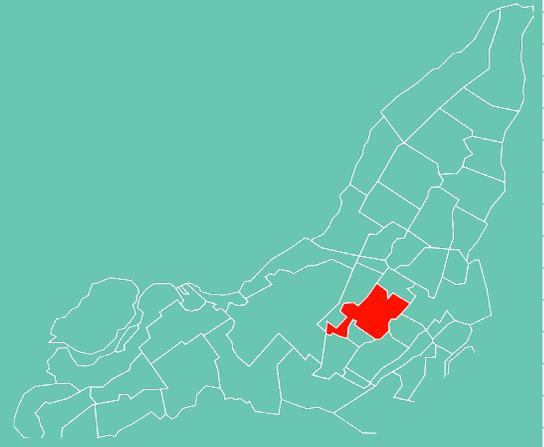


# Côte-des-Neiges

ANALYSE TERRITORIALE  
**2018-19**



## 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; 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-de-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 résidents, il est l'un des plus peuplés de l'île de Montréal. Au fil de son histoire, Côte-des-Neiges a accueilli de nombreuses communautés issues de l'immigration. 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'installation de la communauté juive s'y est notamment faite 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 14 % d'immigrants récents, une proportion 2 fois plus élevée qu'à Montréal. Plus de la moitié de la population (54 %) est quant à elle membre d'une minorité visible. Au sein de cette mosaïque, certaines communautés culturelles et religieuses sont plus fortement représentées que d'autres. C'est le cas non seulement 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 quartier à forte diversité sociale et culturelle, où l'enjeu d'inclusion, d'accès aux ressources et aux services publics, ainsi qu'à des logements décentes et à des emplois de qualité représentent des défis importants. De plus, la présence d'une université attire de nombreux étudiants pour qui l'établissement dans le quartier est souvent transitoire.

À Côte-des-Neiges, le nombre important de personnes à faible revenu (29 380, soit le tiers de la population) pose des défis de taille. La pauvreté s'y illustre de façon plus marquée sur le plan de la défavorisation matérielle, alors que le taux de chômage y demeure plus élevé que la moyenne montréalaise et que le revenu moyen des individus est parmi les plus faibles à l'échelle de l'île. On y trouve également la plus forte proportion de travailleurs pauvres parmi les quartiers montréalais : un travailleur sur cinq (19 %), soit près de 5 000 personnes. Toutefois, 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 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) ayant développé une expertise en matière d'intervention auprès d'une population multiethnique.

### Un quartier, deux réalités

La configuration enclavée du quartier relativement à l'aménagement urbain ainsi que les divisions socioéconomiques entre le Haut et le Bas-de-Côte-des-Neiges, délimités par le chemin de la Côte-Sainte-Catherine, se traduisent par des réalités très différentes entre les secteurs : Côte-des-Neiges-Sud, communément appelé le Haut de la Côte, est le quartier des étudiants et des établissements. La population est y fortement scolarisée, on y compte un nombre élevé de personnes seules (23 %, comparativement à 16 % dans le bas du quartier), et la mobilité résidentielle y est importante.

## COUP D'ŒIL SUR LE TERRITOIRE

**Deuxième secteur le plus peuplé de l'île**  
Population totale de 99 045 personnes

Quartier dont la population est diversifiée à plusieurs égards et qui héberge de nombreux établissements.

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

Un résident sur deux est immigrant : 52 %, comparativement à 34 % à Montréal.

83 % de la population est née à l'extérieur du pays ou a au moins un parent immigrant (Montréal : 59 %).

Proportion d'immigrants récents deux fois plus élevée qu'à Montréal : 14 %, comparativement à 7 %.

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**

**Forte présence de membres des minorités visibles**

54 % sont membres d'un groupe des minorités visibles (Montréal : 33 %).

Une personne sur sept appartient à la communauté philippine (14 % ou 13 630), et une sur neuf à la communauté noire (11 % ou 10 145). Les membres des communautés arabe et sud-asiatique représentent respectivement 9 % et 6 % de la population.

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

46 % ont une langue maternelle autre que le français ou l'anglais (Montréal : 33 %). Dans Côtés-des-Neiges-Nord, ce taux atteint 55 %.

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

29 % de personnes de langue maternelle française (Montréal : 46 %).

19 % d'anglophones (Montréal : 16 %).

**Une pauvreté présente à l'échelle du quartier**

Dans le quartier, près d'une personne sur trois (30 %, soit 29 380 personnes) vit avec de faibles revenus (Montréal : 21 %). Ces proportions sont similaires dans le nord et le sud du quartier (respectivement 31 % et 32 %).

La pauvreté touche particulièrement les 0 à 5 ans : 29 % (Montréal : 23 %).

Les aînés ont également plus souvent un faible revenu : 29 % (Montréal : 21 %).



# Côte-des-Neiges

Côte-des-Neiges-Nord, communément appelé le Bas de la Côte, représente environ 60 % de la population du territoire. On y trouve une concentration plus forte d'immigrants, d'allophones et de membres des minorités visibles, et l'on y compte deux fois plus de familles avec enfants que dans le sud du quartier.

## 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 y mène une lutte contre l'insalubrité et la détérioration du parc locatif, et plaide en faveur de l'accès au logement abordable. Plusieurs de ces interventions impliquent une collaboration entre les acteurs communautaires et institutionnels. L'amélioration concrète des conditions de vie des personnes les plus démunies demeure l'objectif poursuivi et se traduit par des actions telles que l'éradication des taudis dans le quartier ou encore leur transformation en logements sociaux.

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 développement résidentiel et la conversion d'espaces industriels dans l'îlot Mountain Sights (communément appelé le Triangle) créent une pression sur le marché locatif dans le quartier, qui présente un très haut taux de locataires (79 %). Il est ainsi de plus en plus difficile pour les personnes et les familles vulnérables d'avoir accès à un logement adéquat abordable, notamment dans les secteurs nord-est et nord-ouest du quartier, et tout particulièrement dans l'îlot Mountain Sights. On constate également à l'échelle du quartier un manque de terrains propices à la construction de nouveaux immeubles à logements abordables.

Au cours des dix dernières années, le phénomène d'embourgeoisement s'est accéléré à Côte-des-Neiges, alors que les terrains offerts ont essentiellement servi à la construction de condominiums de luxe. Le cas du secteur du Triangle est représentatif du phénomène. De 2008 à 2017, plus de 2 500 condos et logements locatifs privés y ont été construits, comparativement à quelque 200 logements sociaux. Cette situation interpelle grandement les acteurs du milieu, alors que le quartier devient de moins en moins accessible aux populations plus vulnérables. Des enjeux de mixité sociale en matière de gestion des relations de voisinage se posent également dans ces secteurs. Le projet de transformation résidentielle du site Blue Bonnets, situé dans le nord-ouest du quartier et impliquant la construction de quelque 8 000 logements, retient depuis de nombreuses années l'attention du milieu communautaire, qui souhaite qu'une part importante du site soit consacrée au développement de logements sociaux. Or, pour des raisons diverses, ce projet tarde à se réaliser.

## LA DYNAMIQUE COMMUNAUTAIRE ET LE PARTENARIAT

### Les structures communautaires

Centraide du Grand Montréal soutient 13 organismes pour un investissement total de plus de 2,2 millions de dollars en 2018-2019. On trouve 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 grande diversité ethnoculturelle présente, mais aussi de l'approche communautaire préconisée.

Dans le quartier Côte-des-Neiges, plusieurs communautés possèdent leurs propres structures communautaires qui sont en juxtaposition de l'action communautaire principale. À quelques exceptions près, la plupart de ces organisations ethnoculturelles sont peu équipées et peu soutenues financièrement. Cette situation ne favorise pas la mobilisation plurielle et inclusive ni l'émergence d'une vision commune et d'une action collective. Au contraire, elle perpétue des canaux indépendants qui limitent l'impact des investissements dans le développement de la communauté.

### 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 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, en plus de consolider les relations partenariales.

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

Les 20 à 39 ans comptent pour 36 % de la population de Côte-des-Neiges (Montréal : 31 %). La présence de l'Université de Montréal explique cette proportion importante de jeunes adultes.

## Une population nettement plus scolarisée qu'à Montréal

41 % de la population possèdent un diplôme d'études universitaires (Montréal : 33 %).

12 % ne détiennent aucun diplôme d'études secondaires (Montréal : 17 %).

## Un quartier de locataires et une mobilité résidentielle notable

79 % des ménages sont locataires à l'échelle du territoire. Cette proportion atteint 83 % dans le sud du quartier (Montréal : 60 %).

La moitié des ménages (51 %) ont déménagé au cours des cinq dernières années (Montréal : 43 %). Dans le sud du quartier, ce taux atteint 56 %. Une situation qui s'explique notamment par la forte présence d'étudiants.

## Le logement, une préoccupation dans le quartier

Des logements souvent exigus : 18 % sont de taille insuffisante pour leur nombre d'occupants (Montréal : 8 %).

Près de la moitié des logements (46 %) ont été construits avant 1960 (Montréal : 38 %).

41 % des ménages locataires dans le quartier consacrent une part élevée de leurs revenus (30 % ou plus) au loyer, soit un peu plus que la moyenne montréalaise (37 %). Au sein de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, cette réalité touche une famille avec enfants sur trois (33 %, comparativement à 29 % à Montréal).

## 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 (secteur du Triangle).

Construction projetée de 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

18 % des personnes vivent seules à l'échelle du territoire (Montréal : 18 %). Dans le sud du quartier, ce taux atteint 23 %.

Parmi les aînés, 42 % vivent seuls (Montréal : 36 %).

## Un vieillissement moins marqué qu'à Montréal

Proportion de jeunes de moins de 15 ans (16 %) plus élevée que celle des aînés (14 %); l'écart est moindre pour l'île de Montréal (16 %, comparativement à 17 %).

## Les nombreuses familles avec enfants concentrées dans le nord du quartier

15 225 familles avec enfants dans le quartier (taux de 67 %, comparativement à 63 % à Montréal).

Sept familles sur dix habitent Côtes-des-Neiges-Nord.

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

Une famille sur trois (32 %, soit 4 870 familles) est monoparentale (Montréal : 33 %).

*Données sociodémographiques et économiques : Recensement de 2016, Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal (2015).*

# Côte-des-Neiges

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. Au cours de la dernière année, l'organisation a su relever le défi de rassembler les acteurs sociaux du milieu afin de définir une vision commune transcendant les différentes structures communautaires et d'élaborer un plan de développement social intégré pour le territoire. Ainsi, au printemps 2018, la communauté de Côte-des-Neiges a adopté un nouveau plan stratégique de quartier, au terme d'une ambitieuse démarche ayant mobilisé une diversité de partenaires : citoyens, organismes communautaires, établissements, élus. Le plan s'articule autour d'un certain nombre d'enjeux priorités par le quartier, à savoir de permettre l'accès à des emplois de qualité, de favoriser l'habitation abordable, de lutter contre l'insalubrité des logements, de briser les barrières linguistiques et de favoriser l'accès aux besoins de base pour les résidents.

## LES ENJEUX QUI INTERPELLENT CENTRAIDE

En accord avec son approche territoriale, Centraide suit avec intérêt ou portera une attention particulière aux demandes de financement qui répondent aux enjeux définis pour le territoire de Côte-des-Neiges.

Il sera attentif aux programmes et aux projets qui permettront de maximiser ses investissements et d'accroître la capacité communautaire de répondre aux défis sociaux de lutte contre la pauvreté. Parmi ces enjeux, citons notamment :

### — Mobilisation et planification stratégique du territoire

Le quartier s'étant doté d'une planification stratégique intégrée, Centraide poursuivra son appui à la mise en œuvre de celle-ci, notamment par le biais d'un soutien à des actions porteuses à l'intérieur du Projet impact collectif (PIC). La mobilisation citoyenne et l'engagement des acteurs sociaux sur une base intersectorielle et multiréseau sont des conditions essentielles à mettre en place en vue de l'atteinte des objectifs de transformation sociale que s'est donné le quartier. Ainsi, Centraide portera une attention particulière au travail des acteurs sociaux qui s'inscrit dans une approche collective et intégrée afin d'élaborer des solutions innovantes pour répondre à des enjeux sociaux complexes et interconnectés. Il portera également une attention particulière aux enjeux liés à la complémentarité des ressources et des services offerts.

### — Des actions concertées dans des secteurs vulnérables

Le territoire de Côte-des-Neiges comprend des secteurs géographiques où l'on trouve une plus grande concentration de pauvreté, et qui sont caractérisés notamment par l'insalubrité des logements, l'insécurité alimentaire, un taux de chômage élevé et la présence de familles et de jeunes en situation de vulnérabilité. Afin de lutter efficacement contre la pauvreté et l'exclusion sociale sur le territoire, Centraide souhaite soutenir des actions concertées autour d'interventions globales permettant de rejoindre les personnes vulnérables qui vivent dans les zones ciblées et de favoriser le développement de leur plein potentiel.

### — Le logement, une problématique complexe et incontournable

Centraide continuera à soutenir des interventions en matière de logement de façon à améliorer concrètement les conditions de vie des personnes en difficulté, notamment sur le plan de la salubrité et de l'abordabilité des logements. Centraide souhaite encourager l'établissement et le renforcement des partenariats en matière d'habitation, dans l'objectif de mettre en place des solutions novatrices, durables et structurantes pour le milieu. À ce propos, des actions soutenues par Centraide à l'intérieur du PIC, déployées à l'échelle locale et régionale, sont menées afin de supprimer les barrières systémiques (institutionnelles, politiques, économiques, etc.) liées à l'enjeu du logement.

### — Diversité et inclusion

Dans le contexte de Côte-des-Neiges, tous les organismes doivent avoir une connaissance fine des besoins et des réalités vécues par la population afin d'adapter leurs stratégies et leurs interventions. Centraide réitère ainsi son désir d'appuyer 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 organisationnelle et de la participation citoyenne.

### — Agir tôt en soutenant les familles vulnérables

Dans un quartier où un nombre élevé d'enfants vivent en situation de pauvreté, Centraide sera attentif aux interventions qui ont pour objectif d'assurer le bien-être des familles, à savoir : les projets favorisant la persévérance scolaire, la sécurité alimentaire, l'accès à des logements abordables, la lutte contre l'insalubrité et l'accès à des emplois de qualité pour les parents. Une attention particulière sera portée aux interventions portant sur les enjeux jeunesse.

## LES INVESTISSEMENTS DE CENTRAIDE DU GRAND MONTRÉAL 2018-2019

### Conditions de vie

- Cafétéria communautaire Multi Caf (La)
- Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (OEIL)

### Développement des communautés

- 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\*

### 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