

## Revitaliser sans gentrifier ?

Hélène Bélanger

Numéro 804, septembre–octobre 2019

À qui la ville ? Les défis d'une ville solidaire

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/91731ac>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (imprimé)

1929-3097 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Bélanger, H. (2019). Revitaliser sans gentrifier ? *Relations*, (804), 22–23.

# REVITALISER SANS GENTRIFIER ?

*Est-il possible de revitaliser des quartiers sans déplacer les populations qui les habitent? Portrait d'une situation complexe qui génère des tensions parfois vives dans certains quartiers montréalais.*

**Hélène Bélanger**

L'auteure est professeure au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et membre du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

**D**e nombreux phénomènes, qui font quotidiennement la manchette, nous rappellent constamment que nos milieux de vie urbains sont sous tension : mégaprojets à vocation culturelle ou récréative dans des quartiers « dévitalisés » ; tours de condos de luxe qui semblent apparaître du jour au lendemain dans les quartiers centraux ; accaparement d'une part toujours plus importante des logements locatifs à des fins touristiques par des plateformes d'économie dite collaborative ; crise du logement qui affecte plus durement les ménages les plus précaires, etc. Même en l'absence de projets d'envergure, les investissements publics et privés destinés à la création et à la revitalisation des espaces publics, des artères commerciales et au (re)développement de terrains vacants – notamment à des fins résidentielles – semblent accélérer la transformation des quartiers de nos villes.

Cette revitalisation est chaudement accueillie par certains, mais crainte ou contestée par d'autres qui y voient un signe avant-coureur, voire un vecteur de gentrification. La qualité des milieux de vie et les actions de revitalisation pour atteindre cette qualité souhaitée pour toutes et tous alimentent toujours les débats. Pour certains, la gentrification peut être positive, car elle permettrait le réinvestissement dans les quartiers sans déplacer les populations locales. Mais pour d'autres, elle créerait plutôt des inégalités d'accès ou de maintien dans des milieux de vie de plus en plus en demande. Nos travaux des dix dernières années sur les quartiers montréalais – dont ceux, plus récents, sur le droit au logement dans le quartier Rosemont – ont relevé un sentiment parfois ambivalent, à l'image de la complexité de la situation, chez bon nombre de résidents témoins des transformations des milieux de vie à la suite de leur revitalisation/gentrification.

## Une gentrification positive ?

Selon de nombreux acteurs publics et privés, la gentrification est un processus salvateur pour les quartiers pauvres et en déclin. Sans nécessairement parler de gentrification, parfois même en s'en défendant, les administrations publiques en font tout de même la promotion dans leur discours sur les bienfaits de la mixité sociale. Selon ce discours, l'attraction des classes moyennes dans les quartiers défavorisés est un outil de

lutte contre les « ghettos de pauvres » et de restructuration de l'environnement physique afin de le rendre plus convivial et de mieux répondre à des besoins locaux de services de proximité. Les classes moyennes qui s'installent dans les espaces vacants redéveloppés à des fins résidentielles « dilueraient » ainsi la pauvreté sans la déplacer tout en favorisant le réinvestissement dans l'environnement physique et les services, ce qui permettrait *in fine* l'amélioration du milieu de vie pour toutes et tous. Il ne faut donc pas s'étonner que les premières phases de gentrification puissent être associées à une « gentrification positive ». C'est pourquoi les administrations locales peuvent être tentées d'intervenir afin d'attirer une population plus fortunée, participant alors à la complexité du tandem revitalisation/gentrification. C'est le cas lorsqu'elles revitalisent une artère commerciale pour rendre un quartier plus attrayant pour les classes moyennes ou lorsqu'elles facilitent le (re)développement des terrains vacants à des fins résidentielles répondant à leurs besoins – par exemple la conversion en quartier résidentiel des anciens ateliers ferroviaires Angus dans Rosemont. Avec l'arrivée des classes moyennes, de nouveaux commerces et services diversifiés et de

Patrick Dionne et Miki Gingras, *Identité NDG* (détail), 2011



qualité s'installent, attirant à leur tour de nouveaux résidents. Cette gentrification sans déplacement –c'est-à-dire par l'ajout de nouvelles populations plutôt que par le remplacement des populations locales–, qu'elle soit initiée ou non par la revitalisation, serait une solution recherchée par les administrations municipales en raison de ses faibles impacts négatifs.

### Une amélioration des milieux de vie pour qui ?

Mais les critiques insistent de leur côté sur la gravité des effets négatifs de cette revitalisation/gentrification, même en l'absence de déplacement de populations. Selon ces critiques, les transformations qui en résultent ne répondraient pas aux besoins criants des populations locales en matière de logement, de commerces ou de services, ou ne correspondraient tout simplement pas à leurs objectifs de développement de leur milieu de vie. C'est le cas lorsque l'augmentation dramatique des loyers commerciaux d'une artère commerciale en demande entraîne la disparition ou le déplacement de commerces traditionnels et d'autres lieux de sociabilité d'un quartier, voire leur remplacement par de nouveaux, plus branchés.

Ainsi, même si on assiste à une augmentation de l'offre et de la diversité commerciales avec la gentrification, nombreux sont les résidents qui non seulement n'auront pas les moyens financiers de consommer dans les nouveaux commerces, mais ne se reconnaîtront plus dans leur quartier. Les chercheurs parlent alors de déplacement symbolique. Contrairement à ce que souligne le discours dominant, l'amélioration de leur milieu de vie ne suffit pas pour obtenir l'adhésion des populations locales, car ces améliorations sont souvent à géométrie variable. Groupes communautaires, militants et chercheurs œuvrant à la défense des locataires des quartiers montréalais font état de ce déplacement symbolique qui s'ajoute à des déplacements physiques et aux tensions qui en résultent, comme on a pu l'observer notamment dans les quartiers montréalais Saint-Henri et Hochelaga-Maisonneuve. Plusieurs locataires du quartier Rosemont que nous avons interviewés<sup>1</sup> en ont aussi fait état, mais leur sentiment demeurerait ambivalent puisqu'ils apprécient certaines des transformations découlant de la revitalisation de l'artère commerciale du quartier, la Promenade Masson. Comment ces personnes évaluent-elles les transformations/améliorations du quartier dont elles ont été témoins ?

### Des sentiments ambivalents

La construction de nouveaux condos dans le quartier Rosemont par exemple et, dans une moindre mesure, le remplacement de population, seraient à l'origine de l'augmentation de la mixité socioéconomique dans le quartier. Cette mixité est généralement perçue positivement, voire recherchée par la population identifiée comme gentrificatrice, pour qui les modes de vie et de consommation différents coexisteraient paisiblement. Même si, pour le moment, les résidents de longue date ne se sentent pas clairement envahis, la crainte que l'arrivée continue d'une nouvelle population plus fortunée n'effrite leur attachement au quartier se fait sentir.

En reprenant le discours assez consensuel sur les effets positifs des transformations en cours (amélioration de l'environne-

ment bâti, diversification commerciale) et les effets négatifs (principalement l'augmentation du coût des logements), la trentaine de participantes et de participants à notre enquête ont montré la complexité de réaliser des milieux de vie conviviaux, dynamiques et répondant aux besoins des résidentes et résidents. Ces derniers appréhendent les pressions pouvant rendre le marché du logement locatif de moins en moins abordable, de même que les risques de déplacements forcés. Déjà, nombreux sont ceux et celles qui affirment qu'il leur serait aujourd'hui impossible de trouver un logement équivalent au même prix dans leur quartier, compte tenu de sa plus grande attractivité et de l'augmentation importante des prix.

Dans d'autres quartiers montréalais, notamment dans Saint-Henri et Hochelaga-Maisonneuve, l'ambivalence semble plutôt faire place à un sentiment de violence provoqué par des déplacements à la fois symboliques et physiques. Des actes de vandalisme dans ces quartiers ont fait régulièrement la manchette ces dernières années : incendie sur des sites de construction, vitrines fracassées ou intérieurs généreusement aspergés de peinture, voire invasion et pillage d'une épicerie jugée gentrificatrice. Ces actions contre différentes formes de revitalisation/gentrification –dénoncées par les commerçants, les politiciens et certains résidents– mettent en lumière les tensions qui existent entre résidents de longue date défendant leur droit au logement et au quartier, et nouveaux résidents attirés par les transformations rapides des quartiers et leurs nouveaux commerces branchés. Que l'on considère ou non que ces actes de vandalisme sont démesurés face à une gentrification qui semble inévitable, ils auront permis de braquer les projecteurs sur l'ampleur des effets réels de la revitalisation/gentrification sur les populations locales : augmentation substantielle des loyers, déplacement de populations à la suite d'évictions plus ou moins légales pour rénovation ou agrandissement, conversion en condos, dépossession du sentiment d'être chez soi lié aux transformations physiques et sociales des quartiers, etc.

Nos travaux sur le quartier Rosemont ont montré que même si les résidentes et les résidents apprécient les améliorations de leur milieu de vie, ils demeurent conscients des effets négatifs possibles sur les populations plus vulnérables liés à l'augmentation du coût des logements et à la disparition de commerces traditionnels répondant à leurs besoins. Ces effets sont vécus comme une violence par certains, qui réagissent vivement. On peut donc s'interroger sur le réalisme d'une gentrification positive, car même en l'absence de déplacements de populations, elle participe à une dynamique de transformation des quartiers qui peut mener à l'exclusion symbolique ou physique des plus démunis si rien n'est fait pour assurer leur maintien sur place. Certains outils existent ; d'autres seront à inventer afin de s'assurer non seulement que l'offre de logement réponde adéquatement aux besoins des populations les plus vulnérables, mais aussi que leurs lieux de consommation et de sociabilité soient protégés de la spéculation foncière. ☺

1. H. Bélanger et A. Fortin, *Gentrification et droit au logement dans Rosemont : un « beau malaise » ?*, rapport préparé pour le Comité logement Rosemont, 2018.