, J. & Kestens, Y. (2017). Is gentrification all bad? Positive association between gentrification and individual's perceived neighborhood collective efficacy in Montreal, Canada. *International Journal of Health Geographics*, 16, 1-8.



ANNEXE

Tableau 4. Relation entre la gentrification et la croissance de la part de personnes âgées de 65 ans et plus dans les ADN défavorisées de Montréal entre 2001 et 2011.

	Gentrification selon le revenu			Gentrification selon l'éducation		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
ADN initialement défavorisées qui se gentrifient	-1.84*** (0.43)	-1.98*** (0.42)	-1.83*** (0.41)	-2.07*** (0.37)	-2.24*** (0.34)	-2.18*** (0.35)
Revenu individuel médian initial	0.00 (0.00)	0.00* (0.00)	0.00 (0.00)			
Taux de diplômés universitaires initial				-0.08** (0.04)	-0.05 (0.04)	-0.07* (0.04)
Part initiale de 65+		-0.17*** (0.03)	-0.19*** (0.04)		-0.15*** (0.03)	-0.15*** (0.04)
Taux d'activité initial			-0.11*** (0.04)			-0.07** (0.03)
Taux d'emploi initial			0.08*** (0.03)			0.10*** (0.03)
Part initiale d'enfants			0.04** (0.02)			0.00 (0.03)
N	1 426	1 426	1 426	1 421	1 421	1 421

Source : Régressions économétriques des auteurs à partir des données du Recensement de la population de Statistique Canada de 2001 et 2011.

Notes : La variable dépendante pour chaque régression est la croissance la part des résidents âgés de 65 et plus entre 2001 et 2011. Le terme « initial » fait référence à l'année 2001.

