



# ANALYSE TERRITORIALE 2014

## Côte-des-Neiges

### LE TERRITOIRE ET SA POPULATION

Le quartier Côte-des-Neiges est délimité au nord-est par l'arrondissement d'Outremont et la municipalité de Mont-Royal; au nord-ouest, par l'arrondissement de Saint-Laurent; à l'ouest, par les municipalités d'Hampstead et de Côte-Saint-Luc; et au sud, par le quartier Notre-Dame-de-Grâce et la municipalité de Westmount. Construite en 1966, l'autoroute Décarie représente une fracture dans la trame urbaine du quartier. Le chemin de la Côte-Sainte-Catherine délimite quant à lui le haut et le bas Côte-des-Neiges. Sur le plan administratif, les quartiers Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce ont fusionné en 2002 pour devenir l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

Côte-des-Neiges est considéré comme le quartier des nations, des étudiants, ou encore, des institutions. Comptant près de 100 000 habitants, il est l'un des plus peuplés de l'île de Montréal. Côte-des-Neiges est historiquement caractérisé comme étant un quartier d'établissement des nouveaux arrivants. Autrefois constitué d'un fort noyau de francophones, d'anglophones et d'Irlandais, le quartier s'est par la suite métamorphosé au rythme des vagues d'immigration. L'établissement de la communauté juive dans le quartier s'est notamment fait au moment où Côte-des-Neiges prenait son envol avec la construction de l'Université de Montréal en 1930.

Quartier d'établissement par excellence pour les nouveaux arrivants, on y compte 18% d'immigrants récents. Plus de la moitié de la population (53%) est quant à elle membre d'une communauté culturelle minoritaire. Au sein de cette mosaïque, certaines communautés culturelles et religieuses sont plus fortement représentées que d'autres. C'est le cas des communautés philippine, juive et noire anglophone, mais aussi de celles provenant d'Europe de l'Est, d'Afrique du Nord, d'Amérique latine et de l'Asie du Sud-Est. Côte-des-Neiges est ainsi un secteur à forte diversité sociale et culturelle, où des enjeux d'inclusion, d'accès aux ressources et aux services publics, ainsi qu'à des logements décentes, représentent des défis importants pour les acteurs sociaux. De plus, la présence d'une université attire de nombreux étudiants pour qui l'établissement dans le quartier est souvent transitoire.

### Un quartier, deux réalités

La configuration enclavée du quartier en termes d'aménagement urbain ainsi que les divisions socioéconomiques entre le haut et le bas Côte-des-Neiges se traduisent par des réalités très différentes entre les secteurs :

- Le sud du quartier, communément appelé le haut de la Côte, est délimité par le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et représente environ le tiers de la population de réputation plus aisée. On y compte un nombre élevé de personnes seules (23%, comparativement à 15% dans le bas du quartier), en raison de la présence d'étudiants et de personnes âgées.
- Le nord du quartier, communément appelé le bas de la Côte, représente 57% de la population. On y remarque la présence plus importante de jeunes de 0 à 14 ans : 66% des jeunes du quartier y résident. En outre, on constate une concentration plus forte de nouveaux immigrants, d'allophones et de minorités visibles, mais aussi des taux de chômage et de faible revenu plus élevés que la moyenne du quartier.

### COUP D'ŒIL sur le territoire

**Quartier dont la population est diversifiée à plusieurs égards et qui héberge de nombreuses institutions**

**Deuxième localité la plus peuplée de l'île**  
98 000 personnes habitent le quartier

**Immigration importante et récente, tout particulièrement dans le nord du quartier**

Un résident du quartier sur deux est un immigrant : 53% d'immigrants, comparativement à 33% pour l'île de Montréal

18% d'immigrants récents, comparativement à 8% pour l'île de Montréal. Tant l'ensemble de la population immigrante que les immigrants récents sont deux fois plus nombreux dans le nord du quartier que dans le sud

**Une diversité ethnoculturelle et linguistique marquée, notamment dans le bas Côte-des-Neiges**

**Forte présence des minorités visibles**  
53% des résidents sont membres d'un groupe de minorités visibles (île de Montréal : 30%). Dans la portion nord du quartier (ou le bas Côte-des-Neiges), c'est 62% de la population

Une personne sur huit dans le quartier appartient à la communauté philippine (13% ou 12 645), une sur neuf à la communauté noire (11% ou 10 415). Les membres des communautés arabe et sud-asiatique représentent respectivement 8% et 7% de la population

**Près de la moitié de la population est allophone**

46% d'allophones, comparativement à 33% pour l'île de Montréal

(suite) →

## Côte-des-Neiges

Bien que le nombre important de personnes à faible revenu (33 815, soit le tiers de la population de Côte-des-Neiges) pose des défis de taille, le quartier dispose de nombreux atouts, dont une population relativement jeune et scolarisée, la présence de plusieurs institutions régionales (université, hôpitaux), une multitude de ressources communautaires et un CLSC ayant développé une expertise en matière d'intervention auprès d'une population multiethnique.

### Le logement, au cœur des enjeux du quartier

Les problématiques entourant le logement sont nombreuses et complexes dans le quartier Côte-des-Neiges. Depuis plusieurs années, l'action communautaire s'intéresse à la question du logement et mène une lutte à la discrimination, à l'insalubrité et à la détérioration du parc locatif. Beaucoup d'interventions sont réalisées et de nouveaux protocoles de collaboration servant de modèles au milieu communautaire sont mis en place entre les différents acteurs. L'amélioration concrète des conditions de vie des personnes les plus démunies demeure l'objectif poursuivi et passe par des actions comme l'éradication des taudis dans le quartier.

En ce qui concerne le développement résidentiel, il se déploie dans les zones périphériques du quartier et dans les secteurs adjacents. L'établissement du futur campus de l'Université de Montréal dans la gare de triage d'Outremont ainsi que le nouveau développement résidentiel et la reconversion d'espaces industriels dans l'îlot Mountain Sights (communément appelé le Triangle) créent une pression sur le marché locatif dans le quartier, qui présente une très forte majorité de locataires. Il en résulte un accès plus difficile au logement pour les personnes et familles vulnérables, tout particulièrement dans les parties nord-est et nord-ouest ainsi que dans l'îlot Mountain Sights. Parallèlement au développement résidentiel, on constate un manque de terrains propices à la construction de nouveaux édifices de logements communautaires généralisés à l'échelle du quartier.

Le phénomène d'embourgeoisement interpelle les acteurs sociaux quant à l'accessibilité du quartier pour les résidents à revenus plus modestes. Les enjeux de mixité sociale qui se posent en matière de gestion des relations de voisinage constituent aussi une préoccupation. L'éventuel projet de transformation résidentielle du site de Blue Bonnets, situé dans le nord-ouest du quartier et impliquant la construction d'environ 8 000 logements, monopolise aussi l'attention du milieu communautaire, qui souhaite qu'une part importante du site soit consacrée à la construction de 2 500 logements sociaux. Or, pour des raisons diverses, il tarde à se réaliser.

## LA DYNAMIQUE COMMUNAUTAIRE ET LE PARTENARIAT

### Les filières communautaires

Dans le quartier Côte-des-Neiges, Centraide du Grand Montréal soutient 16 organismes et projets pour un investissement total de plus de 2 millions de dollars. On retrouve plus de 50 organismes communautaires sur le territoire, aux côtés desquels on peut compter une quarantaine d'organismes et d'associations s'adressant aux membres de diverses communautés culturelles. Cette réalité est, entre autres, la résultante de la présence importante des communautés culturelles qu'on y retrouve, mais aussi de l'approche communautaire préconisée.

Dans le quartier Côte-des-Neiges, plusieurs communautés possèdent leurs propres filières communautaires et vivent en juxtaposition de l'action communautaire dominante. À l'exception de quelques communautés, la plupart de ces filières ethnoculturelles

### Francophones en minorité, mais une proportion d'anglophones près de la moyenne montréalaise

28% de personnes de langue maternelle française, contre 47% pour l'île de Montréal  
19% d'anglophones, comparativement à 17% pour l'île de Montréal

### Une pauvreté présente dans tout le quartier, mais plus concentrée dans le bas Côte-des-Neiges

35% de la population de Côte-des-Neiges (33 000 personnes) vit avec un faible revenu (île de Montréal : 25%). Dans le nord du quartier, c'est 38%

Cette pauvreté touche particulièrement les 0 à 5 ans : 36% à l'échelle du quartier et 40% dans la portion nord (île de Montréal : 29%). Les aînés sont également plus souvent à faible revenu dans le nord (31%) que dans le sud du quartier (21%) et à Montréal (21%)

### Poids démographique des jeunes adultes plus important qu'à Montréal

Les 20 à 39 ans comptent pour 36% de la population à Côte-des-Neiges, contre 30% à Montréal. La présence de l'Université de Montréal explique cette proportion importante de jeunes adultes

### Une population nettement plus scolarisée qu'à Montréal

13% de la population du quartier ne détient pas de diplôme d'études secondaires (île de Montréal : 19%). Toutefois, dans le nord du quartier, c'est 16% de la population qui n'en possède pas

### Un quartier de locataires et une mobilité résidentielle notable, notamment dans le haut Côte-des-Neiges

80% des ménages sont locataires, comparativement à 61% pour l'île de Montréal

53% des ménages ont déménagé au cours des cinq dernières années (île de Montréal : 44%). Dans le haut Côte-des-Neiges, le taux atteint 58%. Une situation qui s'explique notamment par la forte présence d'étudiants

### Le logement, une préoccupation incontournable dans le quartier

Des logements souvent exigus : 20% des logements du quartier sont de taille insuffisante pour le nombre d'occupants. Dans le bas Côte-des-Neiges, c'est 25% des logements (île de Montréal : 9%)

## Côte-des-Neiges

sont peu équipées et peu soutenues financièrement. Cette situation ne favorise pas la mobilisation plurielle et inclusive et l'émergence d'une vision commune et d'une action collective. Au contraire, elle perpétue des canaux indépendants qui limitent le potentiel des investissements dans le développement de la communauté. Les investissements semblent ainsi avoir une action limitée sur les problématiques et l'objectif de transformation sociale.

### Leadership de la concertation locale

Au cours des dernières années, la complexité des enjeux et des problèmes sociaux ainsi que les différentes démarches d'intervention proposées ont amené les partenaires communautaires, institutionnels et politiques (municipalité, CSSS et commission scolaire) à rechercher des solutions communes. Cette collaboration s'est d'ailleurs avérée fructueuse dans les domaines du logement et de l'éducation. Au-delà des contraintes de toutes sortes, de nouveaux protocoles d'intervention et de nouvelles pratiques ont pu être instaurés, améliorant de façon concrète les conditions de vie de certains citoyens. Depuis, ces nouvelles façons de faire ont fait école dans le milieu de l'intervention communautaire et ont consolidé le développement des relations partenariales.

La Corporation de développement communautaire (CDC) de Côte-des-Neiges, qui fait office de table de quartier, s'avère un acteur central dans l'animation sociale du quartier. Son ancrage et sa légitimité lui permettent de jouer, dans ce contexte, un rôle de plus en plus significatif. La CDC semble aborder avec assurance la réalisation de la prochaine démarche de planification de quartier. Elle aura alors le défi de définir une vision commune transcendant les différentes filières communautaires afin d'élaborer un plan de développement social intégré pour le quartier.

## LES ENJEUX QUI INTERPELLENT CENTRAIDE

### • Mobilisation et planification stratégique de territoire

Depuis plusieurs années, Centraide encourage le milieu à élaborer une vision claire et partagée du développement social à l'échelle du territoire. Cette vision devrait notamment être caractérisée par la mobilisation des acteurs de l'ensemble des filières communautaires, et ce, dans une perspective élargie des enjeux et des domaines d'action. La démarche de planification stratégique du quartier amènera le milieu, à partir d'une connaissance fine et différenciée des besoins et des enjeux, à se fixer des cibles pertinentes quant à l'amélioration des conditions de vie des personnes et des groupes les plus vulnérables du quartier, en plus de se doter d'un plan de mise en œuvre.

### • Logement, une problématique complexe et incontournable

Centraide continuera à soutenir des interventions en matière de logement de façon à améliorer concrètement la réalité quotidienne des personnes en difficulté, notamment sur le plan de la salubrité et de la lutte à la discrimination. Centraide souhaite également accompagner les acteurs liés à cette problématique afin d'établir et de renforcer les partenariats, dans l'objectif de mettre en place des solutions novatrices, durables et structurantes pour le milieu et ses citoyens.

### • Zones ciblées et enjeux sociaux

Le territoire de Côte-des-Neiges comprend des secteurs géographiques où l'on retrouve une plus grande concentration de pauvreté, caractérisée par l'insalubrité des logements,

Détérioration des logements : 11% des logements du quartier nécessitent des réparations majeures (9% à Montréal)

Loyer brut moyen plus élevé qu'à Montréal : 755 \$ comparé à 746 \$ sur l'île (2011)

46% des ménages locataires dans le quartier consacrent une part élevée de leur revenu (30% ou plus) au loyer, soit un peu plus que la moyenne sur l'île de Montréal (41%)

### Un développement résidentiel appelé à modifier le visage du quartier

Phénomène de conversion d'espaces industriels en condominiums de luxe dans le nord-est du quartier et dans l'îlot Mountain Sights

Construction projetée de 5 000 à 8 000 logements sur le site de Blue Bonnets au cours des prochaines années

### Proportion de personnes vivant seules égale à la moyenne montréalaise, mais supérieure chez les aînés, davantage encore dans le sud du quartier

18% des personnes vivent seules à l'échelle du quartier; 23% dans la portion sud (île de Montréal : 18%)

Chez les aînés, 42% d'entre eux vivent seuls. Dans le sud du quartier, c'est un aîné sur deux (49%) (île de Montréal : 36%)

17 000 personnes vivent seules dans le quartier, dont 5 000 aînés

### Les nombreuses familles avec enfants du quartier et les jeunes de moins de 15 ans concentrés dans le secteur nord

Dans Côte-des-Neiges, six familles sur dix et deux jeunes sur trois (66%) habitent le nord du quartier

### Un vieillissement moins marqué qu'à Montréal

Proportion de jeunes de moins de 15 ans (17%) plus élevée que celle des aînés (13%); l'écart est moindre pour l'île de Montréal (15% contre 16%)

### Une proportion de familles monoparentales près de la moyenne montréalaise

31%, comparativement à 33% pour l'île de Montréal

4 800 familles monoparentales dans le quartier

Données sociodémographiques et économiques :  
Recensement de 2011 et Enquête nationale auprès des ménages



RASSEMBLER  
POUR AIDER • AIDER POUR  
RASSEMBLER

## Côte-des-Neiges

l'insécurité alimentaire et la présence de familles nombreuses en situation de vulnérabilité. Ces personnes ont besoin d'aide, notamment pour défendre leurs droits. Afin de lutter efficacement contre la pauvreté et l'exclusion sociale sur le territoire, nos investissements doivent avant tout servir à soutenir les stratégies les plus porteuses permettant de rejoindre les personnes vulnérables qui vivent dans les zones ciblées.

### • Diversité et inclusion

Dans le contexte de Côte-des-Neiges, tous les organismes doivent avoir une connaissance fine des besoins de la population cible afin d'adapter leurs stratégies et leurs interventions. À ce propos, Centraide rappelle son désir d'appuyer l'identification et la promotion de pratiques inclusives en matière de lutte contre la pauvreté, en contexte de diversité culturelle, et ce, sur les plans de la gouvernance, de la gestion, de la culture et de la participation citoyenne.

### • Jeunesse : une réalité à découvrir

Centraide demeure intéressé par la situation des jeunes et réitère son désir de contribuer au développement des connaissances des partenaires locaux sur les problématiques et les besoins du groupe des 12 à 34 ans. Dans l'éventualité où le milieu souhaiterait réaliser au cours des prochaines années une démarche diagnostique qui guiderait les stratégies et les actions à mettre en place, nous évaluerons les possibilités de le soutenir en ce sens.

## LES INVESTISSEMENTS de Centraide du Grand Montréal

### Conditions de vie

- Cafétéria communautaire Multi Caf (La)
- Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (CEIL)
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)\*

### Développement des communautés

- Comité concertation interculturelle de Côte-des-Neiges
- Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

### Inclusion

- Projet Genèse
- PROMIS (PROMotion, Intégration, Société nouvelle)
- Service d'interprète, d'aide et de référence aux immigrants (SIARI)

### Jeunes et familles

- Agence Ometz
- Baobab familial
- Camp B'Nai Brith\*
- Relais Côte-des-Neiges

### Vie de quartier

- Association de la communauté noire de Côte-des-Neiges
- Centre communautaire de loisir de la Côte-des-Neiges
- Centre communautaire Mountain Sights
- Centre Cummings (Le)

\* À vocation régionale