

Mot du président - *Conrad Bertrand*

Le présent Bulletin est consacré principalement à l'enquête sur la population de Cité-Jardin menée par Mme Sylvie Paré et M. Kevin Dupont (UQAM) en 2019. Les auteurs nous avaient déjà offert une première analyse des résultats du sondage dans notre Bulletin d'octobre dernier. Leur étude est maintenant complétée et l'Association se joint à eux pour vous offrir le résultat de leurs efforts et celui de vos contributions. Le CA de l'Association remercie chaleureusement les auteurs pour leur excellent travail. Bonne lecture !

Quelques nouvelles de l'Arrondissement

- Le projet de réfection d'éclairage et de sentiers dans le **parc Cité-Jardin** prévu en 2020 ne sera pas réalisé cette année. L'Arrondissement a profité du report imposé par la situation sanitaire pour réviser ce projet d'aménagement à la lumière du Plan directeur des secteurs et corridors de biodiversité et du Plan de plantations d'arbres qui sont en cours d'élaboration. Cette révision permettra de mieux intégrer le projet dans une vision d'ensemble des aménagements d'espaces verts et de tirer profit de ses potentiels.
- En 2021, des travaux de **réhabilitation d'égout** sont prévus par la Ville de Montréal sur Viau, entre Rosemont et Sherbrooke, de même que sur Rosemont, entre Lacordaire et Chatelain. Le calendrier détaillé de ces travaux n'est pas encore disponible.
- Il n'y a pas de travaux de réasphaltage prévus dans les avenues de la Cité-Jardin en 2021.

Calendrier de l'avent : un succès !

Pour une première année, l'activité du calendrier de l'avent promue par l'ARCJ en décembre dernier s'est avérée un réel succès. Ainsi, 25 fenêtres ont été généreusement décorées au grand bonheur des promeneurs. C'est avec plaisir que votre association soutiendra à nouveau l'événement en décembre prochain. N'hésitez pas à nous faire part de vos suggestions via notre courriel (arcj2006@gmail.com) pour améliorer l'activité. Un grand MERCI à tous les participant(e)s.

Décembre 2020



Patinoire, anneau ou rond de glace ?

L'anneau de glace entretenu par l'Arrondissement dans le parc Cité-Jardin semble avoir été bien apprécié cet hiver. Afin de mieux définir vos attentes pour la prochaine saison hivernale, nous invitons les usagers de tous les niveaux à donner leur opinion et suggestions sur la page Facebook de l'ARCJ ou via notre adresse courriel (arcj2006@gmail.com). Nous pourrions alors mieux faire valoir vos besoins auprès de l'administration municipale.

L'enquête auprès des résidents de la Cité-Jardin du Tricentenaire : un deuxième regard



Mot de Sylvie Paré, urbaniste, professeure titulaire et directrice des programmes de 1^{er} cycle en urbanisme et de **Kevin Dupont**, bachelier en études urbaines, DEUT ESG-UQAM.

Introduction. Il y a environ un an et demi, nous avons lancé une **enquête par questionnaire dans le quartier Cité-Jardin du Tricentenaire** afin de mieux connaître la population du quartier, ses valeurs, ses aspirations résidentielles, ses dynamiques de voisinage et ses perceptions en regard du PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale).

Cette communication présente donc les résultats d'une deuxième étape d'analyse des données. Rappelons que nos analyses portent sur 67 questionnaires. Quelques variables ont été croisées afin de cerner les facteurs déterminants des perceptions et des effets de l'aménagement en lien avec l'attrait du milieu et la vie de quartier.

La Cité-Jardin du Tricentenaire est un quartier de plus en plus convoité et, de ce fait, de plus en plus coûteux. Il s'y déroule diverses transformations socio-économique, paysagère et architecturale qui attirent une nouvelle population tout en repoussant certains ménages d'établissement ancien.

Pourquoi avoir choisi la Cité-Jardin ? Plusieurs motifs ont contribué à attirer les résidents à emménager dans le quartier. Les répondants ont identifié trois motifs principaux concernant le quartier lui-même et trois autres, relativement aux secteurs environnants du quartier.

D'abord à l'échelle du quartier, on indique que bénéficier d'une **maison individuelle avec espace de stationnement** est le motif le plus important des résidents, avec 26 % d'appui. Il est suivi de l'**environnement vert** de la Cité-Jardin avec 21 % des réponses. En troisième lieu, **la tranquillité de la banlieue en ville** représente un motif important, pour 21 % des répondants. Notons que le critère le moins important est le **prestige du quartier** et que d'**autres raisons** propres à la situation de chaque ménage sont évoquées.

Ensuite, pour les secteurs environnants du quartier, on mentionne la **proximité du lieu de travail** comme facteur important pour 30 % des répondants. Il est suivi de la **proximité d'un grand parc (Maisonneuve)** avec 27 % des réponses. Puis en troisième lieu, **la proximité des écoles primaires** représente un motif important pour 21 % des répondants, qui font surtout partie de jeunes ménages avec enfants. À noter qu'il y a deux écoles primaires présentes sur le territoire qui jouissent d'une bonne réputation (privée et publique). Finalement, le critère qui est moins relevé est la **proximité d'une église**.



Quelles sont les activités du voisinage, selon leur taux de fréquentation ?



Le niveau de participation à l'Halloween a été de **70 %** chez les répondants.



Le niveau de participation au Brunch de la St-Jean a été de **60 %** chez les répondants.



75 % des répondants affirment qu'ils n'ont pas participé à la vente de garage.



Le niveau de participation à la Fête du 75^e a été de **57 %** chez les répondants.



La marche et le jogging sont pratiqués par **88 %** des répondants.



Le niveau de participation quotidienne à la promenade du chien est de **69 %** chez les répondants.



L'utilisation de l'aire de jeu des enfants rejoint **52 %** des répondants.



Puis, plus du trois quarts des répondants affirment participer à l'entraide, ainsi qu'aux relations régulières de voisinage.

Combien les résidents ont-ils payé pour leur propriété ? L'objectif ici est de constater quelle est l'accessibilité au marché immobilier du quartier. Au moment de l'achat, les résultats montrent que 25 % des résidents ont déboursé moins de 100 000 \$ pour leur maison. Ces montants concernent particulièrement les achats de maison effectués entre 1950 et 1985. Ensuite, 23 % des autres résidents interrogés ont déboursé de 200 000 \$ à 350 000 \$ ou de 500 000 \$ à 750 000 \$ au moment de l'achat, plus précisément de 1986 à 2018. En ce qui concerne le prix payé à l'achat de la maison, les montants sont rattachés à la valeur courante, soit selon le coût réel de la maison.



Lorsque ces montants sont actualisés pour l'année 2020, ils reflètent le prix qu'auraient payé les résidents en dollars constants. Comme l'indique le tableau suivant, 25 % des résidents auraient déboursé de 200 000 \$ à 350 000 \$ pour leur résidence. Ensuite, 23 % auraient dû payer un montant de 350 000 \$ à 500 000 \$. Puis un autre quart, de 500 000 \$ à 750 000 \$. En comparant les résultats, il s'agit d'un écart de 23 % pour l'intervalle de moins de 100 000 \$. Puis, il y a une augmentation considérable dans l'intervalle 350 000 \$ à 500 000 \$. Celle-ci passe de 8 % au moment de l'achat à 23 % en 2020, soit une augmentation de 15 points de pourcentage.

PRIX PAYÉ AU MOMENT DE L'ACHAT ET EN DOLLARS ACTUALISÉS

INTERVALLES	AU MOMENT DE L'ACHAT	EN DOLLARS ACTUALISÉS (2020)
Moins de 100 000 \$	25 %	2 %
100 000 à 200 000 \$	9 %	8 %
200 000 à 350 000 \$	23 %	25 %
350 000 à 500 000 \$	8 %	23 %
500 000 à 750 000 \$	23 %	25 %
750 000 à 900 000 \$	2 %	8 %
900 000 à 1 000 000 \$	8 %	5 %
Plus de 1 000 000 \$	3 %	6 %

Bien que le calcul en dollars constants, actualisés pour la cause, nous informe du prix qu'auraient dû déboursier les résidents en 2020, celui-ci n'indique pas totalement la réelle variation de la valeur marchande des propriétés du quartier à l'heure actuelle. Cela dit, il semble évident que les maisons du quartier se vendent de plus en plus cher, notamment en raison des motifs de choix résidentiels mentionnés plus haut.

Quelques corrélations. En ce qui concerne l'année d'achat et le prix payé à l'achat de la maison, la corrélation est très forte. De façon générale, plus l'année d'achat est récente, plus le montant déboursé est élevé, ce qui traduit une accélération des valeurs, à partir des années 1990. L'année d'achat détermine en grande partie le prix payé lors de cet achat, c'est une question logique. Ici, l'année d'achat explique à **78 %** le prix payé à l'achat de la maison. Pareillement, l'année d'achat explique à **65 %** cette même tendance lorsque les dollars sont actualisés à l'année 2020.



Qu'est-ce qu'une corrélation ?

Dans le domaine de la statistique, la corrélation désigne le lien qui existe entre deux ou plusieurs variables.

En ce qui concerne le revenu de chaque ménage, il existe aussi un lien avec le prix payé à l'achat de la maison (en dollar courant). La corrélation est également forte. De façon générale, quand la variable du revenu du ménage augmente, celle du prix payé à l'achat augmente aussi. Ici, le revenu total du ménage explique à **34 %** le prix payé à l'achat de la maison. Le prix payé est donc très lié au revenu des résidents, mais également à l'époque à laquelle ils l'ont achetée.

Quelles sont les dépenses consenties pour des travaux sur la propriété ? Les dépenses sont liées à l'ampleur des travaux que les résidents ont apportés à leur propriété. Elles regroupent plusieurs types de travaux, à savoir les agrandissements, les rénovations majeures et les aménagements paysagers. Les agrandissements après 2010 impliquent en grande majorité un investissement de plus de 100 000 \$. Dans l'ensemble, les montants

dépensés vont de 8 000 \$ à 600 000 \$, mais il y a un écart important entre le nombre de rénovations majeures avant et après 2010. Celles-ci semblent avoir considérablement augmenté chez les résidents du quartier. Près de 60 % des répondants ont effectué des rénovations majeures après 2010 et presque la moitié (48,5 %) des rénovations impliquent un investissement allant de 5 000 \$ à 24 999 \$. Finalement, le nombre de travaux d'aménagement paysager et les sommes dépensées pour ce type de travaux ont aussi augmenté depuis 2010. L'aménagement paysager accompagne le plus souvent la rénovation majeure.



Corrélation entre investissements et revenu ? En ce qui concerne la valeur des rénovations majeures après 2010 et le revenu total du ménage, la corrélation est forte, tel qu'attendu. De façon générale, les rénovations les plus coûteuses ont été effectuées par les répondants ayant indiqué un revenu supérieur à la moyenne. De manière statistique, quand la variable du revenu augmente, celle de la valeur des rénovations augmente aussi. Le revenu détermine donc l'importance de la valeur des rénovations. Ici, le revenu total du ménage explique à **27 %** la valeur des rénovations majeures (après 2010).



Quels sont les avis sur le PIIA adopté en 2009 ? Parmi les répondants, aucun commentaire ne semble aller dans le sens d'une opposition à l'adoption du PIIA. En effet, on met l'accent sur le fait qu'une telle disposition ait été bien accueillie car celle-ci a permis aux résidents de jouir d'une certaine garantie d'harmonie architecturale et paysagère dans leur quartier. Cependant, des commentaires davantage critiques et portant sur la mise en œuvre du PIIA concernent l'interprétation que les fonctionnaires de l'arrondissement en font. Il existerait une distorsion entre leur vision et celle des résidents de d'établissement ancien. Le quart des commentaires évoquent la lourdeur du système car réaliser un projet de rénovation ou d'agrandissement serait coûteux en temps et en argent, et ce, en raison des délais importants pour l'obtention d'un permis.



À six reprises, il est mentionné que l'application du PIIA par l'arrondissement semble s'éloigner des objectifs qui le régissent, en particulier celui de « favoriser une implantation des constructions assurant la qualité de leur insertion dans le cadre bâti existant tout en respectant la valeur patrimoniale du lieu. » (Tiré de l'un des questionnaires anonymisés). Sur certains agrandissements, le bâtiment ajouté est en complète rupture avec le bâtiment principal. Souvent, il ne s'intègre aucunement avec le style d'origine. Pour trois répondants, le PIIA ne serait pas facile à comprendre et à mettre en pratique, même pour un professionnel. Les démarches et les règlements seraient parfois tellement contraignants qu'ils poussent à vouloir le détourner pour mener à terme son projet. Une des possibles dérives est que la lenteur des démarches pousse les résidents à entreprendre des travaux « en cachette » et à ne plus faire confiance aux règles édictées par le règlement de PIIA de la Cité-Jardin.

Dans les résultats, la notion de décisions arbitraires revient à 12 reprises, ce qui représente 40 % des commentaires apportés par les répondants qui ont fait des travaux. La frustration provient entre autres de ce constat.

Éléments de conclusion ? À travers le traitement et l'analyse de ces questionnaires, plusieurs réalités ont émergé. À commencer par le fait que le quartier de la Cité-Jardin du Tricentenaire offre une qualité de vie, d'aménagement et de localisation qui incite les gens à vouloir s'y établir. On y observe une vie de quartier intéressante qui s'explique entre autres par un haut taux de participation aux activités de voisinage. Selon nos données, il importe toutefois de mentionner que ces choix résidentiels s'accompagnent d'un coût de plus en plus important avec le temps. Au fil des ans, le quartier est de moins en moins accessible financièrement pour les familles d'établissement ancien, appartenant à la classe moyenne et qui traditionnellement effectuaient une passation de leur maison d'une génération à l'autre.

Celles-ci constatent l'arrivée de nouveaux résidents mieux nantis qui viennent s'installer et qui participent au changement accéléré du quartier. Certains résidents déplorent une perte du sentiment d'appartenance communautaire en raison de ces transformations. Le quartier évolue aussi sur les plans architecturaux et paysagers. Les résidents sont plus nombreux à effectuer des rénovations majeures, ce qui contribue notamment à l'augmentation des valeurs foncières. Il y aurait un manque de mesures d'atténuation des taxes, qui ultimement causerait une incapacité pour certains à les payer. Cela dit, le PIIA demeure central dans les préoccupations des répondants. Les perceptions quant à son application sont souvent contradictoires.

Pour nous joindre ou suivre certaines de nos activités

-Courriel arcj2006@gmail.com

-Facebook <https://www.facebook.com/LaCiteJardinduTricentenaire/>

-Site Web <http://cite-jardin.ca>

Joyeuses fêtes de Pâques!