

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL ET  
UNIVERSITÉ DE TOURS

POUR UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE  
LE CAS D'HOCHELAGA-MAISONNEUVE À MONTRÉAL ET MADELEINE-  
CHAMP-DE-MARS À NANTES

THÈSE

PRÉSENTÉE EN COTUTELLE

COMME EXIGENCE PARTIELLE

DU DOCTORAT EN ÉTUDES URBAINES | AMÉNAGEMENT

PAR

LEILA GHAFFARI

JUILLET 2020

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de cette thèse se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.07-2011). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

## REMERCIEMENTS

Tous d'abord, je tiens à remercier mes directeurs de recherche, Juan-Luis Klein et Abdelillah Hamdouch. La réalisation d'une thèse en cotutelle n'est pas une tâche facile, mais le soutien de mes deux directeurs m'a permis de tenir jusqu'au bout.

Je remercie Juan-Luis Klein pour son soutien continu et les opportunités qu'il m'a données pour travailler à ses côtés depuis mon arrivée au Québec. J'ai fait plusieurs apprentissages inestimables en travaillant dans son équipe en tant qu'assistante de recherche et d'enseignement. Je le remercie également pour la personne qu'il est. Son regard vers le monde m'a inspirée dans la vie de diverses façons.

Je remercie Abdelillah Hamdouch pour avoir cru en moi quand je faisais mes premières expériences dans un contexte qui était inconnu pour moi. Il m'a soutenue et il m'a encouragée tout au long de ce chemin depuis ma maîtrise en France. Il m'a offert la possibilité de participer dans une recherche européenne qui m'a été très précieuse. C'est lui qui m'a appris la persévérance que nécessite la recherche.

Je tiens à remercier profondément mon époux, Amir Naimi, qui m'a soutenue avec son amour et son encouragement aux moments où j'étais épuisée. Il a été le soutien sans lequel je n'aurais pas pu mener cette aventure. Je tiens à remercier mon fils qui m'a montré une grande maturité en acceptant de nombreuses compromis ces derniers temps, pour m'aider à mieux me concentrer sur mon travail de recherche. Je le remercie également pour tous les moments où il m'a fait sourire.

J'exprime ma gratitude pour tous mes professeurs qui m'ont appris d'avoir un esprit critique et de remettre en question tout ce qui semble évident à première vue. Je tiens à remercier Lucie K. Morisset, qui m'a appris que la thèse est une étape, et pas une

finalité. Je la remercie pour son franc-parler qui m'a mise ouvertement devant les réalités d'une thèse et les limites que chacun de nous peut avoir. Je remercie également la première personne qui a planté l'amour de la ville dans mon cœur, et qui m'a appris à faire tout pour une société plus juste, mon père, Ali Ghaffari.

Je tiens à remercier tous les habitants du quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes qui m'ont reçue dans leur quartier. Je remercie tous ceux qui ont participé dans ma recherche. Je remercie également tous les habitants et les acteurs du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal qui ont accepté de participer à mon étude.

Finalement, je remercie ma famille en Iran pour leur soutien malgré la distance qui nous sépare, je remercie mes amis et mes collègues qui m'ont soutenue tout au long de ce parcours.

## DÉDICACE

À ceux qui ne sont pas entendus,  
À tous ceux qui sont la voix des sans voix,  
À tous ceux qui ne sont pas indifférents,  
À tous ceux qui tentent un changement dans  
ce monde extrêmement injuste,  
À tous ceux qui réfléchissent et en assument  
la responsabilité.

## AVANT-PROPOS

En ayant immigré de mon pays, l'Iran, au Québec, j'ai réalisé qu'on n'immigre pas seulement d'un pays à un autre, mais on immigre aussi d'un ancien soi à un soi en devenir. Cette expérience de se mettre en question à tous les niveaux m'a aidée à développer l'esprit critique qui m'a été nécessaire dans ce projet de recherche.

Cette recherche a été un chemin passionnant pour moi. Ce fut aussi un défi, d'un côté, d'écrire dans ma troisième langue, et de l'autre côté, de connaître deux pays, la France et le Canada, dans chacun desquels j'ai habité moins de 5 ans. J'ai dû comprendre les dynamiques dans les deux territoires, vivre leurs histoires et connaître leurs cultures. Il m'a fallu beaucoup de temps pour y arriver. J'en apprends un peu plus tous les jours encore. C'était très stimulant et extrêmement enrichissant, ce qui en a fait une expérience exceptionnelle pour moi.

L'injustice que j'observe à toutes les échelles m'a toujours préoccupée. Le choix du sujet de la gentrification a résulté d'une combinaison de cette sensibilité et de ma passion pour la ville, cet œuvre qui se recrée tous les jours.

J'ai commencé cette recherche avec une seule question et je la termine avec plusieurs...

## TABLE DES MATIÈRES

|   |      |
|---|------|
| AVANT-PROPOS .....  | v    |
| LISTE DES FIGURES.....  | xiii |
| LISTE DES TABLEAUX.....   | xv   |
| RÉSUMÉ .....  | xvi  |
| ABSTRACT .....  | xvii |
| INTRODUCTION .....  | 1    |
| PREMIÈRE PARTIE - CADRAGE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE.....  | 9    |
| CHAPITRE I VERS UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE :<br>REGARD CRITIQUE SUR UN CHAMP THÉORIQUE EN ÉVOLUTION..... | 10   |
| 1.1. Les agents de la transformation urbaine .....  | 10   |
| 1.2. Diverses formes de transformation urbaine.....   | 14   |
| 1.3. La gentrification : une forme de transformation urbaine.....   | 17   |
| 1.3.1. Expliquer la gentrification.....   | 18   |
| 1.3.2. Les agents de la gentrification.....   | 20   |
| 1.3.3. La gentrification : pour ou contre ?.....  | 21   |
| 1.4. Effets négatifs de la gentrification.....  | 23   |
| 1.5. Le déplacement peut-il être éliminé ou limité ? .....  | 27   |
| 1.6. Acceptabilité sociale de la transformation des quartiers : une négociation<br>permanente à l'échelle locale .....  | 32   |
| 1.7. Le contexte institutionnel et organisationnel : règles de négociation.....   | 38   |
| 1.8. Innovation sociale et actions communautaires : des agents de l'acceptabilité ?                                     | 41   |

|   |    |
|---|----|
| CHAPITRE II PROBLÉMATIQUE ET PROPOSITION THÉORIQUE POUR UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE .....                                 | 44 |
| 2.1. Cadre théorique.....   | 46 |
| 2.2. Cadre conceptuel .....   | 49 |
| 2.2.1. Gentrification .....   | 49 |
| 2.2.2. Acceptabilité sociale .....  | 49 |
| 2.2.3. Déplacement.....   | 50 |
| 2.2.4. Marginalisation .....  | 51 |
| 2.2.5. Désappropriation .....   | 53 |
| 2.3. Questions et hypothèses soulevées par notre recherche .....  | 55 |
| 2.4. Conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification .....   | 57 |
| CHAPITRE III MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE .....  | 59 |
| 3.1. Démarche méthodologique et cadre d'analyse .....   | 59 |
| 3.2. Variables et indicateurs.....  | 63 |
| 3.3. Choix de la comparaison .....  | 69 |
| 3.4. Terrains d'étude .....   | 71 |
| 3.4.1. Quartier Hochelaga-Maisonneuve .....   | 72 |
| 3.4.2. Quartier Madeleine-Champ-de-Mars .....   | 75 |
| 3.5. Mode de collecte des données .....   | 79 |
| 3.5.1. Bases de données statistiques.....   | 79 |
| 3.5.2. Documents officiels .....  | 80 |
| 3.5.3. Journaux .....   | 80 |
| 3.5.4. Observation directe .....  | 81 |
| 3.5.5. Entretiens semi-dirigés.....   | 82 |
| 3.5.6. Carte mentale .....  | 85 |
| 3.6. Traitement des données .....   | 85 |
| Conclusion de la première partie.....   | 86 |
| DEUXIÈME PARTIE – CONTEXTUALISATION HISTORIQUE,<br>INSTITUTIONNELLE ET STRATÉGIQUE DE LA TRANSFORMATION DE<br>MONTÉREAL ET NANTES ..... | 87 |



|  |     |
|--|-----|
| CHAPITRE IV DE L'INDUSTRIALISATION AU DÉCLIN ÉCONOMIQUE DE MONTRÉAL ET NANTES : UNE MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE.....  | 88  |
| 4.1. Mise en perspective historique de la transformation urbaine .....   | 88  |
| 4.2. Deux villes avec un passé industriel faisant face à la désindustrialisation.....  | 93  |
| 4.2.1. Montréal – Contexte historique de développement .....   | 93  |
| 4.2.2. Nantes – Contexte historique de développement .....   | 99  |
| <br>CHAPITRE V DES CONTEXTES INSTITUTIONNELS ET POLITIQUES SPÉCIFIQUES DES STRATÉGIES DE RÉGÉNÉRATION URBAINE À MONTRÉAL ET NANTES.....                                      | 104 |
| 5.1. Deux contextes politiques orientant la transformation urbaine .....   | 104 |
| 5.1.1. Montréal – Pouvoirs municipal et infra-municipal .....  | 104 |
| 5.1.2. Nantes – Tournant politique du pouvoir de l'État vers la ville.....   | 107 |
| 5.2. Deux contextes législatifs et règlementaires spécifiques du renouvellement urbain.....  | 110 |
| 5.2.1. Montréal – partenariat du marché et de la Ville.....  | 111 |
| 5.2.2. Nantes – Un principe de mixité sociale inscrit dans les lois.....   | 115 |
| 5.3. Deux stratégies au cœur de la reconversion : environnement et culture .....   | 121 |
| 5.3.1. Montréal – Un marketing des lieux à deux échelles .....   | 121 |
| 5.3.2. Nantes – Un marketing territorial ciblé face à la désindustrialisation  | 123 |
| 5.4. Grille de lecture des deux villes : Montréal et Nantes.....   | 124 |
| Conclusion de la deuxième partie .....   | 127 |
| <br>TROISIÈME PARTIE – POUR UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE : ÉTUDE EMPIRIQUE DES CAS D'HOCHELAGA-MAISONNEUVE (MONTRÉAL) ET MADELEINE-CHAMP-DE-MARS (NANTES) ..... | 129 |
| <br>CHAPITRE VI LE QUARTIER HOCHELAGA-MAISONNEUVE – MONTRÉAL .....   | 130 |
| 6.1. Contexte et trajectoire évolutive d'Hochelaga-Maisonneuve.....  | 130 |
| 6.1.1. Hochelaga-Maisonneuve, un territoire basé sur l'accroissement du transport ferroviaire et le développement portuaire.....   | 130 |
| 6.1.2. Entre industrialisation et désindustrialisation .....   | 131 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 6.1.3. | Face au déclin : une population qui prend l'initiative.....   | 132 |
| 6.2.   | Présentation des données recueillies.....   | 137 |
| 6.2.1. | Documents officiels .....   | 137 |
| 6.2.2. | Revue de presse.....  | 138 |
| 6.2.3. | Entretiens.....   | 142 |
| 6.2.4. | Observations.....   | 144 |
| 6.3.   | Processus et résultat de la transformation – socialement acceptés ou rejetés ?.....                               | 145 |
| 6.3.1. | Les débuts de la transformation : une coalition d'acteurs pour la revitalisation.....                             | 146 |
| 6.3.2. | L'émergence de la critique et de l'opposition à la gentrification.....  | 148 |
| 6.3.3. | Une réaction dominante d'acceptation.....   | 149 |
| 6.4.   | Signes de gentrification – perception de la population.....   | 152 |
| 6.4.1. | Une perception plutôt positive malgré l'évolution foncière .....  | 154 |
| 6.4.2. | Les projets de condos : symbole le plus marqué de la gentrification..   | 156 |
| 6.4.3. | La hausse des loyers : le signe le plus ressenti.....   | 157 |
| 6.4.4. | Changements commerciaux : la base d'un sentiment de désappropriation  | 158 |
| 6.4.5. | Présence des artistes et des étudiants : gentrificateurs « marginaux » qui en subissent les effets néfastes ..... | 160 |
| 6.4.6. | Pénurie du logement locatif : une source d'inquiétude importante.....   | 161 |
| 6.4.7. | Hochelaga-Maisonneuve : Une gentrification douce ? .....  | 162 |
| 6.5.   | Mobilisations et mouvements citoyens contre la gentrification .....   | 164 |
| 6.5.1. | La revendication du droit à la ville : par qui et comment ?.....  | 165 |
| 6.5.2. | Les actions violentes mettent au jour la gentrification et forcent des réactions                                  | 165 |
| 6.5.3. | Les victoires : plus de logement social .....   | 170 |
| 6.6.   | Stratégies contre la gentrification – réalité, perceptions et discours .....                                      | 174 |
| 6.6.1. | Dépendance au revenu foncier : un frein au contrôle du déplacement  | 174 |
| 6.6.2. | Maîtrise foncière : outil principal de contrôle de la transformation....  | 175 |
| 6.6.3. | Protection des droits des locataires : un outil important subissant une mauvaise gestion .....                    | 175 |
| 6.6.4. | Dispositifs pour contrôler le parc locatif privé .....  | 176 |
| 6.6.5. | Logements sociaux : principal moyen pour contrer le déplacement...  | 177 |
| 6.6.6. | Stratégies proposées .....  | 178 |
| 6.7.   | Constats dérivés de l'étude du quartier Hochelaga-Maisonneuve.....  | 183 |

|  |     |
|--|-----|
| CHAPITRE VII LE QUARTIER MADELEINE-CHAMP-DE-MARS – NANTES...                                       | 188 |
| 7.1. Contexte et trajectoire évolutive de Madeleine-Champ-de-Mars.....                             | 188 |
| 7.1.1. Madeleine-Champ-de-Mars, une enclave urbaine avec un caractère de village                   | 188 |
| 7.1.2. Entre industrialisation et désindustrialisation .....                                       | 189 |
| 7.1.3. Face au déclin : d’une approche de reconstruction vers une approche de réhabilitation ..... | 190 |
| 7.1.4. La figure de l’Artiste comme instrument de relance du quartier .....                        | 192 |
| 7.2. Présentation des données recueillies.....   | 197 |
| 7.2.1. Documents officiels .....   | 197 |
| 7.2.2. Revue de presse.....  | 198 |
| 7.2.3. Entretiens.....   | 202 |
| 7.2.4. Observations.....   | 203 |
| 7.3. Processus et résultat de la transformation : accepté ou rejeté ?.....                         | 204 |
| 7.3.1. Concertation basée sur la revendication.....  | 206 |
| 7.3.2. Approbation due à la préférence de l’état actuel par rapport à l’état précédent .....       | 208 |
| 7.3.3. Gestion de la transformation dans un contexte de collaboration .....                        | 209 |
| 7.3.4. Instrumentalisation des artistes .....  | 212 |
| 7.4. Signes de gentrification – perception de la population.....                                   | 214 |
| 7.4.1. Augmentation de prix et départ des locataires .....   | 215 |
| 7.4.2. Affaiblissement des liens sociaux et menace contre un mode de vie ..                        | 217 |
| 7.4.3. Émergence et disparition des lieux emblématiques comme signes de gentrification .....       | 218 |
| 7.4.4. Transformation des activités et des commerces.....  | 221 |
| 7.4.5. Marginalisation et désappropriation : effets les plus ressentis.....                        | 222 |
| 7.4.6. Regard positif sur la gentrification de Madeleine-Champ-de-Mars ...                         | 222 |
| 7.4.7. Madeleine-Champ-de-Mars : une gentrification contrôlée ? .....                              | 223 |
| 7.5. Mobilisations et mouvements citoyens contre la gentrification .....                           | 224 |
| 7.5.1. Mobilisation pour la participation dans les projets et pour obtenir des équipements .....   | 224 |
| 7.5.2. Mobilisation pour préserver l’identité du quartier .....                                    | 228 |
| 7.6. Stratégies contre la gentrification – réalité, perception et discours .....                   | 231 |
| 7.6.1. Maîtrise foncière : outil principal de contrôle de la transformation....                    | 232 |
| 7.6.2. Logements sociaux : principal moyen pour contrer le déplacement...                          | 233 |
| 7.6.3. Dispositifs pour contrôler le parc locatif privé .....                                      | 233 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 7.6.4. | L’habitat participatif comme moyen de limiter la spéculation .....    | 234 |
| 7.6.5. | L’équipe de quartier : une instance publique proche de la population  | 234 |
| 7.7.   | Constats dérivés de l’étude du quartier Madeleine-Champ-de-Mars ..... | 235 |

## CHAPITRE VIII LECTURE DES DEUX QUARTIERS À TRAVERS LE PRISME DE L’ACCEPTABILITÉ SOCIALE DE LA GENTRIFICATION..... 237

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 8.1.   | Éléments caractérisant le processus de la gentrification.....   | 238 |
| 8.2.   | Acceptabilité sociale de la gentrification : un contexte pluriel.....   | 240 |
| 8.3.   | Effets négatifs de la gentrification : une pondération contextuelle .....   | 241 |
| 8.4.   | Droit au quartier – rapport de force des parties prenantes.....   | 243 |
| 8.4.1. | Tissu associatif ou communautaire – agent de la coconstruction de la transformation .....                                   | 243 |
| 8.4.2. | Ouverture politique des acteurs publics – élément essentiel dans la réussite de la coconstruction de la transformation..... | 243 |
| 8.4.3. | Conscience politique : une source importante de mobilisation citoyenne .....  | 244 |
| 8.5.   | Droit au logement – une revendication basée sur le besoin ressenti .....  | 245 |
| 8.6.   | Droit au lieu – mémoire collective et évolution de l’imaginaire.....  | 246 |
| 8.7.   | Acceptabilité sociale de la gentrification – un enjeu pluriel, évolutif et relatif.....                                     | 246 |
| 8.7.1. | Droit au quartier – élément primordial de l’acceptabilité de la gentrification .....  | 247 |
| 8.7.2. | Collaboration pour partager les bénéfices de la transformation.....   | 249 |
| 8.7.3. | Mixité sociale : une responsabilité des nouveaux résidents.....   | 249 |
| 8.7.4. | Coconstruction de la transformation : un processus d’apprentissage à reconnaître.....                                       | 250 |
| 8.7.5. | Exclusion, accessibilité et mobilité résidentielle : enjeux dépassant le territoire d’un quartier.....                      | 250 |
| 8.7.6. | Politiques antidéplacement : ligne fine entre l’inclusion et la ségrégation .....   | 251 |
| 8.7.7. | À qui le droit au quartier ? .....  | 252 |
|        | Conclusion de la troisième partie.....  | 253 |
|        | CONCLUSION.....   | 254 |
|        | ANNEXE A CERTIFICAT D’APPROBATION ÉTHIQUE.....  | 259 |

|               |  |     |
|---------------|--|-----|
| ANNEXE B      | FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT DES ACTEURS .....            | 260 |
| ANNEXE C      | FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT DE LA POPULATION LOCALE..... | 264 |
| ANNEXE D      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS ASSOCIATIFS.                         | 268 |
| ANNEXE E      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS PUBLICS .....                        | 270 |
| ANNEXE F      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS PRIVÉS.....                          | 272 |
| ANNEXE G      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES RÉSIDENTS.....                               | 274 |
| ANNEXE H      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ANICENS COMMERCANTS ..<br>.....              | 276 |
| ANNEXE I      | GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES NOUVEAUX COMMERCANTS.....                    | 278 |
| ANNEXE J      | LISTE DES RÉPONDANTS DE MADELEINE-CHAMP-DE-MARS ..<br>.....              | 280 |
| ANNEXE K      | LISTE DES répondants D'HOCHELAGA-MAISONNEUVE.....                        | 282 |
| BIBLIOGRAPHIE | .....  | 284 |

## LISTE DES FIGURES

| Figure   | Page |
|--|------|
| Figure 1-1-Éléments principaux de la transformation du quartier (Source : Auteure)   | 13   |
| Figure 1-2-Composantes de l'acceptabilité sociale (Source : Auteure, inspirée de Gross, 2007)  | 36   |
| Figure 1-3-Niveaux d'acceptabilité face au processus de la transformation (Source : Auteure)   | 37   |
| Figure 1-4-Réaction de la communauté face à une situation insatisfaisante (Source : Auteure)   | 40   |
| Figure 2-1-Proposition théorique d'une gentrification socialement acceptable (Source : Auteure)  | 58   |
| Figure 3-1- Méthode du filtrage par motif, inspirée de Sinkovics, 2018   | 60   |
| Figure 3-2-Processus du filtrage par motif de notre recherche (Source : Auteure)   | 62   |
| Figure 3-3- Localisation d'Hochelaga-Maisonneuve dans l'agglomération de Montréal (Source : Auteure)   | 75   |
| Figure 3-4-Localisation de Madeleine-Champ-de-Mars dans la ville de Nantes (Source : Auteure)  | 78   |
| Figure 4-1-Les arrondissements de Montréal et les villes liées (Ville de Montréal, 2010)   | 97   |
| Figure 4-2-Quartiers et micro-quartiers de Nantes (source : Nantes Métropole, 2013)  | 103  |
| Figure 5-1-Relations entre les documents de planification urbaine à Montréal (Source : Auteure)  | 113  |
| Figure 5-2- Relation entre les documents de planification urbaine à Nantes (Source : Nantes Métropole, 2019)                                       | 119  |
| Figure 6-1- Hochelaga et Maisonneuve (Source : Auteure)  | 135  |
| Figure 6-2-Moments marquants de l'évolution d'Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)   | 136  |
| Figure 6-3-Évolution de la présence du discours sur la gentrification dans les médias - Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)                   | 140  |
| Figure 6-4- Répartition des entretiens selon la position des répondants par rapport à la transformation - Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure) | 143  |

|  |     |
|--|-----|
| Figure 6-5 - Évolution de l'acceptabilité sociale de la transformation dans Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)                                 | 146 |
| Figure 6-6- Apparition graduelle des signes de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve   | 154 |
| Figure 6-7 - Message des militants pour les commerçants victimes du vandalisme contre la gentrification en 2013 (Source : QuartierHochelaga.com)     | 167 |
| Figure 7-1-Moments marquants de l'évolution de Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)  | 195 |
| Figure 7-2 - Projets réalisés à travers la ZAC (Source : Ardepa, 2010)   | 196 |
| Figure 7-3-Madeleine et Champ-de-Mars  | 197 |
| Figure 7-4 - Évolution de la présence du discours sur la gentrification dans les médias - Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)                 | 200 |
| Figure 7-5- Répartition des entretiens selon la position des répondants par rapport à la transformation - Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure) | 203 |
| Figure 7-6- Évolution de l'acceptabilité sociale de la transformation dans Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)                                | 206 |
| Figure 7-7- Apparition graduelle des signes de la gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)  | 215 |

## LISTE DES TABLEAUX

| Tableau  | Page |
|--|------|
| Tableau 1-1 – Une typologie des effets négatifs de la gentrification.....  | 26   |
| Tableau 1-2- Stratégies et outils pour contrôler le déplacement induit par la<br>gentrification .....  | 31   |
| Tableau 3-1-Question et hypothèse secondaires 1 .....  | 63   |
| Tableau 3-2-Question et hypothèse secondaires 2 .....  | 65   |
| Tableau 3-3- Question et hypothèse secondaires 3 .....   | 67   |
| Tableau 3-4- Évolution de la population d'Hochelaga-Maisonneuve entre 2006 et<br>2016 selon des indications sociodémographiques .....  | 74   |
| Tableau 3-5-Évolution de la population de Madeleine-Champ-de-Mars entre 2006 et<br>2015 selon des indications sociodémographiques .....  | 77   |
| Tableau 3-6-Caractéristiques des deux études de cas.....   | 79   |
| Tableau 3-7-La répartition des entretiens - divers acteurs .....   | 83   |
| Tableau 3-8- La répartition des entretiens - population locale .....   | 84   |
| Tableau 5-1-Les lois et les stratégies importantes dans la transformation urbaine du<br>Québec.....  | 114  |
| Tableau 5-2- Les lois importantes dans la transformation urbaine de la France....  | 120  |
| Tableau 5-3- Grille de lecture de Montréal et de Nantes .....  | 126  |
| Tableau 6-1- Documents officiels étudiés - Hochelaga-Maisonneuve .....   | 137  |
| Tableau 6-2 - Revitalisation et gentrification dans les médias au cours du temps -<br>Hochelaga-Maisonneuve .....  | 140  |
| Tableau 6-3 - Signes et effets négatifs de la gentrification - Hochelaga-Maisonneuve<br>.....  | 153  |
| Tableau 7-1- Documents officiels étudiés - Madeleine-Champ-de-Mars .....   | 198  |
| Tableau 7-2 – Thèmes concernant la revitalisation et la gentrification de Madeleine-<br>Champ-de-Mars dans les médias par année (en gras lorsque dans le journal local)<br>..... | 200  |
| Tableau 7-3- Signes et effets négatifs de la gentrification - Madeleine-Champ-de-<br>Mars .....  | 215  |
| Tableau 8-1- Clés de lecture de la transformation à Hochelaga-Maisonneuve et à<br>Madeleine-Champ-de-Mars .....  | 237  |



## RÉSUMÉ

Dans cette recherche, nous tentons de voir de quelle façon la gentrification peut devenir acceptable pour la population locale. En développant une proposition théorique, nous postulons que la gentrification peut devenir acceptable si ses effets négatifs, à savoir le déplacement, la marginalisation et la désappropriation, sont contrôlés. Dans cette proposition, nous mettons en relation l'acceptabilité de la gentrification avec le respect de trois dimensions du droit à la ville, à savoir le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier.

Pour vérifier et documenter notre proposition théorique, en nous appuyant sur la méthode dite de *Pattern Matching*, nous avons mené une étude empirique portant sur deux terrains d'étude, à savoir Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et Hochelaga-Maisonneuve à Montréal ; deux quartiers avec un important passé industriel, qui ont traversé une période de désindustrialisation et qui vivent depuis une vingtaine d'années un processus de revitalisation.

Nos données empiriques confirment que le manque de l'acceptabilité est directement relié aux effets négatifs de la gentrification. Pourtant, l'importance de ces effets pour la population diffère selon le contexte du territoire concerné. D'ailleurs, le respect du droit au quartier, c'est-à-dire l'inclusion de la population locale dans le processus de transformation, a une certaine priorité sur le droit au lieu et le droit au logement dans la durabilité de l'acceptabilité de la gentrification. De plus, ceux qui sont contre la gentrification font souvent partie d'une première vague des gentrificateurs devenus des victimes du phénomène qu'ils ont contribué à engendrer. Finalement, notre étude révèle que la volonté politique des acteurs publics est aussi importante que la force mobilisatrice des acteurs communautaires dans la réussite d'une gentrification socialement acceptable.

Mots clés : acceptabilité sociale de la gentrification, marginalisation, déplacement, désappropriation, droit à la ville, droit au quartier, droit au lieu.

## ABSTRACT

In this research, we try to see how gentrification can become socially acceptable for the local population. Developing a theoretical proposition, we argue that gentrification can become acceptable if its negative effects, namely displacement, marginalisation and disappropriation, are controlled. In this framework, we relate the acceptability of gentrification to the respect of three dimensions of the right to the city: the right to housing, the right to place and the right to neighborhood.

In order to test our theoretical proposition, using Pattern Matching method, we conducted an empirical study on two case studies, namely Madeleine-Champ-de-Mars in Nantes and Hochelaga-Maisonneuve in Montréal; two neighborhoods with an important industrial history, having experienced deindustrialisation and having been in a process of revitalisation for the last twenty years or so.

Our empirical findings confirm that the lack of acceptability is directly related to the negative effects of gentrification. However, the importance of these effects differs for the population depending on the context of the neighborhood. Moreover, respecting the right to neighborhood, that is the inclusion of the local population in the process of transformation, has a certain priority over the right to place and the right to housing for a sustainable acceptance of gentrification. In addition, those who are against gentrification are often part of the first wave of gentrifiers who have become victims of this phenomenon. Finally, this study shows that for a successful creation of a socially acceptable gentrification, the political will of public actors is as important as the mobilizing force of community actors.

Keywords : socially acceptable gentrification, displacement, marginalisation, disappropriation, right to the city, right to housing, right to neighborhood, right to place.

## INTRODUCTION

Nous sommes consciente de la contradiction apparente dans l'énoncé de notre sujet de recherche qui est « l'acceptabilité sociale de la gentrification ». Notre objectif est donc de montrer que cette contradiction peut être dépassée et de proposer un regard alternatif qui voit un chemin par lequel la gentrification pourrait être gérée à travers une négociation permanente entre les parties prenantes en incluant les résidents locaux susceptible d'être affectés.

Nous adhérons à la définition de la gentrification proposée par Eric Clark (2005, p. 25) :

*« Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital ».*

La littérature sur la gentrification est très vaste. Mais les études sur le contrôle de la gentrification sont peu nombreuses comparativement à l'ensemble des études sur ce sujet (Lees et al., 2010 : 525). Par contre, le besoin de s'attaquer à cette question est mentionné par différents chercheurs (Shaw, 2008 ; Lees et Ferreri, 2015). Selon eux, il est temps que les travaux sur la gentrification passent de l'analyse des causes et des effets à ce qu'il faut faire pour y remédier. Cette affirmation soutient la pertinence scientifique de notre recherche.

Par ailleurs, les études sur comment la population vit et perçoit la gentrification sont également peu nombreuses. L'étude des dynamiques entre les acteurs et de la perception de la population concernant la réalité de la gentrification peut nous révéler

les vraies raisons de la satisfaction ou le mécontentement de celle-ci. Ceci peut changer d'un contexte à l'autre évidemment, d'où l'intérêt d'étudier de multiples cas. C'est à travers cette compréhension qu'il est possible de saisir ce qui est la base de l'acceptabilité de la gentrification pour la population qui la vit.

Ce n'est qu'après un consensus sur la complexité des effets observés que les chercheurs et les décideurs pourront élaborer des réponses politiques nuancées permettant aux villes de bénéficier des avantages de la gentrification tout en limitant ses effets négatifs (Shaw, 2005 : 173). Comme Lees *et al.* (2008) l'affirment, il faut être en même temps critique et constructif au sujet de la gentrification, car elle semble inévitable dans le contexte actuel et le défi est d'en faire un processus démocratique et juste. La pertinence sociale de notre recherche se révèle dans ce contexte.

Dans ce cadre, notre thèse a cherché à répondre à la question suivante :

De quelle façon et sous quelles formes la gentrification pourrait-elle devenir socialement acceptable et être considérée par les citoyens comme un outil d'amélioration de leur milieu de vie ?

A partir de la littérature existante sur la gentrification, nous avons identifié trois effets négatifs principaux pour la gentrification : le déplacement, la marginalisation, et la désappropriation. Le déplacement a lieu quand la personne est obligée de quitter le quartier, la marginalisation concerne la perte des ressources politiques chez la population de longue date et la désappropriation concerne la perte du sentiment d'appartenance envers le lieu dû à la transformation qui influence les repères identitaires des habitants.

Nous postulons que la gentrification peut devenir acceptable si ces effets sont contrôlés. En nous basant sur cette compréhension du processus de la gentrification, nous avons articulé notre hypothèse principale comme suit :

*Pour que la gentrification soit socialement acceptable, il faut que la population de longue date d'un quartier puisse y rester (contrer le déplacement), être incluse dans le processus décisionnel (contrer la marginalisation) et conserver, voire intensifier le sentiment d'appartenance à son quartier (contrer la désappropriation) dans le processus de transformation du quartier.*

En partant de cette question et de cette hypothèse, nous avons formulé trois questions secondaires suivies par trois hypothèses secondaires.

Question secondaire #1 - Quelles seraient les composantes nécessaires d'une transformation urbaine socialement acceptable ?

Hypothèse secondaire #1 - La transformation urbaine est socialement acceptée si l'individu perçoit une équité dans le processus et le résultat de la transformation, fait confiance au système qui amène les changements et préfère ce résultat aux autres options qui lui semblent possibles.

Question secondaire #2 - Quels sont les principaux facteurs qui font que la gentrification n'est pas acceptée ?

Hypothèse secondaire #2 - La gentrification n'est pas acceptée parce qu'elle génère le déplacement, la marginalisation et la désappropriation chez les résidents de longue date.

Question secondaire #3 - Comment peut-on contrer les effets négatifs de la gentrification, à savoir le déplacement, la marginalisation et la désappropriation ?

Hypothèse secondaire #3 - En préservant le droit à la ville on peut contrer les effets négatifs de la gentrification et la rendre socialement acceptable.

Pour mettre à l'épreuve nos hypothèses et pour essayer d'aller vers des réponses à nos questions, nous avons développé une proposition théorique qui a été vérifiée par la suite

sur nos deux terrains d'étude, en impliquant la méthode dite de *Pattern Matching*. Nous avons dégagé des constats dans chaque cas et nous les avons mis en relation avec notre proposition théorique pour documenter la pertinence de notre proposition. En principe, cette méthode permet de comparer des constatations empiriques à des réalités prévues par une proposition théorique. D'après nous, les constatations dégagées empiriquement vont permettre d'apporter des nuances à notre proposition théorique.

Notre recherche empirique a porté sur deux terrains d'étude : le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et le quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes. Le choix des pays, le Canada et la France, s'imposait à cause des exigences du contrat de cotutelle qui encadre notre recherche doctorale. Pour le choix des quartiers, nous avons identifié deux cas qui peuvent être pertinents pour notre recherche et qui ont des éléments communs qui les rendent comparables. Hochelaga-Maisonneuve et Madeleine-Champ-de-Mars sont deux quartiers qui ont un important passé industriel, qui ont vécu une désindustrialisation qui les a vidés de leur population, et qui vivent depuis une vingtaine d'années un processus de revitalisation.

Ce qui nous a intéressé dans ces deux cas était de voir comment la population perçoit la gentrification, si elle est acceptée par des segments de la population et pour quelles raisons. En mettant l'accent sur trois dimensions du droit à la ville, à savoir le droit au quartier, le droit au logement et le droit au lieu dans notre proposition théorique, nous avons essayé de voir dans quelle mesure ces droits sont respectés dans le processus de la gentrification et sous quelle forme chaque dimension influence l'acceptabilité sociale de la gentrification.

Nous définissons donc la « gentrification socialement acceptable » comme un processus de transformation du quartier coconstruit par toutes les parties prenantes, à travers lequel le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier sont protégés pour les résidents.

Nous avons défini le droit au quartier comme le droit de protéger la possibilité de participer au processus de transformation et de prise de décision et d'influencer les investissements dans le quartier, le droit au lieu comme le droit de préserver des éléments identitaires et symboliques du lieu lors de sa transformation dans le but de préserver la continuité spatiale et le rattachement identitaire des résidents, et le droit au logement comme le droit d'une personne à pouvoir rester dans son quartier sans avoir à subir des pressions l'incitant au déplacement.

En commençant notre étude empirique, la réalité s'est avérée plus nuancée de ce que nous pouvions imaginer. Bien que nos données empiriques confirment que la gentrification peut devenir acceptable en contrôlant ses effets négatifs, l'importance de ces derniers pour la population diffère selon le contexte du territoire concerné. À Hochelaga-Maisonneuve, l'effet négatif le plus ressenti est le déplacement de la population et les revendications se sont concentrés sur le droit au logement. Cependant, à Madeleine-Champ-de-Mars, la désappropriation et la marginalisation sont les effets les plus dénoncés et donc, le droit au lieu et le droit au quartier sont plus revendiqués. Il faut noter que notre recherche révèle que l'arrivée d'une nouvelle population n'est pas le seul facteur susceptible de provoquer un sentiment de marginalisation chez les résidents. La prise de position des acteurs publics face à la population locale peut aussi en être un facteur provoquant un sentiment de marginalisation.

Le droit au logement n'est pas facile à exercer dans une structure urbaine néolibérale dans laquelle le marché décide et la spéculation est un moteur des investissements intensifs dans des quartiers dégradés. Cependant, il est possible de protéger le droit au logement si les décideurs ont la volonté politique de le faire. Différents exemples à travers le monde montrent que la maîtrise de la spéculation, la réduction des déplacements et la protection des locataires sont possibles grâce à des politiques bien articulées. Les moyens de pression des organisations communautaires jouent un rôle important dans la revendication de ce droit.

Protéger le droit au lieu est plus facile au début du processus de transformation. C'est à ce stade que le gouvernement local peut identifier des éléments symboliques et s'assurer qu'ils restent intacts pendant le processus. Il est également possible de créer de nouveaux lieux symboliques grâce à la participation active de la population locale à la mise en œuvre des projets collectifs, considérant que la mémoire collective et le sentiment d'appartenance sont évolutifs.

Nous remarquons que le respect du droit au quartier, c'est-à-dire l'inclusion de la population locale dans le processus de la transformation, est un facteur crucial pour l'acceptabilité de la gentrification par la population locale. Quand la population fait partie du processus de la prise de décision, l'acceptabilité dure dans le temps même si les décisions prises comportent certains effets négatifs. Nous concluons que la volonté politique des acteurs publics est aussi importante que la mobilisation des résidents par les acteurs communautaires dans la réussite de la création de cette transformation coconstruite.

Notre recherche montre que le manque d'acceptabilité a des raisons différentes selon le contexte. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, la répartition inégalitaire des coûts et des bénéfices engendrés par la transformation est la raison principale du rejet de la transformation, alors qu'à Madeleine-Champ-de-Mars, la raison principale du rejet est l'inefficacité de la participation. Pour réussir à rendre la gentrification acceptable, il faut comprendre les raisons du manque de l'acceptabilité afin de pouvoir mieux agir.

Notre recherche révèle également que la population locale n'est pas homogène et que plusieurs positions se font sentir face au processus de la gentrification. Notre étude montre que ceux qui sont contre la gentrification ont en fait été des agents de la gentrification ; ils font souvent partie de la première vague des gentrificateurs devenus des victimes du phénomène qu'ils ont contribué à engendrer. Quant aux résidents de longue date, qui ont vécu le déclin du quartier, leur position est plus nuancée et il s'en trouve qui sont satisfaits du résultat de la transformation.



Ces résultats ont été dégagés à travers un aller-retour constant entre notre cadre théorique et nos données empiriques, structurant les trois parties de notre thèse. La première partie, contient le cadrage théorique et méthodologique de notre recherche. Elle comprend trois chapitres, visant à établir les contours de notre sujet d'étude, la problématique dans laquelle il s'inscrit et la méthodologie empruntée pour vérifier nos hypothèses. Dans le premier chapitre, nous allons nous positionner dans le domaine de la gentrification. Dans ce but, nous allons mettre en relation divers travaux qui ont étudié le phénomène de la gentrification afin de dégager les différentes positions et les différents points de vue concernant ce phénomène. Après ce regard critique sur le champ de la gentrification, nous allons présenter la problématique sur laquelle notre recherche est basée et notre proposition théorique au sujet d'une gentrification socialement acceptable. C'est dans ce chapitre que nos questions et nos hypothèses sont présentées. Finalement, dans le chapitre 3, nous allons présenter la démarche méthodologique de notre recherche. Nous allons expliquer comment nous allons vérifier nos hypothèses, comment nous allons répondre à nos questions, comment nous avons choisi nos terrains d'étude et comment nous allons analyser les données pour dégager des résultats.

La deuxième partie de notre recherche place les deux terrains d'étude dans leur contexte respectif. Pour ce faire, nous allons, dans le chapitre 4 mettre en lumière le contexte historique de développement des deux villes, depuis leur industrialisation jusqu'au déclin des quartiers industriels provoqué par la désindustrialisation et la restructuration de l'économie. Nous allons poursuivre la contextualisation, dans le chapitre 5, avec les contextes institutionnels et politiques menant à des stratégies de régénération urbaine dans les deux villes. Nous concluons cette partie avec une grille pour une lecture comparée de Montréal et Nantes.

La troisième partie de notre recherche comprend trois chapitres et sera consacré à notre étude empirique et à l'analyse des données. Les deux premiers chapitres de cette partie (chapitres 6 et 7) vont, à travers une étude approfondie, aborder les deux quartiers :

d'abord Hochelaga-Maisonneuve, ensuite Madeleine-Champ-de-Mars. Les deux chapitres suivent une structure similaire dont la logique est basée sur nos questions de recherche. Après la description de l'évolution du quartier et la description des données recueillies, nous allons regarder la présence ou l'absence de l'acceptabilité de la gentrification, les signes de ce phénomène sur le terrain, ainsi que les mobilisations citoyennes et les stratégies mises en place pour contrer ses effets négatifs. Nous allons conclure chacun de ces chapitres par les constats que nous dégageons de l'étude menée sur le terrain. Le dernier chapitre (8) présentera une lecture des deux quartiers à travers le prisme de l'acceptabilité sociale de la gentrification, visant à mettre en perspective les similitudes et spécificités des deux cas en termes de processus et impacts de la gentrification. Ce chapitre synthétise les résultats de notre recherche.

## PREMIÈRE PARTIE - CADRAGE THÉORIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE

Cette première partie de notre thèse est constituée de trois chapitres. Dans le premier chapitre, nous présenterons une synthèse de l'état de la connaissance sur la gentrification afin de positionner notre recherche dans ce cadre. Dans le deuxième chapitre, nous exposerons la problématique dans laquelle s'inscrit notre recherche, ainsi que nos cadres théorique et conceptuel afin de mettre la table pour aborder nos questions et nos hypothèses. À la fin de ce chapitre, nous élaborerons une proposition théorique pour une gentrification socialement acceptable qui nous servira de base pour la vérification des hypothèses de notre recherche. Dans le troisième chapitre, nous décrirons la méthodologie de notre recherche. Nous définirons nos variables et nos indicateurs, nous justifierons nos choix de terrains et nous présenterons le chemin que nous allons suivre pour répondre à nos questions de recherche. Le but de cette partie étant d'établir la base théorique et méthodologique de notre recherche, nous y reviendrons à la fin de la thèse afin de voir dans quelle mesure nous avons pu répondre à nos questions de recherche.

## CHAPITRE I

### VERS UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE : REGARD CRITIQUE SUR UN CHAMP THÉORIQUE EN ÉVOLUTION

#### 1.1. Les agents de la transformation urbaine

Aujourd'hui, au XXI<sup>e</sup> siècle, le monde dans lequel nous habitons est très fortement urbanisé. Le développement urbain et la transformation urbaine sont orientés, d'une part, par les décisions des individus, et, d'autre part, par les forces structurantes que sont les gouvernements et les marchés (des biens et des services, mais aussi des capitaux et du travail). En raison des rationalités, objectifs et intérêts spécifiques des différents acteurs en interaction dans le cadre d'une économie décentralisée, la coordination des choix et décisions ne va pas de soi, même en présence de règles et institutions (Hamdouch, 2005). De ce fait, comme pour l'ensemble des champs d'interaction économique et sociale, le développement urbain prend place dans le cadre de rapports sociaux plus ou moins conflictuels.

C'est à partir des années 1920, dans le sillon de l'école de Chicago qu'apparaît la préoccupation pour les conflits dans le milieu urbain. Selon Park (1952), l'organisation de la ville est le résultat d'une lutte pour la survie, ce qui constitue une métaphore écologique. Dans ce contexte, le développement urbain s'inscrit dans deux trajectoires : premièrement, à l'échelle de la ville, il est influencé par une compétition pour les ressources ; deuxièmement, à l'échelle des quartiers, des groupes se confrontent pour l'habitat et l'usage de l'espace. La ville devient ainsi un ensemble de diverses

communautés, organisées à travers la compétition et la différenciation. Et c'est cette compétition économique qui hiérarchise les différents groupes de la société dans la ville (Gottdiener *et al.*, 2015).

Cette vision préside aux premières interprétations de l'évolution des quartiers. Selon cette approche, le quartier est un espace naturel et la transformation des quartiers suit une tendance naturelle vers l'équilibre (Park, 1952 ; Wirth, 1938). Ce regard est basé sur le modèle classique de l'invasion et la succession (Burgess, 1925). Selon ce modèle, quand une nouvelle population arrive dans un quartier, la population locale réagit et cette réaction peut déboucher sur la 'succession' ou par l'arrêt de l'invasion. Plusieurs théories ont été développées selon ce modèle (Hoyt, 1933 ; Alonso, 1972), mais ce qui est commun à tous les modèles dits d'écologie humaine, c'est qu'ils sont basés sur « les choix économiques rationnels » des individus qui orientent la transformation du quartier (van Bekhoven *et al.*, 2005 ; Moore, 1972 ; Schwirian, 1983).

En réaction au modèle d'écologie humaine, le modèle de la sous-culture propose l'idée que la transformation de quartier n'est pas uniquement basée sur les choix économiques (Firey, 1947) ; le sentiment d'appartenance crée une ambiance encourageant les résidents à s'investir dans le quartier, et cet investissement peut orienter sa transformation (Ahlbrandt et Cunningham, 1979 ; van Bekhoven *et al.*, 2005). Selon ce modèle, la transformation d'un quartier n'est pas inévitable et un réseau social fort peut influencer les changements.

Plus tard, l'approche de l'économie politique situe la transformation des quartiers dans un contexte économique et social plus large. Selon cette approche, les ressources politiques sont importantes et reflètent la possibilité de revendiquer des droits. L'économie politique attribue le pouvoir de décision à l'État et aux « élites » urbaines qui ciblent l'accumulation de la richesse (van Bekhoven *et al.*, 2005). Cependant, en donnant de l'importance au contexte institutionnel et aux forces externes, ce modèle ignore les forces internes comme celles représentées par les résidents et le milieu

communautaire (Pitkin, 2001). Par contre, cette approche met en lumière l'importance des acteurs publics dans la transformation des quartiers.

Dans les années 1970, un regard critique d'inspiration marxiste fait son entrée sur la scène des études urbaines à travers les travaux de Harvey (1973) et de Lefebvre (1968). Ce regard relie les principes du capitalisme aux transformations des quartiers. Les dynamiques de l'investissement du capital créent un processus permanent de développement géographique inégal. Le capitalisme crée de nouvelles zones pour l'accumulation de profits, tout en se retirant de certaines anciennes zones, dans un processus progressif de construction et de destruction (Schumpeter, 1934). Selon cette pensée, la ville devient un produit du capitalisme et le marché immobilier devient une source d'accumulation de la richesse (Gottdiener *et al.*, 2015). Selon Harvey (1976), dans un tel contexte les intérêts économiques du capital et l'intervention de l'État convergent.

Certes, l'explication de la transformation urbaine ne peut pas se baser uniquement sur les intérêts économiques du capital, car ces derniers sont entrelacés avec les intérêts sociaux (Lees *et al.*, 2008 : 55) et, également, avec les intérêts politiques des classes sociales. Temkin et Rohe (1996) attirent ainsi l'attention sur l'importance du tissu social et du contexte organisationnel dans le processus de transformation des quartiers. Selon eux, la réaction des résidents, et aussi celle des institutions, peuvent déterminer la direction de la transformation d'un quartier : « Les quartiers sont, simultanément, des endroits où la « communauté » se forme et où les ménages et les investisseurs amassent la richesse et accumulent des profits » (Beauregard, 1990 : 856). Dans cet ordre d'idées, Fraser (2004) suggère que la transformation des quartiers est orchestrée par l'État, le marché, surtout le marché immobilier, et les rapports sociaux.

La transformation du quartier est donc un phénomène multiscalaire et multidimensionnel. En nous inspirant de divers modèles de transformation du quartier, nous avons synthétisé un modèle qui comporte trois éléments principaux : le contexte,

les ressources et les acteurs. Ces éléments peuvent influencer ou bien définir l'orientation des transformations du quartier. Ils s'imbriquent dans un processus continu de transformation. Selon le contexte du quartier, les ressources sociales, politiques et économiques peuvent être mises en valeur par les acteurs publics, privés ou communautaires. Diverses formes de transformation urbaine se produisent selon les modes d'intervention de chaque acteur. Selon Fraser (2004 : 443), l'intersection entre la communauté (capital social), l'État (investissements publics) et l'entreprise privée (capital privé) peut produire différentes formes d'exclusion qui influencent la capacité de la communauté de mobiliser des ressources. Le manque de ressources politiques pour la communauté influence directement l'investissement de la communauté dans le quartier, ce qui peut se traduire par une transformation insatisfaisante de ce dernier pour les résidents. Il faut cependant souligner que les choix des individus peuvent influencer l'intérêt des acteurs publics et privés cherchant à investir dans un territoire donné.

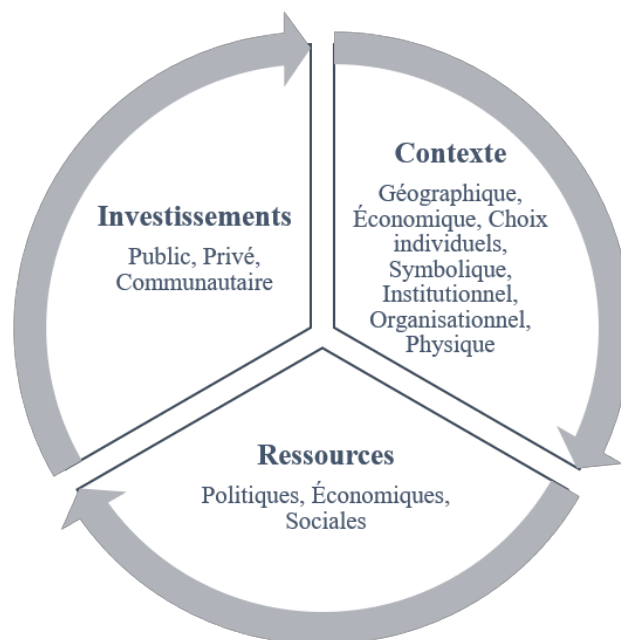


Figure 1-1-Éléments principaux de la transformation du quartier (Source : Auteure)

## 1.2. Diverses formes de transformation urbaine

La transformation urbaine peut aller de la taudification à l'amélioration du cadre bâti, qui sont toutes deux un reflet de processus de changement économique. Ces processus créent une polarisation des quartiers à l'intérieur des villes (Marcuse, 1985). Quand, pour diverses raisons, un quartier ou un territoire perd des investissements, des emplois et une partie de sa population, il tombe dans un processus de taudification ; ce qui est arrivé aux quartiers industriels comme résultat de la désindustrialisation des années 1980. Les dynamiques de dévitalisation qui résultent de ce processus suscitent des réactions cherchant à renverser le processus et à améliorer la situation. L'amélioration du cadre bâti est souvent à la fois le produit de réhabilitations progressives du bâti existant ou le résultat de projets de rénovation urbaine. De tout temps, ces changements ont favorisé l'arrivée de nouvelles classes de population plus nanties sur les quartiers dévitalisés et peuvent donc être vus sous l'angle de la gentrification, même si ce terme n'est utilisé qu'à partir du milieu des années 1960, inventé par Ruth Glass (1964).

Par exemple, l'haussmannisation de Paris, qui s'est manifestée par la démolition des quartiers défavorisés où les pauvres vivaient et la construction des fameux boulevards de Paris, a donné lieu à l'apparition de résidences exclusives au bord de ces boulevards et au déplacement de résidents (Smith, 1996). Haussmann a déchiré les vieux quartiers défavorisés, utilisant le pouvoir d'expropriation pour un bénéfice supposé public, au nom de la restauration de l'environnement et de la rénovation urbaine. Il a délibérément conçu le déplacement d'une grande partie de la classe ouvrière (Harvey, 2012 : 16).

Selon Clark (2005), les origines de ce processus remontent même aux années 1800, comme Engels l'a fait observer par ses études sur Barcelone, provoquant le déplacement des ouvriers pour faire de la place aux activités utiles au profit du capital (Engels, 1935).



Le renouvellement urbain<sup>1</sup> en Amérique du Nord, la rénovation urbaine en France ou la régénération urbaine<sup>2</sup> en Angleterre après la Deuxième Guerre mondiale, signifiaient la destruction au bulldozer des vieux quartiers et la construction de nouveaux logements et d'autoroutes (von Hoffman, 2008).

Au départ, l'amélioration du cadre bâti au profit des capitaux était principalement gérée par les acteurs publics, ce qui a amené plusieurs auteurs à parler du « capitalisme monopoliste d'État » qui se caractérise par « l'intervention croissante de l'Appareil d'État au niveau économique et ce fondamentalement, par l'insufflation massive de capital dévalorisé...permettant aux firmes monopolistes de préserver ou d'augmenter leurs propres taux de profit » (Castells et Godard, 1974 : 24). Dans ce contexte, l'intervention de l'État peut se manifester sous des formes multiples dont l'urbanisation et l'amélioration du cadre bâti. « L'ensemble des interventions des classes dominantes sur l'urbain, à partir de leur instrument privilégié, l'Appareil d'État, renvoie à l'analyse de l'ensemble des processus qui constituent la planification urbaine, conçue...comme expression de la conjoncture des rapports sociaux relatifs à l'urbain du point de vue...des intérêts d'ensemble du bloc des classes dominantes » (Castells et Godard, 1974 : 293). Ceci peut avoir comme résultat une ségrégation des activités et des lieux de résidences et la politique urbaine peut jouer le rôle de régulation ou d'exacerbation de la contradiction entre monopoles et couches sociales non monopolistes. C'est dans ce contexte que les mouvements sociaux se produisent pour défendre les intérêts des groupes dominés face aux groupes dominants (Lojkine, 1977).

À partir des années 1980, la transition d'un modèle fordiste vers un modèle néolibéral a changé les politiques urbaines (Harvey, 1989). Comme le souligne Van Criekingen (2008 : 112) : « L'essence des politiques urbaines d'inspiration néolibérale est de faire reposer la production de l'urbain sur les exigences de la création de valeur par des

---

<sup>1</sup> *Urban renewal.*

<sup>2</sup> *Urban regeneration.*

agents économiques privés, au détriment des mécanismes de redistribution et de l'investissement en matière de consommation collective ».

Dans ce contexte, le défi porte sur l'attractivité des villes comme moteur du développement, et consiste à pouvoir leur retrouver une place dans la hiérarchie urbaine (Van Criekingen, 2008). Dans ce cadre, plusieurs villes ont commencé à se concentrer sur leurs spécificités culturelles dans la quête d'un développement économique en concurrence avec d'autres villes et pour attirer des investissements. Des villes comme Pittsburgh, Birmingham et Glasgow ont réussi à changer leur identité industrielle et à se forger une nouvelle identité d'industrie culturelle (Jezierski, 1990). Cette idée s'est concrétisée par des investissements entraînant la création d'attractions touristiques de calibre mondial, comme le musée Guggenheim à Bilbao (Angulo *et al.*, 2017 ; Gottdiener *et al.*, 2015 ; Vicario et Martinez Monje, 2005). Le projet de quartier des spectacles à Montréal est un autre exemple de cette mise en valeur culturelle de la ville (Lefebvre, 2017). Cette tendance s'est très rapidement mondialisée et la revitalisation urbaine à travers les initiatives culturelles a pris une place importante dans la transformation des villes et des quartiers (Klein et Tremblay, 2016; Klein *et al.* 2019). Cette globalisation crée une sorte d'homogénéisation des modes de pensée en développement urbain et les villes essaient de se classer en haut de la hiérarchie des villes globales (Van Criekingen, 2008). Montréal en est un exemple, et a officiellement été désignée Ville UNESCO du Design en 2006 (Rantisi et Leslie, 2006).

Cependant, il faut souligner que la culture peut devenir une marchandise et que des conflits peuvent surgir entre la culture locale et les projets culturels d'envergure (Gottdiener *et al.*, 2015). Le discours de Florida (2005) sur la classe créative fait partie de cette tendance qui valorise le développement urbain dans le but d'attirer les « talents ». Cette tendance, qui met les villes et les quartiers en avant à travers la culture, appuyée par les acteurs publics et privés, peut engendrer des processus inégaux, ou les accentuer, en valorisant une culture élitiste qui exclut une partie de

la population qui réside dans ces territoires (Zukin, 1995). Dans ce processus, même une partie des travailleurs créatifs peut en être exclue et vivre dans des conditions précaires (Vivant, 2013).

Dans le cadre de l'urbanisme néolibéral, où l'attractivité devient importante, l'État devient le partenaire des acteurs privés dans cette recherche d'accumulation de la richesse. Concomitamment, la gentrification devient un processus planifié pour revitaliser les quartiers démunis, sans, nécessairement, tenir compte de l'inégalité que ce processus peut créer. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en France, le Plan de Développement International (PDI) à Bruxelles et la stratégie de Revitalisation Urbaine Intégrée (RUI) à Montréal en sont des exemples : ils suivent des objectifs semblables d'amélioration du cadre bâti et de la mixité sociale. Dans ce contexte, d'une part, les gouvernements lancent des projets d'amélioration du cadre bâti et de l'espace urbain et les acteurs privés saisissent l'occasion de faire du profit en investissant sur le sol (Swyngedouw *et al.*, 2002). Ces opérations font croître la valeur du sol, ce qui se traduit par plus de revenus pour le gouvernement local et par plus de profits pour les promoteurs, mais aussi par l'exclusion de populations démunies.

Par contraste, des communautés locales en lien avec des gouvernements et des acteurs sociaux mettent en œuvre des politiques et programmes qui favorisent le bien-être collectif en s'appuyant sur l'innovation sociale (Drewe *et al.*, 2008 ; Fontan *et al.*, 2005).

### 1.3. La gentrification : une forme de transformation urbaine

Même si, comme on l'a montré, le fait de la gentrification n'est pas un phénomène récent, elle s'est répandue aujourd'hui comme une stratégie urbaine globale basée sur la mobilisation du marché immobilier pour l'accumulation de la richesse (Clark, 2005). La gentrification conduit à une requalification du cadre bâti, et est désignée parfois

avec des termes autres que celui de gentrification, soit renaissance urbaine, régénération urbaine ou revitalisation. Mais ces mots occultent une part de la réalité des effets négatifs qui résultent de ce processus (Lees *et al.*, 2008 : xix ; Lees, 2003). C'est la raison pour laquelle nous n'utilisons que le concept de gentrification.

### 1.3.1. Expliquer la gentrification

Comme nous l'avons expliqué précédemment, la gentrification est l'une des formes de la transformation urbaine reprises par l'urbanisme néolibéral (Lees *et al.*, 2008 : xvii). Ruth Glass (1964) a défini la gentrification comme étant le processus de changement dans la structure sociale des quartiers démunis en raison de l'entrée des citoyens de classe moyenne et de classe supérieure et de la requalification subséquente du parc de logements et du déplacement des résidents de longue date. Cependant, cette définition a changé au cours du temps. Aujourd'hui, toutes les définitions n'incluent pas le déplacement des résidents de longue date ; et dans certaines études, le déplacement, auparavant regardé comme un aspect inhérent à la gentrification, est vu comme un effet négatif de ce processus (Levy *et al.*, 2007 ; Vigdor, 2002 ; Davidson, 2009 ; Shaw, 2005 ; Harding et Blokland, 2014) pouvant être évité (Ghaffari *et al.*, 2018).

Suivant Clark (2005) et Lees *et al.* (2008), nous préconisons l'idée d'une « définition élastique, mais ciblée » de la gentrification. D'après Clark (2005: 25):

*« [g]entrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital ».*

Selon Lees *et al.* (2008 : xv), la gentrification est la transformation d'un quartier ouvrier ou vacant en un quartier résidentiel ou commercial de classe moyenne. Davidson (2008) voit la gentrification comme le processus de transformation du quartier basé sur les changements des profils socioéconomiques de la population. Selon lui, c'est important de savoir s'il est possible ou non de lancer un processus de gentrification sans

forcer le déplacement des résidents qui sont déjà là. Dans un contexte où la gentrification est considérée comme un processus de changement de la structure socioéconomique d'un quartier, cela demeure de la gentrification même si elle n'entraîne pas de déplacement.

En dépassant la définition classique de la gentrification, nous pouvons également remarquer un aspect multidimensionnel dans les définitions plus récentes. Par exemple, pour Van Criekingen (2008 : 113), la gentrification est « un processus de réinvestissement multidimensionnel d'espaces urbains (péri)centraux – ne concernant donc plus uniquement le marché résidentiel, mais aussi les activités commerciales, l'économie touristique ou culturelle de la ville -, dans lequel des acteurs institutionnels, privés (promoteurs immobiliers, investisseurs, etc.) et publics (autorités locales, régionales, nationales ou supranationales) s'investissent et jouent un rôle décisif de conception et de mise en œuvre ».

S'appuyant sur un regard néomarxiste basé sur le développement inégal dans la société capitaliste (Shaw, 2008), Neil Smith (1979) utilise la théorie du différentiel de rente foncière (*rent-gap theory*) pour expliquer la gentrification. Selon Smith (1979), la gentrification se produit quand il y a une incompatibilité ou un différentiel de rente foncière entre le potentiel des retombées économiques d'un bâtiment et les gains économiques engendrés par son utilisation. Selon cette manière de voir, le cadre bâti est considéré comme une destination de l'investissement du capital (Harvey, 1976).

Lees *et al.* (2010) critiquent la théorie du différentiel de rente foncière en disant qu'il est difficile de mesurer empiriquement ce différentiel. Dans une perspective similaire, Ley (1994) postule que dans un contexte postindustriel, le processus de gentrification commence avec l'évolution des besoins et des aspirations sociales plutôt qu'avec les changements structurels dans le marché du logement et qu'il est le produit de choix culturels. Pour sa part, Bidou-Zachariassen (2003) voit ce phénomène comme étant lié à un nouveau mode de vie et à un nouveau type de consommation.

De ces explications ressortent deux types de visions du phénomène de la gentrification : l'une a trait à la production et l'autre concerne la consommation. Aujourd'hui, nous voyons de plus en plus défendue l'hypothèse que les deux types sont présents dans le processus de gentrification (Lees *et al.*, 2008 ; Lees, 2000, 1994 ; Shaw, 2002 ; Clark, 2005 ; Atkinson et Bridge, 2005).

### 1.3.2. Les agents de la gentrification

Le processus de gentrification peut être déclenché par divers acteurs ou différentes actions. Comme nous l'avons expliqué précédemment, la gentrification peut être considérée à la fois du côté production et du côté consommation. Pour ce qui est du côté production, les agents de gentrification sont les acteurs publics, les investisseurs, les agents immobiliers (Blasius *et al.*, 2015), les acteurs commerciaux (Chabrol *et al.*, 2014) et la communauté concernée. Les acteurs publics peuvent soit être de véritables intervenants dans le processus d'une gentrification planifiée, soit orienter la transformation à travers les règlements et les politiques publiques. Les investisseurs peuvent être aussi bien des propriétaires qui font augmenter la valeur de leurs immeubles en les rénovant que des promoteurs immobiliers qui introduisent des condos dans le marché par de nouvelles constructions ou par des reconversions. Les agents immobiliers jouent un rôle d'intermédiaires dans la vente d'un espace à de nouveaux acheteurs. Les acteurs commerciaux peuvent accélérer la gentrification par des stratégies rendant le quartier plus attrayant. Finalement, la communauté, elle, est présente comme une force qui peut faire pression pour ses intérêts auprès des acteurs publics et privés.

Du côté consommation, certains modèles identifient des étapes dans le processus de la gentrification (Clay, 1979 ; Blasius *et al.*, 2015) en séparant l'action des pionniers, des gentrificateurs et des super-gentrificateurs. Mais cette conception est critiquée (Rose, 1996) et ces étapes ne sont pas nécessairement observées dans tous les quartiers *gentrifiés*. Les agents de la gentrification peuvent être, premièrement, les étudiants, les

jeunes professionnels ou bien les artistes qui n'ont pas un gros revenu, mais plutôt un capital socioculturel. Rose (1996) les appelle les *gentrificateurs* marginaux. Certains chercheurs les désignent comme des pionniers en faisant référence aux modèles des étapes de la gentrification (Blasius *et al.*, 2015). L'arrivée de ce groupe dans les quartiers dégradés est souvent vue comme un déclencheur du processus de gentrification. Les prix abordables de biens et de services dans ces quartiers encouragent ce groupe à s'y installer. Par leur présence, le quartier devient plus attirant et cela déclenche un processus d'arrivée d'une nouvelle population au statut socioéconomique plus élevé que celui de la population locale attirée par le mode de vie et la diversité existants. Et la présence de cette population gentrificatrice peut, avec le temps, attirer une population riche en revenus qui ne valorise pas nécessairement la diversité, mais ce n'est pas toujours le cas (Rose, 1996). Dans un quartier où les nouvelles constructions visent les premiers acheteurs, cherchant un logement plutôt modeste, et où le parc de logements attire de jeunes couples ou des étudiants, la gentrification peut progresser du fait de ce même groupe de personnes, sans être remplacées par des plus riches (Van Criekingen et Decroly, 2003), comme le montre le cas du Plateau-Mont-Royal à Montréal (Benali, 2017). Il est donc important d'étudier chaque quartier dans son contexte particulier en considérant, toutefois, la structure socioéconomique plus large (Rose, 1996).

### 1.3.3. La gentrification : pour ou contre ?

Les débats autour de la gentrification ont toujours été intenses. Au cours des années 1980, par exemple, tandis que le débat se concentrait sur les actions contre la gentrification (Hartman *et al.*, 1982), Caulfield (1989, 1994) voit la gentrification comme une pratique sociale essentielle. Alors que Byrne (2003) propose que la gentrification doit être encouragée pour les changements positifs qu'elle amène au quartier, Powell et Spencer (2003) suggèrent que la gentrification est l'invasion du territoire des pauvres par les riches qui profitent de ressources politiques et économiques. Powell et Spencer (2003), comme Betancur (2002), voient la

gentrification comme étant une lutte qui oppose la communauté à ceux qui cherchent l'accumulation de la richesse. Aujourd'hui, nous observons une nouvelle tendance qui suggère de « gérer » la gentrification au lieu de la combattre (Freeman et Braconi, 2004). Les auteurs qui adhèrent à l'idée de gérer la gentrification ou de l'appuyer (par exemple, Freeman et Braconi, 2004 ; Byrne, 2003 ; Hamnett, 2003 ; Freeman, 2005 ; Butler, 2007) sont fortement critiqués par des chercheurs qui, eux, sont contre la gentrification (Slater, 2006, 2008 ; Powell et Spencer, 2003 ; Betancur, 2002).

Vigdor (2010), en utilisant les données de l'enquête sur le logement aux États-Unis, a constaté que la gentrification est généralement bénéfique pour tous les résidents parce que les augmentations de prix, en raison des changements apportés par les processus de revitalisation urbaine, sont moins fortes que les augmentations que la plupart des résidents sont prêts à accepter, vu les avantages résultant de ces changements. La recherche de Freeman (2009) suggère que la gentrification n'a pas qu'une influence négative sur le quartier. De même, Mckinnish *et al.* (2010), en analysant des données provenant des secteurs de recensement, soutiennent ne pas avoir trouvé de preuves du phénomène du déplacement des ménages minoritaires dans le processus de gentrification. Ces points de vue soulèvent beaucoup de réfutations (Atkinson, 2000 ; Davidson et Lees, 2010). Newman et Wyly (2006), par exemple, affirment que les travaux de Freeman sous-estiment l'ampleur des déplacements et Atkinson (2000) affirme qu'il est extrêmement difficile d'évaluer les déplacements, surtout quand les déplacés sont les pauvres.

Pour examiner l'idée d'une gentrification gérable et pour voir si la gentrification peut devenir socialement acceptable en contrôlant les effets négatifs, il est essentiel de bien comprendre les effets négatifs de la gentrification.



#### 1.4. Effets négatifs de la gentrification

Les déplacements constituent l'effet négatif le plus connu et étudié de la gentrification. Plusieurs études montrent que la gentrification génère des déplacements importants. Ceux-ci touchent autant les résidents (Shaw, 2005 ; Atkinson, 2002 ; Davidson, 2008) que les commerces et les services (Krase, 2005 ; Kloosterman et Van Der Leun, 1999). Mais il n'existe pas un consensus sur ce point. Selon Shaw (2005), l'obstacle le plus important pour arriver à un consensus est la difficulté de mesurer l'importance des déplacements. Deuxièmement, il n'est pas facile de retrouver les personnes déplacées. Et troisièmement, le partage entre les déplacements volontaires et imposés n'est pas facile à faire.

Nous utilisons la définition du terme *déplacement* proposée par Grier et Grier (1978 : 205) :

*Displacement occurs when any household is forced to move from its residence by conditions that affect the dwelling or its immediate surroundings, and that: 1) are beyond the household's reasonable ability to control or prevent; 2) occur despite the household's having met all previously imposed conditions of occupancy; and 3) make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable.*

Cette définition couvre deux types de déplacements, soit « *direct last-resident displacement* », et « *direct chain displacement* ». Marcuse (1985) y ajoute « *exclusionary displacement* » et « *displacement pressure* ».

Le déplacement direct du résident est défini comme le déplacement d'un ménage quittant le logement qu'il occupe par une action directe (par exemple, coupure d'électricité) ou par une action indirecte (par exemple, augmentation du loyer) du propriétaire. Les déplacements deviennent une chaîne qui peut affecter une série de locataires (Marcuse, 1985).

Quand un ménage quitte un logement volontairement et que celui-ci est ensuite restauré, un ménage de statut économique semblable est empêché de s'installer dans ce logement. Cela signifie que ce dernier ménage est exclu d'un endroit où il aurait pu résider avant le changement. C'est ce que Marcuse (1985) appelle « *exclusionary displacement* », et Davidson (2008) y fait référence en parlant d'un « déplacement économique indirect ». C'est « l'attraction adjacente » générée par la transformation qui crée le déplacement économique indirect (Davidson, 2008 : 2390). Dans une recension de la littérature sur les effets de la gentrification, Atkinson (2002) associe ce type de déplacement à la diminution de logements abordables. Enfin, le déplacement affecte aussi ceux qui n'ont pas encore eu à se déplacer. Quand un ménage voit le changement dramatique de son quartier, il ressent une pression l'incitant au déplacement et vit dans la peur d'être déplacé. De plus, avec l'augmentation du loyer, si le ménage veut toujours rester dans son logement, il doit y consacrer une plus grande partie de son revenu et cela augmente sur lui la pression pour quitter. C'est la « *displacement pressure* » (Marcuse, 1985).

Cependant, les effets négatifs de la gentrification ne s'arrêtent pas au déplacement. Nous avons dégagé deux autres effets négatifs : la *marginalisation* et la *désappropriation* [Tableau 1-1]. La gentrification pourrait mettre les résidents de longue date dans une situation où ils vivent un sentiment de perte de sens de lieu et de désappropriation de leur milieu de vie (Davidson, 2008 ; Chernoff, 1980 ; Zukin, 2010 ; Abramson *et al.*, 2006 ; Atkinson, 2002 ; Bélanger, 2010 ; Fried, 2000). Quand la transformation du quartier modifie les repères identitaires des personnes comme les services locaux et les lieux symboliques, celles-ci ne se reconnaissent plus dans leur quartier (Abramson *et al.*, 2006 ; Fraser, 2004). Dans le même ordre d'idées, Zukin (2010) parle d'un « déplacement culturel » où les normes, les préférences et les valeurs des nouveaux résidents dominent celles des résidents de longue date.

Blokland (2003) associe le cadre bâti à la mémoire collective de la communauté qui y habite. Selon Blokland (2003 : 203), la résistance des gens aux mutations du quartier peut être interprétée comme une résistance à la perte d'un coin spécifique de la rue ou d'un lieu de rencontre qui a une valeur subjective importante. La transformation du quartier peut détruire la base territoriale à laquelle les gens s'identifient socialement. Quand le quartier est perçu comme un lieu de vie, il prend une signification symbolique et pratique. Dans un tel contexte, les gens s'approprient l'espace comme leur propre lieu, le quartier devient alors le moyen d'exprimer qui on est (Blokland, 2003) et un sentiment d'appartenance se crée. Selon Brown et Perkins (1992), le sentiment d'appartenance au lieu est une partie intégrale de l'identité et sa disruption menace cette dernière. Il « se développe lentement, mais peut être ébranlé rapidement » (Brown et Perkins, 1992 : 284). Pourtant, Blokland (2003) met en question l'existence des liens solidaires et du sentiment d'appartenance partout et dans tous les quartiers. Nous pouvons donc en déduire que le sentiment de désappropriation est relatif au sentiment d'appartenance qui précède les changements. Le sentiment d'appartenance est dynamique et change au cours du temps, et les gens se réapproprient automatiquement le lieu s'ils peuvent le changer selon leurs désirs. La désappropriation a lieu quand le changement est tellement grand que les individus ne peuvent pas l'anticiper et qu'ils sentent ainsi leur identité menacée (Brown et Perkins, 1992).

La gentrification pourrait également imposer aux résidents de longue date la perte des ressources politiques (Betancur, 2002 ; Martin, 2007 ; Hyra, 2008, 2015 ; Fraser, 2004 ; Davidson, 2008). Les résidents de longue date peuvent se sentir marginalisés et dominés par le pouvoir de décision des nouveaux arrivants. Ce sentiment de marginalisation est renforcé quand la présence des nouveaux résidents change ou oriente les politiques urbaines. Selon Wyly et Hammel (2005: 36), « *the most durable result of gentrification may be its effect on new priorities in the formulation of urban policy [...] The interests and priorities of gentrifiers are a foundational element of the post-industrial city as growth machine* ».

Tableau 1-1 – Une typologie des effets négatifs de la gentrification

|                  |   |
|------------------|---|
| Déplacement      | Déplacement direct (Marcuse, 1986)                      |
|                  | Déplacement physique direct (Davidson, 2008)            |
|                  | Déplacement économique indirect (Davidson, 2008)        |
|                  | Déplacement exclusif (Marcuse, 1986)                    |
| Marginalisation  | Déplacement de la communauté (Davidson, 2008)           |
|                  | Déplacement politique (Martin, 2007 ; Hyra, 2015)       |
| Désappropriation | Déplacement des ressources du quartier (Davidson, 2008) |
|                  | Déplacement culturel (Zukin, 2010)                      |
|                  | Déplacement commercial (Krase, 2005)                    |
|                  | Déplacement social (Atkinson, 2002)                     |

Source : Auteure

Il faut noter que les études révèlent également des *effets positifs de la gentrification* (Atkinson, 2002 ; Hyra, 2015), tels que la stabilisation du quartier en déclin, la réhabilitation du milieu de vie, l'augmentation des revenus fiscaux, l'accroissement des investissements, l'augmentation de la mixité sociale et l'amélioration de la qualité de vie (Atkinson, 2002). Le problème est que les coûts et les avantages de la gentrification sont répartis de façon inégale par rapport aux besoins des différents groupes urbains (Lees *et al.*, 2008 : xxiii).

Peut-on alors dire que la gentrification peut devenir socialement acceptable si le déplacement, la marginalisation et la désappropriation sont contrôlés ?

Considérant que le déplacement demeure l'effet négatif le plus étudié de la gentrification, les efforts pour éliminer les effets négatifs sont également concentrés sur le contrôle du déplacement. Le contrôle de la marginalisation et de la désappropriation est peu ou pas étudié. Or, les recherches sur la maîtrise de ces effets peuvent faire avancer l'étude du phénomène de la gentrification.

### 1.5. Le déplacement peut-il être éliminé ou limité ?

Bryant et McGee (1983) affirment, comme le fera plus tard Marcuse (1985), que le problème n'est pas la capacité de contrôler le déplacement, mais celui de la volonté de le faire. Selon Marcuse (1985), si les dirigeants et les dirigeantes le voulaient, ils pourraient réduire ou même éliminer le déplacement. La question est de savoir si le désir de le faire existe chez les décideurs.

Bien que les débats sur la gentrification aient toujours été controversés, les solutions proposées dans les études pour atténuer le déplacement sont très similaires entre ceux qui sont pro-gentrification (Freeman et Braconi, 2004) et ceux qui sont contre la gentrification (Marcuse, 1985 ; Lawrence, 2002 ; Lloyd, 2015 ; Newman et Wyly, 2006). En revanche, les études sur la résistance et le contrôle de la gentrification sont peu nombreuses par rapport à l'ensemble des études sur le phénomène (Lees *et al.*, 2010 : 525). Mais le besoin de s'attaquer à cette question est mentionné par différents chercheurs (Shaw, 2008 ; Lees et Ferreri, 2015).

À partir des études existantes, nous avons dégagé trois types de stratégies proposées pour atténuer le déplacement : les politiques qui essaient de contrôler la propriété et le développement ; les stratégies qui ont pour but de protéger les locataires ; et l'autonomisation (*empowerment*) qui poursuit l'objectif d'inclure la population locale dans le processus de transformation et d'augmenter la capacité sociale et économique des résidents (Ghaffari *et al.*, 2018).

La propriété est un élément décisif dans le contrôle de l'accessibilité des quartiers. Dans les quartiers où la propriété est principalement privée, il devient plus difficile de gérer le processus de changement. La spéculation est l'une des forces motrices de la gentrification et il existe diverses solutions proposées pour la contrôler. La plupart sont des stratégies axées sur la taxation (Bryant et McGee, 1983 ; Marcuse, 1985 ; Mertz,

2008) qui ont pour but de diminuer le profit des promoteurs et d'agir contre la spéculation.

La maîtrise foncière par la communauté est une autre stratégie importante pour contrer le déplacement. Des fiducies foncières communautaires (*Community Land Trusts*) agissent pour réserver les terrains pour la communauté afin d'y développer du logement abordable ou pour implanter des équipements publics (Mertz, 2008 ; Levy *et al.*, 2007 ; Pinaud, 2013). La maîtrise foncière par la ville est également une stratégie efficace pour contrôler la transformation des quartiers (Marcuse, 1985 ; Stienen et Blumer, 2009 ; Védie, 2013 ; Ley et Dobson, 2008). Selon Ley et Dobson (2008), l'élimination du déplacement des résidents ne peut être réalisée de façon définitive que par préemption, c'est-à-dire en retirant les propriétés du marché privé et en les rendant publiques.

Les stratégies liées au zonage sont également considérées comme une solution efficace pour contrôler la spéculation (McDonald, 1983 ; Mertz, 2008 ; Levy *et al.*, 2007 ; Marcuse, 1985 ; Newman et Wyly, 2006 ; Bernt et Holm, 2009 ; Weinstein, 2015 ; Cohen et Marti, 2009). Le zonage peut être utilisé comme un outil de négociation, mais il peut aussi imposer directement diverses exigences aux promoteurs, dont l'obligation de l'inclusion du logement social et l'obligation de donner la priorité de location aux habitants sous menace de déplacement<sup>3</sup> (Freud, 2018).

Les locataires sont le groupe le plus vulnérable dans le processus de gentrification et de nombreuses études se concentrent sur la protection de leurs droits pour contrôler le déplacement (Van Gent, 2013 ; Cohen et Marti, 2009). Dans ce contexte, les stratégies s'attaquent principalement à l'augmentation des loyers (Lloyd, 2014 ; Van Gent, 2013 ; Bryant et McGee, 1983 ; Marcuse, 1985 ; Mertz, 2008 ; Levy *et al.*, 2007 ; Bernt et Holm, 2009 ; Newman et Wyly, 2006) surtout à travers les stratégies de contrôle qui

---

<sup>3</sup> *Anti-displacement residency preference.*

limitent l'augmentation des loyers en établissant des plafonds pour les prix du logement et en apportant des suppléments de loyer aux plus défavorisés. La protection des locataires se fait aussi à travers les stratégies contre l'expulsion (Bryant et McGee, 1983 ; Lloyd, 2014 ; Carmon et Hill, 1988 ; Mertz, 2008 ; Levy *et al.*, 2007 ; Levine, 2004 ; Weinstein, 2015 ; McDonald, 1983), à travers les outils comme des lois contre harcèlement (Marcuse, 1985), en rendant obligatoire le relogement du locataire (McGee, 1983), et en forçant les propriétaires à donner la priorité au locataire quand ils veulent vendre leur logement<sup>4</sup> (Lloyd, 2014).

L'offre et la préservation d'un parc de logements abordables sont considérées également comme un moyen de protection des locataires (Shaw, 2005 ; Cohen et Marti, 2009 ; Bryant et McGee, 1983 ; Levy *et al.*, 2007, Metz, 2008 ; Bernt et Holm, 2009 ; Ley et Dobson, 2008). Selon Ley et Dobson (2008 : 2474), toute forme de logement subventionné par l'État détache ces logements de la portée du processus de gentrification. Dans le même contexte, le secteur du logement coopératif s'avère être un levier important pour contrer le déplacement (Levy *et al.*, 2007 ; Van Gent, 2013 ; Pflieger, 2012). Par ailleurs, les études montrent que le logement communautaire est une source d'autonomisation et de mixité socioéconomique non négligeable (Bouchard, 2006 ; Bouchard et Gagnon, 1998 ; Morin *et al.*, 2000) :

La mobilisation des locataires pour la constitution d'une coopérative augmente leur solidarité pour contrer les mesures illégales d'expulsion employées par certains propriétaires peu scrupuleux. Les résidents d'immeubles locatifs, une fois regroupés en coopérative, peuvent faire une offre d'achat sur les bâtiments qu'ils occupent et en empêcher la démolition par des promoteurs immobiliers (Bouchard, 2006 : 4-5).

Finalement, l'autonomisation inclut la participation de la population locale (Carmon et Hill, 1988 ; Levine, 2004 ; Castagnola, 2015 ; Mertz, 2008), les programmes et les expériences d'éducation et d'apprentissage (Carmon et Hill, 1988 ; Lloyd, 2014 ; Levy

---

<sup>4</sup> *Right of first refusal.*

*et al.*, 2007) et les ententes sur les avantages sociaux<sup>5</sup> (Cummings, 2008 ; Ho, 2008 ; Salkin et Lavine, 2008 ; Beach, 2008), c'est-à-dire des contrats négociés entre les promoteurs et les représentants de la communauté établis pour protéger les intérêts de la communauté.

En résumé, les études mettent l'accent sur six forces motrices qui jouent un rôle décisif dans le contrôle des effets négatifs de la gentrification :

1. L'intervention publique (Carmon and Hill, 1988 ; Levy *et al.*, 2007; Shaw, 2005; Marcuse, 1985; Levine, 2004; Bernt, 2012; Newman et Wyly, 2006; Weinstein, 2015; Colomb, 2009; Cohen et Marti, 2009; Védie, 2013) ;
2. La participation de la communauté (Carmon et Hill, 1988 ; Mertz, 2008 ; Levy *et al.*, 2007 ; Newman et Wyly, 2006 ; Lees *et al.*, 2008 ; Levine, 2004) ;
3. La communauté locale intégrée et la solidarité communautaire (Shaw, 2005 ; Levine, 2004 ; Lepeltier-Kutasi et Olt, 2016) ;
4. Les mouvements communautaires (Mertz, 2008 ; Shaw, 2005 ; Robinson, 1995) ;
5. Le partenariat public/privé/communautaire (Carmon et Hill, 1988 ; Lloyd, 2014 ; Lawrence, 2002 ; Levy *et al.*, 2007 ; Fraser et Kick, 2007) ;
6. Le financement multiple (Levy *et al.*, 2007).

Par ailleurs, trois acteurs semblent être cruciaux dans l'efficacité des stratégies. Premièrement, le gouvernement est la base de tous les efforts de démocratie participative par son ouverture, ses régulations et ses soutiens financiers (Bernt, 2012 ; Newman et Wyly, 2006). Deuxièmement, la présence des organisations communautaires est essentielle pour la mobilisation de la population locale et pour

---

<sup>5</sup> Le *Community Benefits Agreement* est un exemple d'entente sur les avantages sociaux aux États-Unis et, récemment, à Toronto, Canada. C'est un contrat privé négocié entre un promoteur potentiel et des représentants de la collectivité. En substance, le *Community Benefits Agreement* précise les avantages que le promoteur fournira à la communauté en échange du soutien de la communauté. Salkin et Lavine (2008 : 114).



défendre ses intérêts (Newman and Wyly, 2006 ; Atkinson, 2000 ; Hartman et Robinson, 2003 ; Bailey et Robertson, 1997 ; Rose, 2002 ; Mertz, 2008). Et, finalement, il faut noter l'importance des associations de logement pour l'accessibilité du quartier (Van Gent, 2013). L'analyse de ces stratégies a donné lieu au croisement de deux dimensions soit le type de déplacement et le type de stratégies pour les contrer [Tableau 1-2]. Peut-on dire alors que, s'il est possible de limiter le déplacement, l'on peut envisager également l'idée que la marginalisation et la désappropriation soient contrôlées dans le processus de la gentrification et que ce processus devienne socialement acceptable ?

Tableau 1-2- Stratégies et outils pour contrôler le déplacement induit par la gentrification

|   | Stratégies                                 | Déplacement du dernier résident | Déplacement en chaîne | Pression au déplacement | Déplacement économique indirect |
|---|--|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Autonomisation de la communauté           | Participation                              | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Mouvements sociaux                         | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Création d'emplois locaux                  | *                               | *                     | *                       |                                 |
|   | Éduquer la population locale               | *                               | *                     | *                       |                                 |
|   | Assistance juridique                       | *                               | *                     | *                       |                                 |
|   | <i>Community Benefits Agreement</i>        | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Fonction sociale de la propriété           | *                               | *                     | *                       | *                               |
| Contrôle de propriété et de développement | Contrôle municipal de l'utilisation du sol |                                 |                       | *                       | *                               |
|   | Zonage inclusif                            |                                 |                       | *                       | *                               |
|   | Coopératives d'habitation                  |                                 |                       | *                       | *                               |
|   | Offre du logement abordable                |                                 |                       | *                       | *                               |
|   | Fonds fiduciaires du logement              |                                 |                       | *                       | *                               |
|   | Taxes de transfert de propriété            | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Taxes anti-spéculation                     | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Taxes d'habitation de luxe                 | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Impôts fonciers progressifs                | *                               | *                     | *                       | *                               |
|   | Expropriation - préemption                 | *                               | *                     | *                       | *                               |

|                           | Stratégies                         | Déplacement du dernier résident | Déplacement en chaîne | Pression au déplacement | Déplacement économique indirect |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
|                           | Fiducie foncière communautaire     | *                               | *                     | *                       | *                               |
| Protection des locataires | Aide au relogement                 | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Exonération fiscale                | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Lois contre le harcèlement         | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Aide à l'achat                     | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Assistance à la rénovation         | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Premier droit d'achat du locataire | *                               | *                     | *                       |                                 |
|                           | Prêts hypothécaires efficaces      | *                               | *                     | *                       | *                               |
|                           | <i>Rent skewing</i> <sup>6</sup>   | *                               | *                     | *                       | *                               |
|                           | Complément de loyer                | *                               | *                     | *                       | *                               |
|                           | Contrôle de loyer                  | *                               | *                     | *                       | *                               |

Source : Auteure

#### 1.6. Acceptabilité sociale de la transformation des quartiers : une négociation permanente à l'échelle locale

Comme nous l'avons mentionné auparavant, la crise du Fordisme, la désindustrialisation et la globalisation ont eu divers effets sur les villes et les sociétés. Dans ce nouvel ordre, nous observons des « régions qui gagnent » (Benko et Lipietz, 1992) et des « régions qui perdent » (Coté *et al.* 1995), et cet accroissement des inégalités existe même à l'intérieur des villes (Carrière *et al.*, 2016 ; Fontan *et al.*, 2003). Les quartiers défavorisés se trouvent dans une situation précaire qui empire constamment dans cette dynamique de globalisation. Cela a amené des acteurs à penser à de nouvelles formes de développement pour résoudre le problème de l'accroissement des inégalités : la « résilience dynamique » (Hamdouch *et al.*, 2012), le « développement territorial durable » (Carrière *et al.*, 2016 ; Jean, 2016), la « transformation urbaine durable » (Hamdouch, 2015), l'« innovation socioterritoriale » (Klein, 2014) et le « développement territorial intégré » (Moulaert et

<sup>6</sup> Grace à cette stratégie, des appartements identiques ont des prix différents en raison des variations de leur taux de rotation. Des locataires de longue date paient moins de loyer et ils sont subventionnés par les nouveaux résidents du secteur.

Nussbaumer, 2008) sont des exemples de ces approches alternatives. Ces nouvelles formes de développement envisagent d'intégrer les finalités économiques, sociales et environnementales.

Les auteurs qui soutiennent ces nouvelles formes de développement accordent un rôle important à la participation des citoyens, ainsi qu'à la mise en œuvre d'une gouvernance démocratique et participative (Hamdouch, 2015 ; Fung et Wright, 2003). Dans ce cadre, le territoire est vu comme un « construit d'acteurs » (Pecqueur, 2000). Son développement équilibré passe par un « ajustement mutuel » (Mintzberg, 1979) entre les acteurs et une « démocratie par la discussion » (Buchanan, 1954) pour arriver à un « ordre négocié » (Strauss, 1978).

Ce processus de négociation est indiqué comme l'essence de l'équilibre de la société (Hamdouch, 2005, 2015 ; Jean, 2016). Selon la théorie de l'ordre négocié de Strauss (1978), l'ordre social est le résultat d'une négociation permanente entre les parties prenantes. Mais dans le processus de négociations, toutes les parties prenantes n'ont pas toujours le même pouvoir de décision. Dans le cadre des processus de gentrification, par exemple, bien que la communauté (la population locale) soit directement influencée par les transformations, elle est très souvent négligée, et elle est dominée par les autres parties prenantes, tant les acteurs publics que les acteurs privés. Dans une telle situation, l'autonomisation et la capacité de négociation de tous les acteurs deviennent primordiales (Hamdouch, 2005, 2015 ; Jean, 2016). Comme Jean l'explique, « réussir le développement territorial suppose un processus d'apprentissage social du développement, c'est-à-dire le développement d'une compétence citoyenne dans le cadre d'un modèle de développement social visant une participation sociale, partagée entre la revendication des droits et l'apprentissage des responsabilités » (Jean, 2016 : 58). Il faut noter que dans un contexte de déséquilibre des rapports de forces, l'investissement communautaire, face à l'investissement public et privé, peut devenir un levier pour faire bouger ces rapports de forces.

La notion d'*acceptabilité sociale de la gentrification* (ou, plus largement, de la transformation des quartiers) à notre sens s'inscrit dans la perspective de ces approches alternatives. Dans le contexte de la transformation des quartiers, le territoire construit par les acteurs est le quartier. Donc, l'objectif est que le processus de transformation cible aussi les intérêts des acteurs locaux et de la population locale. Selon Aydalot (1985 : 109 ; cité dans Jean, 2016 :50), « [...] c'est dans le local, par la mise en valeur des ressources locales et avec la participation de la population que le développement pourra réellement répondre aux besoins de la population ». Dans le même ordre d'idées, Hamdouch (2015 :122), citant le cas de Stockholm<sup>7</sup>, montre que l'acceptabilité des projets de transformation urbaine dépend de « la capacité des acteurs publics et des planificateurs urbains à intégrer les citoyens (directement ou au travers des associations qui souvent les représentent) et les acteurs privés dans une démarche collective et participative de concertation ; voire de co-conception et de co-mise en œuvre des projets [...] ». Selon cette approche, chaque projet doit être l'objet d'une négociation (Petiteau, 2012).

Il faut noter que cette démarche collective et participative va au-delà du processus de conception et de mise en œuvre de projet. Comme le souligne Hamdouch (2015 : 126), « la coordination d'acteurs aux intérêts spécifiques, mais liés par des enjeux communs, nécessite l'adoption de « règles du jeu » collectives permettant de converger vers des solutions acceptables pour la majorité (voire l'ensemble) des acteurs en situation d'interdépendance ».

« La notion d'acceptabilité sociale a émergé dans un contexte marqué par l'ouverture à la démocratie participative en tant que complément à la démocratie représentative » (Gendron *et al.*, 2016 : 3). L'acceptabilité sociale est un concept relativement récent

---

<sup>7</sup> Alors que Hamdouch (2015) démontre une efficacité d'approche sur le plan environnemental à Stockholm, il souligne que la ville n'a pas beaucoup de succès sur le plan social. Cela se traduit principalement par la gentrification, le déplacement de la population et la privatisation graduelle des espaces municipaux.

qui apparaît souvent dans le contexte des grands projets (surtout les industries extractives où les enjeux environnementaux sont importants pour la communauté concernée) (Raufflet, 2014) et, aussi, de projets énergétiques (Brunson, 1996). Il faut souligner que, dans notre recherche, nous ne parlons pas d'un projet précis ou d'une entreprise, mais d'un processus de transformation urbaine (la gentrification, plus précisément) qui peut engager plusieurs projets et plusieurs entreprises de façon successive ou en même temps. Donc, notre recherche porte sur l'acceptabilité de la transformation dans son ensemble.

Plusieurs textes sur l'acceptabilité sociale portent principalement sur la gestion des relations entre les acteurs et la prévention ou la résolution des conflits (Raufflet, 2014). Mais notre recherche va bien au-delà de cette considération. Nombre de recherches mettent en avant le côté interactif et dynamique de l'acceptabilité sociale (Baba, 2016 ; Wolsink, 2010 ; Carbonneau, 2014). Selon Baba (2016 : 5), l'acceptabilité sociale est un « processus interactif et continu de négociations des champs d'action et de transformation des rapports sociaux ». Dans son article, Baba se base sur trois théories dont deux nous intéressent particulièrement. Premièrement, il mentionne la *théorie de l'ordre négocié* de Strauss (1978), où l'ordre social est le résultat d'une négociation permanente entre les parties prenantes. Dans ce cadre, il met en exergue l'importance du contexte structurel (surtout institutionnel) et du contexte local (ou contexte organisationnel) pour mieux comprendre les dynamiques des négociations. Deuxièmement, il met l'accent sur *l'approche des économies de la grandeur* de Boltanski et Thévenot (1991). Cette approche s'articule sur plusieurs logiques dans un espace social où l'accord est à produire par une coordination entre les acteurs. Le résultat de ce processus est que les parties prenantes jugent que la transformation conduit à une amélioration de leur situation et qu'elle est préférable aux autres options qui s'offrent à elles (Brunson, 1996 ; Carbonneau, 2014 ; Gendron, 2014).

Dans la dynamique de la coordination entre les acteurs, Wüstenhagen *et al.* (2007) distinguent trois volets dans ce processus qui mène vers une transformation acceptable des quartiers : l'acceptabilité socioéconomique, l'acceptabilité sociopolitique et l'acceptabilité communautaire. C'est souvent l'absence d'acceptabilité communautaire qui bloque l'acceptabilité sociale de la gentrification.

Les composantes de l'acceptabilité sociale ont été le sujet d'étude de diverses recherches (Gross, 2007 ; Boutilier et Thomson, 2011 ; Raufflet, 2014 ; Baba, 2016). Selon Gross (2007), pour étudier l'acceptabilité sociale, il faut prendre en considération quatre éléments : l'équité subjective du résultat, l'équité subjective du processus, l'indice de confiance de la communauté et la satisfaction à l'égard du résultat (l'identification) [Figure 1-2].

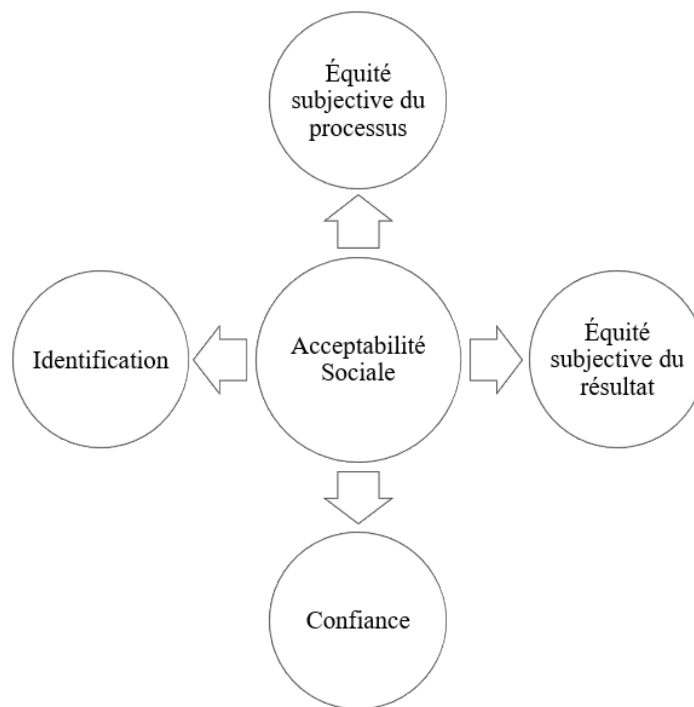


Figure 1-2-Composantes de l'acceptabilité sociale (Source : Auteure, inspirée de Gross, 2007)

L'équité subjective du résultat concerne la distribution égalitaire des bénéfices et des coûts de la transformation (Gross, 2007). L'équité subjective du processus reflète « la transparence et l'équité dans les processus de justice et lors de la prise de décision » (Carbonneau, 2014 : 20). La satisfaction à l'égard du résultat fait référence à l'aspect positif du résultat, aux avantages de la transformation et à comment la population s'y identifie. (Gross, 2007 ; Skitka *et al.*, 2003). Et, finalement, pour que le processus de négociation soit efficace, il est essentiel d'établir un climat de confiance dans la communauté. Ce manque de confiance est la source des relations conflictuelles (Carbonneau, 2014). Il faut noter qu'il existe un débat sur la mesure dans laquelle un résultat favorable influe sur la perception de l'équité subjective du processus et la mesure dans laquelle l'équité subjective du résultat influe sur la perception de la procédure (Gross, 2007).

En nous inspirant de Boutilier et Thomson (2011), nous déterminons quatre attitudes face au processus de l'acceptabilité sociale : le rejet, la tolérance, l'approbation, et la co-appropriation. Ces attitudes, comme Baba (2016) le souligne, montrent que l'acceptabilité sociale est un processus dynamique. Dans une situation où l'acceptabilité sociale n'existe pas, la transformation est rejetée. Plus les principes de l'acceptabilité sociale sont respectés, plus il est probable que la transformation soit co-appropriée par la population locale [Figure 1-3].



*Figure 1-3-Niveaux d'acceptabilité face au processus de la transformation (Source : Auteure)*

Dans le cadre de notre recherche, le degré de co-appropriation dont Boutilier et Thomson (2011) parlent devient essentiel pour l'acceptabilité par les citoyens des transformations du quartier. Car ce n'est pas une entreprise ou un projet précis, mais

c'est l'ensemble des transformations du milieu de vie qui doit être approprié par la population, comme le montre Davidson (2008) en étudiant trois quartiers de Londres où les résidents de longue date sont inquiets de ce qui va advenir de leur milieu de vie.

### 1.7. Le contexte institutionnel et organisationnel : règles de négociation

Comme nous l'avons indiqué précédemment, l'acceptabilité sociale de la transformation est basée sur une négociation permanente qui aboutit à un ordre social négocié. Ce jeu entre acteurs est très fortement influencé par les contextes institutionnel et organisationnel du pays, de la ville et des quartiers concernés (Harding et Blokland, 2014).

Selon Hirschman (1970), dans une situation insatisfaisante, la communauté peut réagir de trois façons ; elle peut se retirer de la situation (*Exit*), elle peut reporter son retrait (*Loyalty*) ou elle peut prendre la parole (*Voice*) pour défendre ses intérêts. La prise de parole est associée aux tentatives de changement de la situation défavorable (Hirschman, 1970 : 30). D'après Hirschman (1970), la réaction la plus efficace est celle où la prise de parole est appuyée par la loyauté de la communauté. Dans un contexte urbain où la communauté est souvent ignorée, le contexte organisationnel peut faciliter la prise de parole par la population locale, tandis que le contexte institutionnel influence le coût que signifie pour la communauté cette prise de parole. Il faut noter que l'insatisfaction peut entraîner la perte de loyauté et de confiance chez les membres de la communauté, et « la perte de confiance ne s'exprime pas uniquement par la désaffection et la passivité » (Gendron *et al.*, 2016 : 4 ; Rosanvallon, 2006). Elle peut également être la base de conflits et de résistances.

La prise de parole peut prendre la forme de mouvements sociaux (Bélangier, 2010). Bien que les mouvements sociaux et la prise de parole puissent être vus comme des éléments dérangeants dans un contexte de démocratie représentative, ils montrent la santé du système démocratique (Gendron, 2014). Les mouvements sociaux créent une



nouvelle forme d'institution qui force les institutions établies à se transformer (Eder, 1993 ; cité dans Gendron *et al.*, 2016). « Une fois que la prise de parole est reconnue comme un mécanisme ayant une utilité considérable pour le maintien de la performance (de la société), les institutions peuvent être conçues de manière à réduire le coût de l'action individuelle et collective » (Hirschman, 1970 : 42). Le contexte institutionnel peut ainsi restreindre aussi bien que faciliter la prise de parole.

La prise de parole est basée sur deux critères : il faut que la personne soit convaincue que la prise de parole est efficace ; et elle doit être prête à payer le prix pour cette prise de parole. Le coût que l'on est prêt à payer pour la prise de parole dans un quartier est influencé par l'étendue de l'identification des citoyens avec le quartier et la densité des réseaux sociaux entre les habitants (Warren, 1978). La loyauté (définie comme l'attachement à une organisation, un quartier, un lieu, etc.) encourage la prise de parole et augmente le coût du retrait (Hirschman, 1970). Donc, quand la communauté a un sentiment d'appartenance à son quartier, il est plus probable qu'elle choisisse la prise de parole pour orienter les changements en cours. L'efficacité de la prise de parole, par contre, est la conséquence des ressources que la communauté possède et qu'elle peut mobiliser (Klein, 2014). Cela est influencé par la mesure dans laquelle le quartier est explicitement lié à la communauté plus large (Warren, 1978) et dépend des contextes institutionnel et organisationnel. Nous avons développé un schéma en nous inspirant des travaux de Hirschman pour expliquer la réaction de la communauté face à une situation insatisfaisante au cours de la transformation du quartier [Figure 1-4].

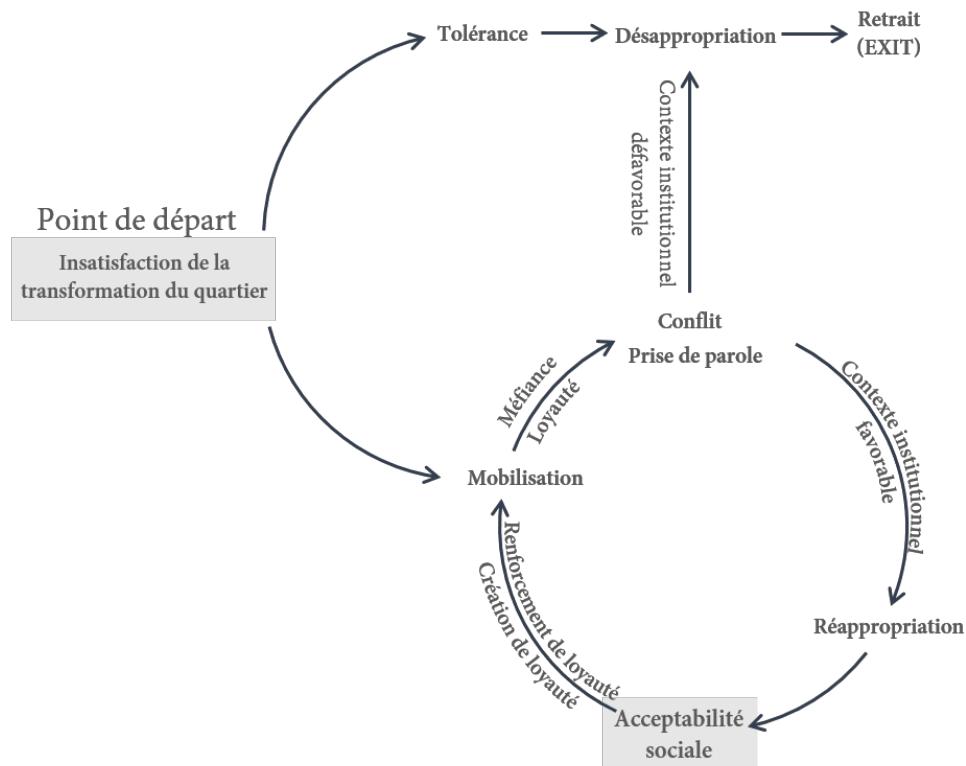


Figure 1-4-Réaction de la communauté face à une situation insatisfaisante (Source : Auteure)

Selon Temkin et Rohe (1996), le contexte organisationnel peut influencer les acteurs institutionnels et, par conséquent, il peut orienter la transformation du quartier. Le tissu social de quartier est crucial quand il s'agit de résister ou d'orienter les changements (Lepeltier, 2016). Autrement dit, la stabilité du quartier exige un groupe des résidents qui soient assez engagés dans leur quartier et qui puissent faire part de leurs aspirations aux acteurs responsables (Temkin et Rohe, 1996). À titre d'exemple, à Vancouver, un groupe de résidents a formé *Downtown Eastside Residents Association*, qui a changé l'orientation des transformations de leur quartier à l'aide du gouvernement local (Alexander, 1998 ; Shaw, 2005 ; Sommers et Blomley, 2003 ; Lees *et al.*, 2008).

Dans le contexte institutionnel, le gouvernement local représente l'institution démocratique la plus accessible à la population et il peut être très efficace dans la formation et la transformation du cadre bâti (Rayner, 1997 ; Shaw, 2005 ; McLoughlin, 1992). Le gouvernement local peut avoir une influence sur les échelles inférieure et supérieure de la hiérarchie urbaine :

*« Local governments have land use and social planning powers. They can require developers to adhere to locally determined practices. They can lobby regional and/or central governments for funding and legislation to protect low-income tenants and housing stock » (Shaw, 2005: 184).*

Badcock (1989), en étudiant le cas d'Adélaïde, montre comment les gouvernements local et régional ont pu gérer la gentrification en s'investissant dans le secteur de logement. L'augmentation de l'investissement public et privé peut assurer l'amélioration du parc de logements et l'augmentation des logements sociaux peut faire en sorte que le déplacement soit minimal (Shaw, 2005 :185).

#### 1.8. Innovation sociale et actions communautaires : des agents de l'acceptabilité ?

Comme nous l'avons mentionné auparavant, dans le processus de négociation, les représentants des citoyens sont souvent dominés par les autres parties prenantes et il faut une mobilisation pour qu'ils soient inclus dans le processus. Dans ce cadre, à notre sens, les organisations communautaires « procurent aux acteurs locaux le capital socioterritorial qui leur permet d'avoir un rôle décisif » (Klein *et al.*, 2015 : 182-183) dans la mise en œuvre d'un processus de requalification. « Les collectivités, dans des quartiers ou municipalités, touchées par le cercle vicieux de la dévitalisation économique, peuvent amorcer des processus collectifs de revitalisation lorsque leurs acteurs socioéconomiques se mobilisent pour défendre leurs acquis » (Klein *et al.*, 2015 : 183)

L'acceptabilité sociale de la gentrification s'inscrit dans un processus de transformation sociale négociée. Dans un contexte de contraintes budgétaires et d'économies dirigées par le marché, l'acceptabilité sociale de la gentrification représente une innovation sociale importante pour le développement collectif et le vivre-ensemble (Klein et Morrissette, 2014), et cela, tant sur le plan politique (Richez-Battesti et Vallade, 2012) que sur les plans social et économique (Bouchard, 2006). Sur le plan social, tandis que la gentrification peut nuire aux liens sociaux déjà construits, l'innovation sociale, elle, peut reconstruire les liens sociaux déstabilisés (Klein *et al.*, 2014). Dans le contexte d'une transformation sociale négociée, il faut changer et passer de la recherche de la rentabilité à la satisfaction des besoins et à la préservation des droits (Moulaert et Nussbaumer, 2014).

Klein (2014 ; 2008 ; 2011) modélise les effets structurants des initiatives locales et la manière dont elles participent à la conscience territoriale et à l'autonomisation de la communauté. Selon cette modélisation, dans un projet de requalification, la première étape est celle de l'initiative à partir de laquelle le projet devient un projet collectif par la concertation et la consultation des acteurs et des résidents. Dans la perspective de l'acceptabilité sociale, nous croyons qu'il faut situer à cette étape la tolérance obtenue par la légitimité que les actions collectives donnent au projet. La deuxième étape est la mobilisation du « capital socioterritorial » (Fontan *et al.*, 2005) par les organismes communautaires qui peuvent amener les acteurs à prendre part au projet. Dans ce processus de négociation, une « solidarité locale » (Klein, 2014 ; 2008 ; 2011) et un « sentiment d'appartenance partagé » pourraient émerger parmi les acteurs concernés. Et, troisièmement, ce sentiment d'appartenance se transforme en conscience territoriale où on pourra observer le degré d'identification ou de co-appropriation de l'acceptabilité sociale. La conscience territoriale « constitue une base essentielle pour l'action conjointe des acteurs locaux sociaux et économiques [...]. Elle amène les acteurs à agir ensemble, à se concerter, ce qui augmente leur capacité de réussir et leur donne du pouvoir (*empowerment*) » (Klein *et al.*, 2015 : 185).

La co-appropriation de la transformation (le dernier niveau de l'acceptabilité sociale) passe par la définition d'une « identité commune » (Klein *et al.*, 2015) et une « vision partagée » (Klein *et al.*, 2015 ; Klein et Champagne, 2011), grâce à un « leadership partagé et collectif » (Klein *et al.*, 2015) pour « le développement d'un consensus concernant le problème central » et « le partage de responsabilités » entre les acteurs (Klein et Champagne, 2011). Dans ce contexte, l'action communautaire, ainsi que l'économie sociale et solidaire jouent un rôle de « coordination, de médiation et d'intermédiation ». Elles ont la capacité d'orienter une opposition initiale à un projet vers la modification et la réappropriation de celui-ci (Klein *et al.*, 2015 ; Bouchard, 2006) : « Les initiatives locales génèrent la revitalisation de leur collectivité lorsqu'elles rendent les populations locales fières de leur appartenance, lorsqu'elles parviennent à renforcer l'estime de soi des personnes marginalisées » (Klein *et al.*, 2015 : 197-198).

Peut-on dire, alors, que la gentrification pourrait évoluer vers un processus coconstruit avec un résultat coapproprié ? Cette question construit la base de la problématique de notre recherche et la réponse à cette question nous amènera à développer une proposition théorique, ce qui sera le sujet du prochain chapitre.

## CHAPITRE II

### PROBLÉMATIQUE ET PROPOSITION THÉORIQUE POUR UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT ACCEPTABLE

L'urbanisation « a joué un rôle crucial dans l'absorption de l'excédent de capital » à travers la marchandisation du sol, donnant lieu à des processus inégalitaires de transformation qui « ont dépossédé les masses de tout droit à la ville » (Harvey, 2008 : 37). Quand le sol devient un investissement, l'usage du sol se sépare de sa propriété, et les détenteurs du sol cherchent à le valoriser le plus possible pour tirer le maximum de profit de son usage dans le temps. Dans ce contexte, le capital a préséance sur le processus décisionnel (Logan et Molotch, 1987 ; Smith, 1996).

Au cours des dernières décennies, cette réalité est devenue encore plus prégnante avec la désindustrialisation et la mondialisation. Ces processus interreliés ont créé une situation de déséquilibre dont les effets se font sentir à toutes les échelles territoriales, dont les villes et les quartiers (Carrière *et al.*, 2016 ; Fontan *et al.*, 2003). La perte de certains actifs (résidents, entreprises, services) qui en résulte met les villes et les quartiers en concurrence pour attirer les ressources permettant d'assurer leur développement économique (Hamdouch *et al.*, 2012 ; Kresl, 2007). Dans ce contexte, la gentrification apparaît comme l'un des processus possibles menant à la revitalisation des quartiers désertés. Cette forme de transformation urbaine a été particulièrement encouragée par l'urbanisme néolibéral (Harvey, 2003).

L'absorption des excédents de capital par la transformation urbaine et la concurrence entre les villes ont entraîné des épisodes répétés de restructuration urbaine engendrant une forme de « destruction créatrice » (Schumpeter, 1934) qui a une dimension inégalitaire faisant en sorte que les populations défavorisées ou fragilisées en subissent les effets les plus destructifs (Harvey, 2012 : 16). La gentrification est une manifestation spatiale de la (re)valorisation du sol et de l'absorption des excédents de capital par la transformation urbaine. Définie comme un processus visant à attirer une nouvelle population au statut socio-économique plus élevé à travers un changement de l'environnement bâti et un réinvestissement dans différents secteurs, la gentrification est basée sur la revalorisation d'un territoire qui a perdu de sa valeur.

Les débats sur la question de la gentrification (et ses conséquences) ont amené les chercheurs à prendre position pour (Freeman et Braconi, 2004 ; Byrne, 2003 ; Hamnett, 2003 ; Freeman, 2005 ; Butler, 2007) ou contre le phénomène (Hartman et al., 1982 ; Slater, 2006, 2008 ; Powell et Spencer, 2003 ; Betancur, 2002). Aujourd'hui, une tendance plus nuancée suggère l'idée de gérer la gentrification sans prendre une position favorable ou défavorable, mais en l'acceptant comme un fait difficile à contourner. C'est ainsi que le besoin de contrôler la gentrification est mentionné dans plusieurs recherches (Shaw, 2008 ; Lees et Ferreri, 2015). Cependant, la question de savoir comment la gentrification peut être gérée est peu ou pas étudiée. Cette lacune est importante si l'on considère qu'aujourd'hui de nombreuses villes et divers quartiers font face à ce phénomène sans, nécessairement, avoir les outils pour le gérer.

C'est dans la perspective ouverte par ce courant que nous ciblons une gentrification socialement acceptable, cet objectif visant à voir comment on peut concevoir un processus de gentrification qui génère des effets positifs sans que la population locale en subisse les effets négatifs.

De fait, les lieux et les quartiers sont produits et reproduits à travers des processus continus de négociation entre les parties prenantes qui essaient de faire valoir leurs

intérêts spécifiques et leurs discours respectifs envers le territoire convoité. La gentrification est souvent produite dans un contexte où les droits de la population locale et de la communauté ne sont pas protégés et où la reproduction de l'espace résulte essentiellement d'une négociation entre les acteurs publics et les acteurs privés (Fraser, 2004 ; Smith, 1996 ; Healey, 2002). Ainsi, souvent exclue de cette négociation, la population locale est généralement perdante. C'est pour cette raison que, en toute logique, la gentrification est dénoncée par les acteurs représentatifs des résidents des quartiers défavorisés. Néanmoins, dans ce contexte de négociation, il est possible d'envisager une gentrification socialement acceptable, où la population locale soit protégée, voire tire profit du processus de requalification du territoire.

### 2.1. Cadre théorique

Notre recherche se situe à la confluence de trois perspectives théoriques. Tout d'abord, nous nous inspirerons de la théorie du droit à la ville de Lefebvre (1978) et de Harvey (2003) afin d'établir les bases menant à la diminution des effets négatifs de la gentrification. Pour Lefebvre (1996), le droit à la ville est un droit à l'œuvre, la ville étant vue comme une œuvre, de participation à la construction de cette œuvre et de son appropriation par les citoyens. Pour Harvey, le droit à la ville n'est pas seulement le droit d'accès à ce qui existe déjà ; il est aussi le droit de changer l'existant, c'est-à-dire de « nous recréer en créant une socialité urbaine qualitativement différente » (2003 : 939).

La protection néolibérale de la propriété privée est devenue une forme de politique hégémonique qui rend plus difficile la mise en place de politiques urbaines cohérentes et égalitaires (Harvey, 2012). Dans un contexte structuré par des forces inégales, ceux qui profitent du droit à la ville sont ceux qui ont le plus de pouvoir (Marcuse, 2009). Le droit à la ville bénéficie aujourd'hui à une petite élite politique et économique qui est en mesure de façonner la ville selon ses désirs (Harvey, 2008). La revendication du droit à la ville peut prendre différentes formes, dont la demande d'une dé-



marchandisation de l'espace urbain et de participer à la co-construction de la ville (Harvey, 2012 : 23).

La deuxième perspective théorique dont nous nous inspirons concerne la théorie de la justice sociale de Rawls (2009), qui voit la justice sous la lumière de l'équité. La théorie de Rawls s'articule autour de trois principes. Le premier principe est relatif aux libertés fondamentales. Le deuxième principe est que les inégalités économiques doivent être à l'avantage de chacun et être attachées à des positions ouvertes à tous. Le troisième principe concerne l'égalité des chances et la répartition égalitaire des valeurs sociales.

Les droits et les libertés fondamentaux et leur priorité sont censés garantir de manière égale à tous les citoyens les conditions sociales indispensables à un développement adéquat et à l'exercice de leurs capacités à faire preuve de justice et à concevoir le bien. L'égalité des libertés politiques, y compris la liberté de pensée, la liberté de conscience et la liberté d'association, doit garantir que l'exercice de ces capacités soit libre, informé et effectif (Rawls, 1999 : xii). Dans ce contexte, l'approche de Sen (1985) concernant les capacités (*capabilities*<sup>8</sup>) souligne l'importance de la liberté individuelle en regard de la capacité des gens à avoir accès à un développement adéquat.

Les principes de la justice doivent régir l'attribution des droits et des devoirs dans les institutions qui doivent déterminer la répartition appropriée des avantages et des inconvénients de la vie sociale (Rawls, 1999 : 47). Concernant les inégalités autorisées ou acceptées, la conception générale de la justice nécessite que la position de chaque membre de la société soit améliorée ; par ailleurs, les attentes des plus nantis sont justes si et seulement si elles s'inscrivent dans un schéma qui améliore la situation des membres les moins favorisés de la société (Rawls, 1999). Selon ces principes, le réinvestissement dans le cadre bâti par les détenteurs de sol qui aboutit à un

---

<sup>8</sup> *Capability approach.*

déplacement de la population locale crée une situation injuste (Lund Hansen et Clark, 2017).

La troisième perspective théorique dont nous nous inspirons veut que le territoire joue un rôle important dans la formation de l'identité. Jean (2016 : 47) l'indique très clairement en ces mots : « [...] un territoire sert de puissant référent dans la formation de l'identité individuelle et sociale en se posant comme l'un des piliers structurants de ces identités, au côté des référents familiaux et professionnels ». Partant de cette idée, nous emprunterons l'approche du processus identitaire (*Identity Process*) développée par Breakwell (1983 ; 1988), selon qui le lieu est une partie intégrante de l'identité d'une personne dans la mesure où il est à la base du sentiment d'appartenance. Ainsi, les changements effectués dans un lieu ou un autre peuvent affaiblir le sentiment d'appartenance de ses habitants (Fried, 1963 ; Hummon, 1992).

Pour Breakwell (1983 ; 1992), l'identité est basée sur quatre principes : la différenciation, la continuité, l'estime de soi et l'auto-efficacité. La différenciation est le désir de la personne de garder son unicité. Le sentiment d'appartenance envers un quartier spécifique aide la personne à se distinguer des autres (Twigger-Ross et Uzzell, 1996). Le sentiment de la continuité est important dans le bien-être de la personne et, selon Fried (1963), un changement involontaire dans le lieu peut créer une réaction de perte chez un résident. La continuité référant au lieu peut être maintenue à travers la conservation des éléments identitaires de ce lieu. L'estime de soi, définie comme une évaluation positive de soi-même, est stimulée dans un lieu auquel la personne s'identifie. Quant à l'auto-efficacité, elle est associée à la perception que la personne a de sa capacité à effectuer des tâches. La capacité d'influencer la transformation d'un lieu peut directement influencer le sentiment de l'auto-efficacité de la personne (Twigger-Ross et Uzzell, 1996).

Ces trois perspectives théoriques, que nous faisons nôtres, constituent la base de notre approche concernant les conditions d'une gentrification socialement acceptable.

## 2.2. Cadre conceptuel

Notre recherche mobilisera plusieurs concepts-thèmes clés qui seront employés et mis en relation pour soutenir nos hypothèses de recherche.

### 2.2.1. Gentrification

La gentrification sera notre principal méta-concept. Suivant Clark (2005) et Lees *et al.* (2008), nous retenons l'idée d'une conception « élastique, mais ciblée » de la gentrification, que nous avons déjà définie comme « *a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital* » (Clark, 2005 : 25).

Cette transformation peut générer des effets négatifs, ce qui donne lieu à trois concepts opérationnels de notre recherche, à savoir le déplacement, la marginalisation et la désappropriation.

### 2.2.2. Acceptabilité sociale

Tentons maintenant d'expliquer ce que nous entendons par « acceptabilité sociale ». Le débat sur l'acceptabilité sociale porte principalement sur la gestion des relations et la prévention ou la résolution des conflits (Raufflet, 2014), comme cela a été expliqué dans notre premier chapitre. Mais notre recherche s'appuie sur une définition qui cible le côté interactif et dynamique de l'acceptabilité sociale (Baba, 2016 ; Wolsink, 2010 ; Carbonneau, 2014). Nous adopterons donc la définition de l'acceptabilité sociale proposée par Baba (2016 : 5) qui la voit comme un « processus interactif et continu de négociations des champs d'action et de transformation des rapports sociaux » dont le résultat est que les parties prenantes jugent que la transformation conduit à une amélioration par rapport à la situation actuelle et qu'elle est préférable aux autres

options qui s'offrent à elles incluant le *statu quo* (Brunson, 1996 ; Carbonneau, 2014 ; Gendron, 2014). Nous allons donc vérifier, dans notre travail empirique, si les transformations sont acceptées par les résidents et si cette acceptation est le résultat d'un processus de négociation.

### 2.2.3. Déplacement

Le déplacement est défini comme l'action, pour des résidents de longue date, de quitter leur quartier parce qu'ils ne peuvent plus assumer les frais liés à leur logement et aux services courants qui sont offerts dans leur environnement en transformation (Davidson, 2008 ; Marcuse, 1986). Nous chercherons ainsi à savoir dans quelle mesure les résidents de longue date se sentent menacés par des pressions les poussant au déplacement et, s'ils ne se sentent pas menacés, nous aimerions en explorer les raisons.

Il n'est pas facile d'empêcher le déplacement des habitants d'un quartier. Le contrôle du déplacement peut alors signifier l'établissement d'une politique qui puisse ralentir le processus de marchandisation de l'environnement bâti (Lund Hansen et Clark, 2017) et la spéculation qui en résulte.

Dans la nouvelle concurrence entre les villes pour attirer les investissements, les politiques qui favorisent la spéculation immobilière contribuent généralement à cette marchandisation de l'environnement bâti et à la gentrification. Dans les villes où les taxes foncières constituent leur principale source de revenus, les promoteurs bénéficient généralement du soutien du gouvernement local. Les personnes qui ne peuvent pas suivre le changement sont marginalisées dans le processus de prise de décision.

L'une des dimensions les plus importantes du droit à la ville dans un processus de gentrification est ce que nous appelons le *droit au logement* ou, comme l'appellent Lund Hansen et Clark, le « droit de ne pas être déplacé<sup>9</sup> » (Lund Hansen et Clark, 2017

---

<sup>9</sup>*The right to freedom from displacement.*

: 24). Par la suite, nous définissons ce droit comme le droit d'une personne à pouvoir rester dans son quartier sans avoir à subir des pressions l'incitant au déplacement.

Le droit au logement dont nous parlons est principalement le droit à une sécurité résidentielle qui « est très certainement la pierre angulaire du droit au logement décent (..); son absence constitue l'une des formes de vulnérabilité les plus sévères » (De Schutter et Rolnik, 2013 : 15). L'occupation précaire met en cause tous les aspects de la décence en matière de logement. Et le déplacement est beaucoup plus qu'un simple déménagement (Lund Hansen et Clark, 2017) : « les personnes déplacées sont exclues du droit à la ville » (Lund Hansen et Clark, 2017 : 24).

La lutte contre les forces impliquées dans le déplacement fait appel à des innovations juridiques, politiques et institutionnelles pour limiter la marchandisation du logement et du sol (Smith, 1994 ; Slater, 2009 ; cités par Lund Hansen et Clark, 2017 : 29). Les organisations communautaires et les comités de logement constituent ainsi des acteurs importants dans la revendication du droit au logement. Leurs demandes de logements sociaux ou leurs protestations contre les projets de développement de condominiums se sont révélées être des moyens importants pour contrer le déplacement induit par la gentrification. Outre les organisations communautaires, le gouvernement local a le pouvoir de contrôler les déplacements par le biais de réglementations. De fait, pour assurer le droit au logement, il est essentiel de restreindre la financiarisation et la spéculation (Lund Hansen et Clark, 2017).

#### 2.2.4. Marginalisation

Le concept de marginalisation fait référence à la perte d'influence que subissent les résidents de longue date au cours de la transformation de leur quartier (Betancur, 2002 ; Martin, 2007 ; Hyra, 2008, 2015 ; Fraser, 2004). Les résidents de longue date d'un quartier peuvent se sentir marginalisés et dominés par le pouvoir de décision des nouveaux résidents. Ce sentiment de marginalisation est renforcé quand la présence des nouveaux résidents change ou oriente les modalités de prise de décision (Wyly et

Hammel, 2005). Dans ce cadre, nous voulons savoir dans quelle mesure et par quels moyens les résidents peuvent continuer à se sentir inclus dans le système décisionnel.

La marginalisation se traduit par la diminution de la capacité des citoyens à participer au processus de prise de décision, voire se traduire par une passivité implicitement consentie et un certain défaitisme. La marginalisation peut ainsi résulter d'un sentiment d'inutilité de participer ou d'un rapport de forces défavorable à cause de la puissance des nouvelles populations arrivant dans le quartier. *A contrario*, dans les quartiers où le sentiment d'appartenance des résidents est fort, la marginalisation peut créer des affrontements avec les nouveaux arrivants lorsque les organisations communautaires tentent de protéger la place des natifs ou des résidents de longue date et d'être la voix de la population locale.

Afin de contrôler la marginalisation induite par la gentrification, nous proposons le *droit au quartier* en tant que dimension du droit à la ville, défini comme le droit de protéger la possibilité de participer au processus de transformation et de prise de décision, et d'influencer les investissements dans le quartier (Lefebvre, 1968).

Le droit au quartier est en principe le droit à participer à l'avenir de ce dernier. Ce droit consiste à avoir une place dans la production ou transformation de l'espace dans le quartier et de pouvoir orienter le processus de prise de décision dans le sens des intérêts des habitants du quartier. Dans son sens fort, le droit à la participation donne aux habitants du quartier la possibilité d'une contribution dans toutes les décisions relatives à la production de l'espace et à l'avenir de leur quartier. Dans ce contexte, l'appropriation de l'espace devient importante et l'usage du quartier en tant que lieu de résidence et de vie prend une place essentielle dans la production et la reproduction de l'espace urbain (Purcell, 2002).

Cependant, pour que le processus de participation soit efficace, il est essentiel de créer un environnement de confiance. La méfiance de la communauté envers les acteurs publics et privés peut entraîner le refus de tout compromis et l'éclatement de conflits

impossibles à résoudre. Dans un processus de gentrification socialement acceptable, la transformation du quartier devrait être une production collective au cours de laquelle la population locale préserve tout en la reconstruisant son identité et son attachement au lieu (Klein, 2014).

#### 2.2.5. Désappropriation

La désappropriation est définie comme la situation dans laquelle les résidents de longue date ne se reconnaissent plus dans le quartier (Davidson, 2008 ; Chernoff, 1980 ; Zukin, 2010 ; Abramson *et al.*, 2006 ; Atkinson, 2002 ; Fraser, 2004), les normes, les valeurs et les préférences et, par conséquent, l'offre de services étant dorénavant déterminées par les nouveaux résidents (Zukin, 2010). Dans ce cadre, ce que nous cherchons à connaître est l'importance fonctionnelle, identitaire et symbolique des lieux et voir dans quelle mesure la préservation de ces lieux peut aider à la création d'un quartier réapproprié par les habitants.

On peut alors se demander pourquoi il est important de préserver les lieux symboliques et identitaires. Selon Harvey (1996), l'expérience du lieu prend plus d'importance dans cette époque de mondialisation qui menace les singularités territoriales et qui favorise les effets homogénéisants du capital mondial. À travers le processus de gentrification, le quartier change et les lieux se transforment. Cette transformation influence le sens du lieu et la mémoire collective de la population, et génère des réactions qui renforcent ou au contraire affaiblissent le sentiment d'appartenance au territoire local (Klein, 1997).

Plusieurs chercheurs ont étudié la relation entre les humains et le lieu (cf. en particulier : Norberg Schulz, 1980 ; Relph, 1976 ; Tuan, 1974 ; Buttner, 1980 ; Canter, 1977 ; Proshansky *et al.*, 1978 ; Altman et Low, 1992 ; Kaplan et Kaplan, 1989 ; Ulrich, 1981 ; Hummon, 1986 ; Augé, 1992 ; Healey, 2010 ; Sepe et Pitt, 2014). Le lieu est le point de référence fondamental à partir duquel nous faisons l'expérience du monde (Malpas, 1999). Selon Harvey (1996), le lieu est également un processus éminemment

social. D'après Massey (1993 : 66), « le lieu est construit à partir d'une constellation particulière de relations, articulées ensemble à un endroit particulier ».

Le sens du lieu est défini par Norberg-Schultz (1980) comme le sentiment que l'on a envers un lieu spécifique, entendu comme la somme de toutes les valeurs physiques et symboliques de l'environnement humain « enchâssé » dans ce lieu. Selon Williams et Stewart (1998), le sens du lieu comprend des liens affectifs avec des lieux, avec des valeurs, des significations et des symboles de lieux, activement et continuellement construits et reconstruits dans les esprits individuels, en tenant compte du contexte culturel, historique et spatial (Lengen et Kistemann, 2012).

Le sentiment d'appartenance au lieu, défini comme le lien émotionnel que la personne forme envers un lieu à travers les processus d'interaction (Milligan, 1998), contribue à la formation et à la préservation de l'identité de la personne (Low et Altman, 1992 ; Hummon, 1986 ; Buttimer, 1980 ; Foote et Azaryahu, 2009). Le sentiment d'appartenance au lieu est constitué de deux éléments imbriqués : la mémoire d'un lieu et les attentes relatives à des expériences futures par rapport à ce lieu (Milligan, 1998). De ce fait, la perturbation du sentiment d'appartenance peut induire des luttes identitaires pour la personne (Brown et Perkins, 1992) et mettre en cause sa sécurité ontologique<sup>10</sup> (Giddens, 1991). Considérant que l'identité est liée à la continuité spatiale (Milligan, 2003), « la perte d'un lieu important représente un changement dans une composante potentiellement significative de l'expérience de la continuité » (Fried, 1963: 232). L'identité de lieu n'est pas statique. Elle est le produit d'un processus continu d'évolution (Sepe et Pitt, 2014). Ainsi, le problème n'est pas le changement lui-même ; c'est l'imprévisibilité du changement et l'exclusion de la population locale du processus d'évolution qui créent cette désappropriation.

Pour limiter la désappropriation induite par la gentrification, nous proposons le *droit au lieu*, défini comme le droit de préserver des éléments identitaires et symboliques du

---

<sup>10</sup> Le sentiment d'ordre et de continuité d'un individu.



lieu lors de sa transformation dans le but de préserver la continuité spatiale. Selon Carta (1999, cité dans Sepe et Pitt, 2014 : 224), il faut trouver les « invariants » qui sont fondamentaux pour reconnaître un lieu et les préserver dans le processus de transformation. Le droit au lieu vise à garder des invariants du lieu pour les résidents de longue date afin qu'ils puissent se réappropriier leur quartier durant sa transformation.

### 2.3. Questions et hypothèses soulevées par notre recherche

Notre cadre théorique et conceptuel étant présenté, nous allons formuler nos objectifs ainsi que les questions et les hypothèses qui orientent notre recherche. L'acceptabilité sociale de la gentrification est au cœur de notre questionnement. Donc, la question principale posée par notre recherche se lit comme suit :

*De quelle façon et sous quelles formes la gentrification pourrait-elle devenir socialement acceptable et être considérée par les citoyens comme un outil d'amélioration de leur milieu de vie ?*

Il faut noter que cette question principale sous-entend que d'habitude la gentrification n'est pas acceptée socialement mais qu'elle peut le devenir. Dans le but de répondre à cette question, nous posons l'hypothèse principale suivante : *pour que la gentrification soit socialement acceptable, il faut que la population de longue date d'un quartier puisse y rester (contrer le déplacement), être incluse dans le processus décisionnel (contrer la marginalisation) et conserver, voire intensifier le sentiment d'appartenance à son quartier (contrer la désappropriation) dans le processus de transformation du quartier.*

En partant de cette question et de cette hypothèse, nous formulons *trois questions secondaires* :

Question secondaire #1 - Quelles seraient les composantes nécessaires d'une transformation urbaine socialement acceptable ?

Question secondaire #2 - Quels sont les principaux facteurs qui font que la gentrification n'est pas acceptée ?

Question secondaire #3 - Comment peut-on contrer les effets négatifs de la gentrification, à savoir le déplacement, la marginalisation et la désappropriation ?

Pour répondre à notre première question secondaire, nous formulons notre première hypothèse secondaire basée sur les composants de l'acceptabilité sociale :

Hypothèse secondaire #1 - La transformation urbaine est socialement acceptée si l'individu perçoit une équité dans le processus et le résultat de la transformation, fait confiance au système qui amène les changements et préfère ce résultat aux autres options qu'il pourrait imaginer.

Pour pouvoir répondre à notre deuxième question secondaire, nous abordons les effets négatifs de la gentrification.

Nous formulons notre deuxième hypothèse secondaire de la façon suivante :

Hypothèse secondaire #2 - La gentrification n'est pas acceptée parce qu'elle génère le déplacement, la marginalisation et la désappropriation chez les résidents de longue date.

Afin de répondre à notre troisième question secondaire, nous mettrons en relation l'acceptabilité sociale et les éléments de notre cadre théorique. De manière plus concrète, nous aborderons trois éléments essentiels pour contrer les effets négatifs de la gentrification, à savoir le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier, couvrant divers éléments du *droit à la ville*. Nous formulons notre troisième hypothèse secondaire de la façon suivante :

Hypothèse secondaire #3 - En préservant le droit à la ville on peut rendre la gentrification socialement acceptable.

Notre objectif est donc de voir dans quelle mesure le contrôle du déplacement, de la marginalisation et de la désappropriation contribue à l'acceptabilité sociale de la gentrification.

#### 2.4. Conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification

Pour ce qui est de la gentrification socialement acceptable, nous la définissons comme *un processus de transformation du quartier qui est co-construit par toutes les parties prenantes, à travers lequel le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier sont protégés pour les résidents de longue date*. Dans ce cadre, nous présentons une proposition théorique [Figure 2-1] pour l'analyse de l'acceptabilité sociale de la gentrification qui sera appliqué à l'aide d'un processus de filtrage par motif<sup>11</sup> (Campbell, 1966; Trochim, 1989) avec les données empiriques de deux études de cas. Cette démarche méthodologique construit le contenu du prochain chapitre.

---

<sup>11</sup> *Pattern Matching*.

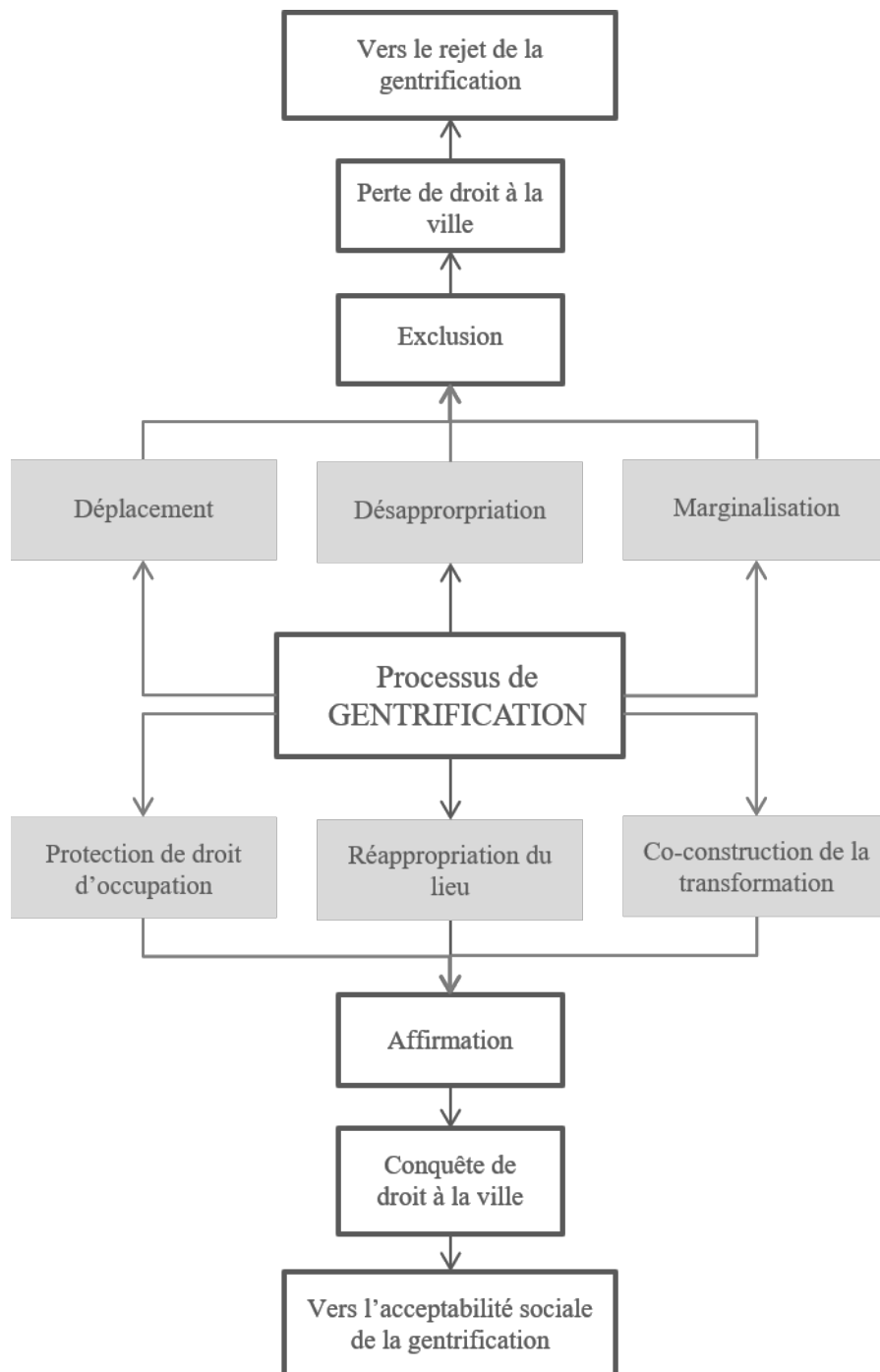


Figure 2-1-Proposition théorique d'une gentrification socialement acceptable (Source : Auteure)

## CHAPITRE III

### MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE

La proposition théorique de l'acceptabilité sociale de la gentrification que nous avons présentée précédemment soutient la démarche méthodologique de notre recherche. Ce chapitre vise à présenter les réflexions qui ont nourri nos choix méthodologiques et les conditions à travers lesquelles nos hypothèses vont être mises à l'épreuve afin de répondre à nos questions de recherche. Nous allons ainsi présenter nos outils méthodologiques, le cheminement de notre recherche, les terrains d'études, la justification de leur choix, le processus de collecte de données et les méthodes d'analyse.

#### 3.1. Démarche méthodologique et cadre d'analyse

Dans notre recherche, nous suivons une démarche explicative basée sur la comparaison de deux études de cas à l'aide d'un modèle construit à partir de la technique du filtrage par motif. Dans notre étude, nous utilisons la méthode d'étude de cas multiples dans une perspective comparative. Nous nous inspirons de Yin (2009 : 18), pour qui une étude de cas est une enquête empirique qui étudie un phénomène contemporain en profondeur et dans son contexte réel. Elle se justifie surtout lorsque les liens entre phénomène et contexte ne sont pas clairement établis. Comme nous l'avons soutenu auparavant, l'acceptabilité sociale de la gentrification est très fortement influencée par le contexte territorial, institutionnel et organisationnel dans lequel s'inscrivent les

processus de gentrification. Conséquemment, l'étude de cas s'avère un moyen pertinent pour étudier ce processus en profondeur. L'unité d'analyse pour notre étude de cas est le quartier.

Le terme « *pattern matching* » (filtrage par motif) a été utilisé par Campbell (1966). D'après lui, il y a deux types de motifs (*patterns*) qui doivent être comparés : celui de la théorie et celui des données. Selon ce regard, pour pouvoir tester une théorie, il faut pouvoir la séparer des données (Sinkovics, 2018). Trochim (1989) définit un motif comme un agencement particulier des objets et des entités. La méthode du filtrage par motif permet de comparer un motif basé empiriquement à un motif prédit à travers un modèle ou une théorie (Trochim, 1989 ; Yin, 2009), ici, notre proposition théorique

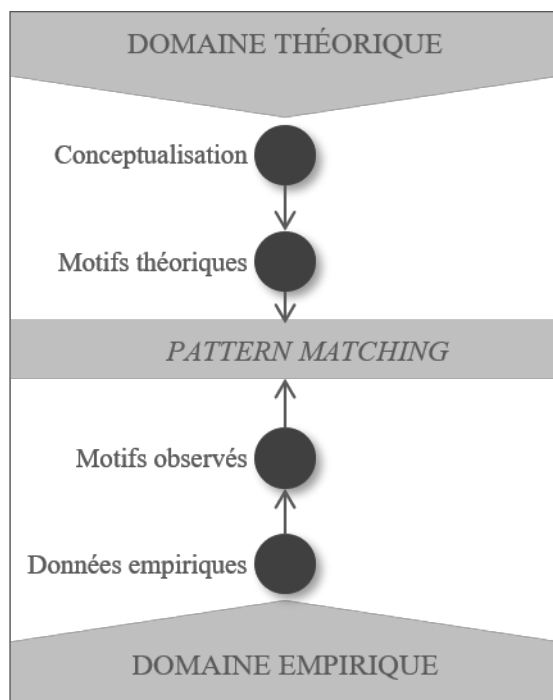


Figure 3-1- Méthode du filtrage par motif, inspirée de Sinkovics, 2018

énoncée dans le chapitre 2. La première étape comprend un processus de théorisation pour expliquer le phénomène à l'étude. Cette théorisation se fait à travers une interaction entre la littérature existante et les intuitions ou les expériences du chercheur. La deuxième étape consiste en une construction des motifs théoriques spécifiques selon les idées théoriques développées précédemment. Du côté empirique, il faut, premièrement, faire la collecte des données pertinentes pour la recherche. Par la suite, il faut construire les motifs observés. Ces quatre étapes forment la

base de la performance du filtrage par motif (Sinkovics, 2018) [Figure 3-1].

Il faut souligner que le filtrage par motif fonctionne dans les deux sens. Le but n'est pas de valider ou de réfuter une théorie, mais de construire une analyse transférable en

adaptant le schéma prédit à ce qui ressort des données empiriques. Cette logique identifie et compare ensuite les constats issus des données empiriques avec le modèle hypothétique (Yin, 2009 ; Almutairi *et al.*, 2014). Le filtrage est ainsi conçu pour accroître la rigueur de l'étude comparative (Almutairi *et al.*, 2014).

Dans notre recherche, nous aborderons deux études de cas. Nous avons choisi deux quartiers en transformation après des années de dévitalisation : le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et le quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes. Dans cette logique, un motif (*pattern*) permettra de mettre en relation les données des deux cas (Yin, 1994 ; Kaarbo et Beasley, 1999) [Figure 3-2].

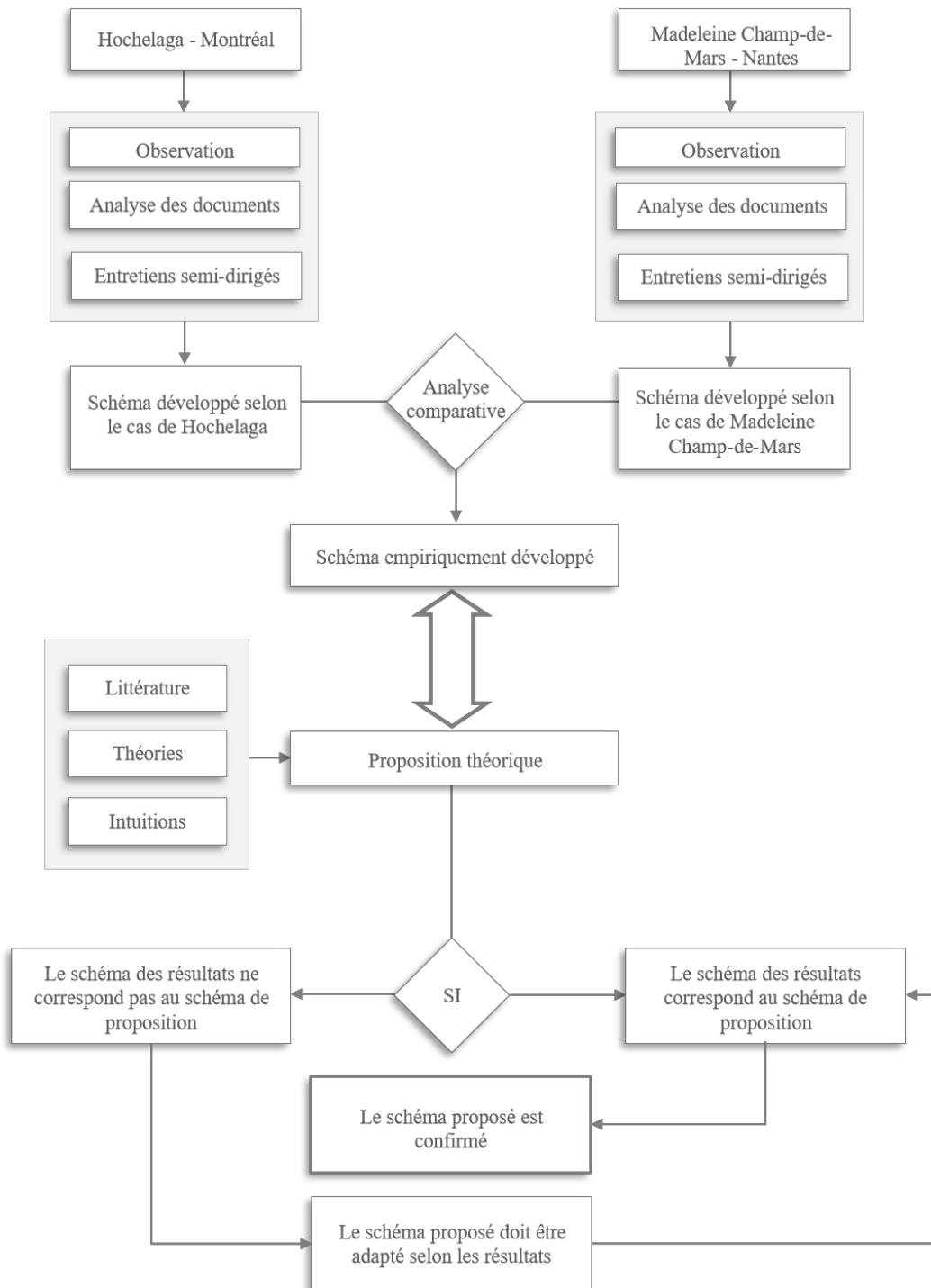


Figure 3-2-Processus du filtrage par motif de notre recherche (Source : Auteure)



### 3.2. Variables et indicateurs

Notre proposition théorique est la base pour structurer la collecte des données et pour l'analyse des données recueillies. À partir de nos hypothèses et de notre proposition théorique, nous répertorierons les variables et les indicateurs qui permettront de structurer la collecte des données empiriques sur les deux études de cas. Étant donné que la relation entre l'indicateur et le concept est basée sur la probabilité, et non sur la certitude, il est important de disposer du plus grand nombre possible d'indicateurs (Vigour, 2005).

Tableau 3-1-Question et hypothèse secondaires 1

| Question secondaire #1  | Hypothèse secondaire #1   | Concepts                 | Variabes                                      | Indicateurs  | Sources des données   |
|---|---|--------------------------|---|--|---|
| Quelles seraient les composantes nécessaires d' une transformation urbaine socialement acceptable ? | La transformation urbaine est socialement acceptée si l'individu perçoit une équité dans le processus et le résultat de la transformation, fait confiance au système qui amène les changements et préfère le résultat aux autres options qu'il pourrait imaginer. | I. Acceptabilité sociale | I.1. Perception du processus et des résultats | I.1.a. Droit à la participation                              | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs privés, institutionnels et associatifs<br><br>Journaux locaux |
|   |   |                          |   | I.1.b. Accès à l'information                                 |   |
|   |   |                          |   | I.1.c. Transparence  |   |
|   |   |                          |   | I.1.d. Efficacité de la participation                        |   |
|   |   |                          |   | I.1.e. Répartition des coûts et des bénéfices                |   |
|   |   |                          | I.2. Confiance dans le système                | I.3.a. Participation aux réunions publiques                  |   |
|   |   |                          |   | I.3.b. Confiance dans l'efficacité de la participation       |   |
|   |   |                          |   | I.3.c. Confiance dans la transparence de l'instance publique |   |
|   |   |                          | I.3. Option préférée                          | I.4.a. Visibilité des bénéfices du résultat                  |   |
|   |   |                          |   | I.4.b. Préférence du résultat aux autres options             |   |

Pour vérifier notre première hypothèse secondaire, nous ferons appel au concept d'acceptabilité sociale [Tableau 3-1]. En nous inspirant de Gross (2007), nous étudierons l'acceptabilité sociale en tenant compte de trois éléments : la perception que

les résidents ont du processus de transformation et de ses résultats, la confiance en l'action des acteurs et la préférence du résultat. La perception du processus et des résultats de celui-ci renvoie à l'équité des résultats anticipés. Cela veut dire que la personne se fait une opinion au sujet de la distribution des coûts et des bénéfices de la transformation du quartier, laquelle peut être équitable ou non. Cela renvoie aussi à la perception que la personne a des facteurs, critères et modalités qui interviennent dans la prise de décisions. Il est important de savoir dans quelle mesure la transformation est décidée d'une façon participative et dans quelle mesure les résidents se perçoivent comme parties prenantes du processus. La préférence du résultat fait référence aux différentes options possibles en ce qui concerne le résultat de la transformation. Il s'agit de savoir si la population voit des avantages dans le résultat de la transformation en comparaison avec d'autres options ou alternatives. Il est également important de savoir si ces dernières sont identifiées, totalement ou partiellement, par la population. Finalement, il faut observer la confiance des acteurs dans le processus de négociation. Le manque de confiance dans un tel processus est une source de relations conflictuelles (Carbonneau, 2014).

Pour la vérification de notre deuxième hypothèse secondaire, nous mobiliserons trois concepts, à savoir le déplacement, la marginalisation et la désappropriation [Tableau 3-2]. Le premier concept de cette deuxième hypothèse est le déplacement qui concerne la pression faite sur les résidents de longue date qui les force à quitter le quartier, surtout à cause de l'augmentation des prix des loyers. Dans ce cadre, nous proposons trois variables associées au déplacement, soit le déplacement direct, le déplacement indirect et les pressions incitant au déplacement. Concernant le déplacement direct, l'évolution des revenus des ménages peut nous montrer comment la population s'est transformée et dénote la présence d'une nouvelle classe de citoyens, une classe plus riche. Pour expliquer ce changement, nous essaierons de savoir dans quelle mesure l'expulsion des résidents est pratiquée dans le quartier. Il faut souligner que le déplacement direct n'est pas facilement mesurable, mais son existence est vérifiable. Le déplacement indirect,

par contre, est tributaire des changements dans l'offre de services qui font en sorte que le quartier devienne inabordable pour une partie de ses habitants. Le marché immobilier nous permettra d'étudier l'évolution de l'accessibilité des logements dans le quartier. Cet indicateur montrera si le marché du logement exerce une pression sur les résidents anciens et s'il a un effet de sélection favorisant l'attraction de certaines classes sociales. Enfin, les pressions incitant au déplacement décrivent une situation où les résidents vivent dans la peur de devoir déménager en observant la transformation de leur milieu de vie. Ces variables concernent plutôt la perception que la population a du changement en cours dans le quartier.

Tableau 3-2-Question et hypothèse secondaires 2

| Question secondaire #2   | Hypothèse secondaire #2  | Concepts   | Variables                               | Indicateurs                                 | Sources des données  |   |
|--|--|--|---|---|--|---|
| Quels sont les principaux facteurs qui font que la gentrification n'est pas acceptée ? | La gentrification n'est pas habituellement acceptée parce que ce processus génère le déplacement, la marginalisation et la désappropriation chez les résidents de longue date. | II. Déplacement                                    | II.1. Déplacement direct                | II. 1a. Expulsions                          | Données de recensement<br>Documents officiels de la municipalité<br>Journaux locaux  |   |
|  |  |  |   | II.1b. Évolution des profits des ménages    |  |   |
|  |  |  | II.2. Déplacement indirect              | II.2a. Marché foncier                       |  |   |
|  |  |  |   | II.2b. Prix du loyer                        |  |   |
|  |  |  | II.3. Pressions incitant au déplacement | II. 3a. Évolution des prix du loyer         |  | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs privés, institutionnels et associatifs<br><br>Journaux locaux |
|  |  |  |   | II. 3b. Évolution du marché foncier         |  |   |
|  |  | II. 3c. Perception du changement par la population |   |   |  |   |
|  |  | III. Marginalisation                               | III.1. Inefficacité de la participation | III. 1a. Coût de la participation           | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs institutionnels et les acteurs associatifs<br><br>Journaux locaux        |   |
|  |  |  |   | III. 1b. Déséquilibre des rapports de force |  |   |
|  |  |  |   | III. 1c. Ressources communautaires          |  |   |
|  |  |  | III.2. Sentiment d'exclusion            | III.2a. Méfiance envers les institutions    |  |   |
|  |  | IV. Désappropriation                               | IV.1. Insatisfaction                    | IV. 1a. Liens institutionnels               | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs privés, institutionnels et associatifs<br>Observation<br>Journaux locaux |   |
|  |  |  |   | IV. 1b. Émotions envers le lieu             |  |   |
|  |  |  | IV.2. Désengagement                     | IV. 2a. Liens sociaux                       |  |   |
|  |  |  |   | IV. 2b. Vie associative                     |  |   |
| IV.3. Dissociation   | IV. 3a. Lieux  |  |   |   |  |   |
|  | IV. 3b. Fonctions  |  |   |   |  |   |
|  | IV. 3c. Activités  |  |   |   |  |   |

Par la suite, nous introduirons le concept de marginalisation, en tant que processus qui mène à l'exclusion des résidents de longue date en regard de la vie du quartier. Le concept de marginalisation est abordé à travers deux variables : l'implication des résidents de longue date au processus de transformation du quartier et la perception que ceux-ci ont de leur situation. D'un côté, nous observerons l'existence ou l'absence d'instances permettant ou limitant la participation de ces résidents à la prise de décisions, ainsi que l'existence d'organismes de médiation favorisant les compromis et la concertation dans le quartier pour voir dans quelle mesure la population locale a la possibilité de participer à la vie de son quartier. D'un autre côté, nous saisirons la perception que les résidents ont de l'efficacité et de l'influence de ces instances et organismes, et de la nouvelle population arrivant dans le quartier.

Enfin, nous utiliserons le concept de désappropriation. Dans le but de définir les variables de désappropriation, nous nous inspirons des travaux réalisés sur le sentiment d'appartenance à la communauté de Hummon (1992). Il propose trois éléments nécessaires à la compréhension du sentiment des individus à l'égard de leur communauté : la satisfaction, l'engagement et l'identification. Nous étudierons ainsi la désappropriation par l'intermédiaire de trois variables, à savoir : l'insatisfaction, le désengagement et la dissociation. Il est important de comprendre dans quelle mesure les transformations nuisent au sentiment d'appartenance des résidents de longue date. L'insatisfaction peut se manifester par le sentiment que la population ressent envers le quartier et envers le système institutionnel. Cette insatisfaction amène souvent à un désengagement de la vie sociale et associative du quartier et est renforcée par les changements qui affectent des lieux emblématiques (par exemple un square, un espace culturel ou de réunion...), les fonctions importantes des lieux et les activités dans le quartier. Le but est de voir si les résidents de longue date s'identifient toujours au quartier ou bien si les changements ont dissocié la population locale de leur milieu de vie.

La troisième hypothèse secondaire porte, rappelons-le, sur les éléments qui ont une influence sur l'acceptabilité sociale de la gentrification. Dans ce cadre, comme indiqué auparavant, nous mobilisons le droit au logement, le droit au quartier et le droit au lieu [Tableau 3-3].

Tableau 3-3- Question et hypothèse secondaires 3

| Question secondaire #3  | Hypothèse secondaire #3  | Concepts                       | Variables   | Indicateurs  | Sources des données   |  |
|---|--|--------------------------------|---|--|---|--|
| Comment peut-on contrer les effets négatifs de la gentrification soit le déplacement, la marginalisation et la désappropriation ? | En préservant le droit à la ville, on peut contrer les effets négatifs de la gentrification et la rendre socialement acceptable. | V. Droit au logement           | V.1. Normes protectrices des citoyens                   | V.1a. Contrôle des loyers                          | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs privés, institutionnels et associatifs<br><br>Journaux locaux   |  |
|   |  |                                |   | V.1b. Éviter les évictions                         |   |  |
|   |  |                                |   | V.1c. Stratégies de zonage                         |   |  |
|   |  |                                |   | V.1d. Impôts                                       |   |  |
|   |  |                                |   | V.1e. Préservation du parc de logements abordables |   |  |
|   |  |                                |   | V.1f. Prémption                                    |   |  |
|   |  |                                | V.2. Soutiens financiers                                | V.2a. Fiducie foncière                             |   |  |
|   |  |                                |   | V.2b. Subvention aux organismes                    |   |  |
|   |  |                                |   | V.2c. Assistance à l'achat et à la rénovation      |   |  |
|   |  |                                |   | V.2d. Création locale d'emploi...                  |   |  |
|   |  |                                |   | V.3a. Activités des organismes                     |   |  |
|   |  |                                |   | V.3b. Mobilisation des citoyens                    |   |  |
|   |  | V.3. Organismes communautaires | V.3c. Pouvoir des organismes dans le milieu décisionnel |  |   |  |
|   |  |                                | VI. Droit au quartier                                   | VI.1. Transparence                                 | VI.1a. Processus de transformation  | Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs institutionnels et associatifs<br>Documents des projets urbains<br>Journaux locaux |
|   |  |                                |   |  | VI.1b. Prise de décision  |  |
|   |  |                                |   | VI.2. Inclusion                                    | VI.1c. Coûts et bénéfices   |  |
|   |  |                                | VI.2a. Participation                                    |  |   |  |
|   |  |                                | VI.3. Mobilisation                                      | VI.2b. Concertation                                |   |  |
|   |  | VI.3a. Autonomisation sociale  |   |  |   |  |
|   |  | VII. Droit au lieu             | VII.1. Activités  | VI.3b. Prise de parole                             |   |  |
|   |  |                                |   | VII.1a. Activités nécessaires                      | Observation<br>Entretiens avec les résidents/travailleurs, les acteurs privés, institutionnels et associatifs<br>Documents des projets urbains<br>Journaux locaux |  |
|   |  |                                |   | VII.1b. Activités optionnelles                     |   |  |
|   |  |                                | VII.1c. Activités sociales                              |  |   |  |
|   |  |                                | VII.2. Représentations                                  | VII.2a. Lieux symboliques                          |   |  |
|   |  |                                |   | VII.2b. Lieux de rencontres                        |   |  |
|   |  |                                | VII.3. Fonctions  | VII.3a. Fonction identitaire                       |   |  |
|   |  |                                |   | VII.3b. Fonction sociale                           |   |  |
| VII.3c. Fonction quotidienne  |  |                                |   |  |   |  |
|   |  |                                |   |  |   |  |

Concernant le droit au logement, il est important de voir dans quelle mesure les cadres institutionnel et organisationnel favorisent ou non ce droit. Dans ce but, nous aurons recours à trois variables : les normes protectrices des citoyens, les organisations qui les défendent et le soutien financier auquel ils ont accès pour conserver leur logement. Les règles et les organisations qui permettent d'exercer le droit au logement jouent un rôle important dans la situation du marché et dans la structure résidentielle du quartier.

Deuxièmement, nous étudierons le droit au quartier en prenant en considération trois variables : la transparence, l'inclusion et la mobilisation. Ayant défini le droit au quartier comme la possibilité de participer à la transformation et d'influencer les investissements dans le quartier, il est important de voir dans quelle mesure les instances de prise de décision valorisent et rendent possible la participation des citoyens.

Autrement dit, le droit au quartier est basé sur un processus inclusif de toutes les parties prenantes et qui encourage la participation. Dans ce contexte, nous voudrions savoir dans quelle mesure on favorise une participation réelle des citoyens dans le processus de transformation et comment cela influence l'acceptabilité du résultat par les résidents.

Le troisième concept de cette hypothèse est le droit au lieu, défini comme le droit de préserver les éléments identitaires et symboliques du lieu. Nous considérons que l'acceptabilité sociale de la gentrification est basée en partie sur la réappropriation du quartier durant la transformation de celui-ci. En ayant recours aux travaux de Canter (1977) qui met en avant le concept de lieu, nous cernerons trois variables pour le droit au lieu : les activités, les représentations et les fonctions. Les éléments identitaires et symboliques du quartier peuvent prendre la forme d'activités significatives pour les citoyens. Pour cette variable, nous faisons appel à trois indicateurs inspirés de la typologie des activités de Jan Gehl (2010) : les activités nécessaires, les activités optionnelles et les activités sociales. Ce qui est important à cet égard est que, dans une

situation de désappropriation, les activités nécessaires, optionnelles et sociales peuvent devenir inaccessibles pour les anciens résidents. Dans le cadre de notre recherche, il est important de voir dans quelle mesure les activités significatives pour ces résidents demeurent ou non dans le quartier. Quant aux représentations, nous voulons savoir si les lieux qui constituent des repères importants pour les résidents, soit les lieux symboliques et les lieux de rencontres demeurent ou disparaissent au cours de la transformation du quartier. Il est également important de voir dans quelle mesure les résidents ont réussi à s'approprier les nouveaux lieux et les nouvelles activités de leur quartier.

### 3.3. Choix de la comparaison

Il nous semble important d'élaborer les raisons du choix de l'approche comparative dans le cas d'une recherche portant sur la gentrification. Il pourrait être dit que les études sur les villes sont comparatives dans leur nature et que toutes les théorisations concernant l'urbain sont issues nécessairement d'une comparaison (Robinson, 2016 ; McFarlane, 2010). Pour McFarlane (2010), la comparaison est un aspect générique de la pensée plutôt qu'une simple méthode spécifique. Dans ce sens, la comparaison devient un élément central dans la production de connaissance à travers un processus continu de critiques et d'autocritiques. Nous pouvons concevoir la comparaison comme une stratégie visant à déstabiliser les limites du savoir et à formuler de nouvelles pistes de recherche (McFarlane, 2010) : « Ne serait-ce qu'au niveau descriptif, la comparaison, dans ses différentes facettes, se révèle féconde, parce qu'elle permet d'appréhender un même phénomène de diverses manières » (Vigour, 2005 : 104). En allant plus loin, la comparaison tend à définir une présentation ordonnée d'un phénomène à l'étude (Vigour, 2005). Elle est un instrument de compréhension des phénomènes complexes et elle peut relier des dynamiques institutionnelles différentes à une logique plus large (Ward, 2010).

La gentrification, aujourd'hui hautement généralisée, n'est plus un phénomène historique limité aux quartiers centraux (Lagendijk *et al.*, 2014). Cependant, elle reste fortement liée au contexte institutionnel, organisationnel et territorial. De ce fait, une comparaison de deux cas pourra enrichir les résultats. D'après Clark (2005), une analyse comparative peut démontrer les raisons de l'absence ou de la présence de l'acceptabilité sociale. Mais ce genre d'analyse est remarquablement absent dans la littérature sur la gentrification (Bernt, 2016). Nous allons donc faire une analyse comparative internationale de deux quartiers qui ont vécu la gentrification de façons différentes pour voir comment l'acceptabilité sociale peut être construite ou non durant ce processus. Comme le dit Przeworski (1987 : 35; cité dans Vigour, 2005 : 123), « l'objectif de la recherche transnationale est de comprendre ». La multiplication des cas peut renforcer la validité et la transférabilité des résultats. Il reste que cette méthode d'analyse comparative doit être rigoureuse (Almutairi *et al.*, 2014).

Selon Tilly (1984), il existe quatre types d'étude comparative. Le premier est l'individualisation<sup>12</sup>, qui tente de contraster divers aspects d'un phénomène afin de saisir les particularités de chaque cas. Le deuxième type est l'universalisation<sup>13</sup>, qui essaie de montrer que tous les cas d'un phénomène suivent les mêmes règles. Le troisième type est le corrélationnel<sup>14</sup>, qui est utilisé pour démontrer les principes de variation dans un phénomène en examinant les différences ou les similitudes entre les cas. Et, finalement, le quatrième type est la systématisation<sup>15</sup>, qui tente de placer les cas dans un système et d'expliquer leurs caractéristiques en relation avec ce système.

Dans notre recherche, nous utilisons le quatrième type, soit la systématisation. En définissant les conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification dans notre proposition théorique [Figure 2-1], nous tenterons d'étudier nos deux cas dans le cadre de ce système de l'acceptabilité sociale. Il faut souligner que, dans ce type de

---

<sup>12</sup> *Individualizing comparison.*

<sup>13</sup> *Universalizing comparison.*

<sup>14</sup> *Variation-finding comparison.*

<sup>15</sup> *Encompassing strategy.*



comparaison, l'on reconnaît que chaque cas est incorporé différemment dans le système et que cela crée des conséquences variées (Ward, 2010).

Ward (2010) propose l'approche de comparaison relationnelle qui reconnaît l'histoire et la géographie derrière la production et la reproduction de l'espace. Selon lui, il faut tenir compte à la fois de l'interconnexion et de la diversité des trajectoires de la transformation socio-spatiale dans différentes parties du monde. C'est pour cette raison que nous allons mettre en contexte nos deux cas dans la deuxième partie de la thèse.

La sélection des cas à étudier et l'interprétation des données ne sont pas faciles. Il faut choisir les cas dans lesquels on peut trouver les éléments communs qui donnent sens à la comparaison ; ce que nous avons tenté de faire ici, compte tenu des traits communs aux deux quartiers. Par contre, la comparabilité n'est pas une évidence : il faut la dégager. Un travail de déconstruction et de reconstruction est ainsi nécessaire pour pouvoir identifier les processus similaires qui peuvent se présenter sous des formes et des noms différents (Hassenteufel, 2005).

#### 3.4. Terrains d'étude

Nous allons rigoureusement contextualiser nos deux terrains d'études dans la deuxième partie de notre thèse. Pour le moment, nous présentons une description des deux quartiers sur lesquels nous mènerons notre recherche empirique.

Comme le dit Vigour (2005 : 157), « le choix des cas à comparer se fait souvent de manière intuitive et pragmatique ». Dans notre cas, il fallait choisir deux cas situés au Canada et en France, et ce à cause des exigences du contrat de cotutelle de notre thèse. Le choix concret des quartiers à étudier a été fait selon une stratégie comparative des « systèmes très similaires ». Dans cette stratégie, « le chercheur étudie des systèmes assez proches, mais qui divergent quant au facteur examiné » (Vigour, 2005 : 160). Nous avons donc sélectionné deux quartiers qui sont en cours de gentrification, qui ont eu un passé industriel, qui ont vécu la désindustrialisation et qui se revitalisent depuis

un certain temps. Ces cas sont Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes. Dans le cas de Montréal, le processus de transformation est plutôt orienté par le marché, alors qu'en France, le processus est surtout contrôlé par l'État. D'après Smith (1991), une telle différence ne crée pas des processus de différents types, mais plutôt de degrés différents. Notre sujet d'étude étant l'acceptabilité sociale de la gentrification, nous avons choisi un quartier qui a vécu des conflits liés à la gentrification, celui d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal, et un quartier qui donne à voir une acceptation relative de la transformation réalisée, soit le quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes.

#### 3.4.1. Quartier Hochelaga-Maisonneuve

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve fait partie de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, situé dans l'Est de Montréal [Figure 3-3]. Il compte une population approximative de 48 000 personnes (Vachon et Hamel, 2017). Depuis les années 1980, dans le contexte de la crise du fordisme et de la reconversion des anciennes économies industrielles (Fontan *et al.*, 2005 ; Klein et Shearmur, 2017), ce quartier, qui était un important lieu de concentration des actifs industriels de la ville, a dû faire face à des problèmes de chômage, de pauvreté et de dévitalisation. Au début des années 1990, les médias ont stigmatisé Hochelaga en l'associant à la dépendance de l'aide sociale, à la faible scolarité, à la prostitution, à la criminalité et à la présence de gangs criminels. Dans un contexte de préoccupation croissante au sujet de la concentration de la pauvreté, Hochelaga a été ciblé par deux initiatives, l'une provinciale, l'autre municipale : un programme anti-pauvreté et un programme de revitalisation des quartiers centraux, en mettant l'accent sur le logement et l'infrastructure physique (Rose *et al.*, 2013). De plus, depuis 2011, un plan de

Revitalisation urbaine intégrée (RUI)<sup>16</sup> est en opération dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve.

Par ailleurs, Hochelaga-Maisonneuve avait, même avant ces initiatives, une forte tradition communautaire, enracinée dans les organisations catholiques et communautaires. Elles ont été très actives dans les services aux citoyens les plus vulnérables, notamment en ce qui concerne le domaine de la sécurité alimentaire (voir Klein et Champagne, 2011) et du logement (Rose *et al.*, 2013). Soulignons aussi que ce quartier a été l'un des pionniers en ce qui concerne le développement économique communautaire (Fontan, 1992). Enfin, Hochelaga-Maisonneuve est le lieu d'opérations innovatrices, telle *Parole d'excluEs* (voir <http://parole-dexclues.ca/sites/hochelaga-maisonneuve/>).

Ce quartier vit depuis quelques années un processus de gentrification important, ce qui génère des tensions largement médiatisées. Il s'avère donc très pertinent pour notre recherche de thèse. Récemment, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a tenu des assises sur la gentrification qui ont eu pour but de faire ressortir les problèmes liés à ce processus dans ce quartier. Le comité organisateur a reçu le mandat d'analyser sous différents angles le phénomène<sup>17</sup>. Les résultats ont été présentés à la population et des pistes de solutions ont été suggérées afin de rédiger un plan d'action.

Un regard sur l'évolution du profil socioéconomique du quartier montre l'existence du processus de la gentrification. La population d'Hochelaga-Maisonneuve a augmenté de 45 866 en 2006 à 47 835 personnes en 2016. La part des locataires a diminué de 81 %

---

<sup>16</sup> La RUI, étant un des piliers de l'approche territoriale intégrée (ATI), est une stratégie d'intervention avec une approche concertée et participative dans les quartiers défavorisés.

Plus d'information sur

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=8258.90445600&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8258.90445600&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>17</sup> <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/le-comite-organisateur-des-assises-sur-la-gentrification-dans-le-quartier-hochelaga-maisonneuve-poursuit-activement-ses-travaux-600869351.html>, consulté le 24 avril 2017

à 74 % dans cette période. Cette diminution peut être expliquée par les nouvelles constructions de condos dans le quartier.

Tandis que la fréquence des ménages à faible revenu n'a pas vu un changement significatif et le pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au loyer a diminué très peu, ce pourcentage pour les ménages propriétaires a diminué de 28% en 2006 à 15% en 2016.

Nous observons également un changement important dans la présence des professions de cadre et de l'industrie culturelle<sup>18</sup> (de 16 % en 2006 à 21 % en 2016) et aussi dans la population détenant un diplôme universitaire (de 18 % en 2006 à 30 % à 2016).

Le tableau ci-dessus montre ces changements dans 10 ans.

*Tableau 3-4- Évolution de la population d'Hochelaga-Maisonneuve entre 2006 et 2016 selon des indications sociodémographiques*

| Indications sociodémographiques   | Années de référence |       |
|---|---------------------|-------|
|   | 2006                | 2016  |
| Population  | 45866               | 47835 |
| Pourcentage des locataires  | 81 %                | 74 %  |
| Pourcentage de la population n'ayant pas déménagée depuis 5 ans ou plus         | 43 %                | 43 %  |
| Pourcentage des professions de cadre et de l'industrie culturelle               | 16 %                | 21 %  |
| Diplôme universitaire   | 18 %                | 30 %  |
| Fréquence des ménages à faible revenu   | 26 %                | 27 %  |
| Ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au loyer brut    | 38 %                | 35 %  |
| Ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au loyer brut | 28 %                | 15 %  |

Source : Statistique Canada

<sup>18</sup> Ceci inclut l'industrie de l'information et l'industrie culturelle, la finance et l'assurances, les services professionnels, scientifiques et techniques, et la gestion de sociétés et d'entreprises.

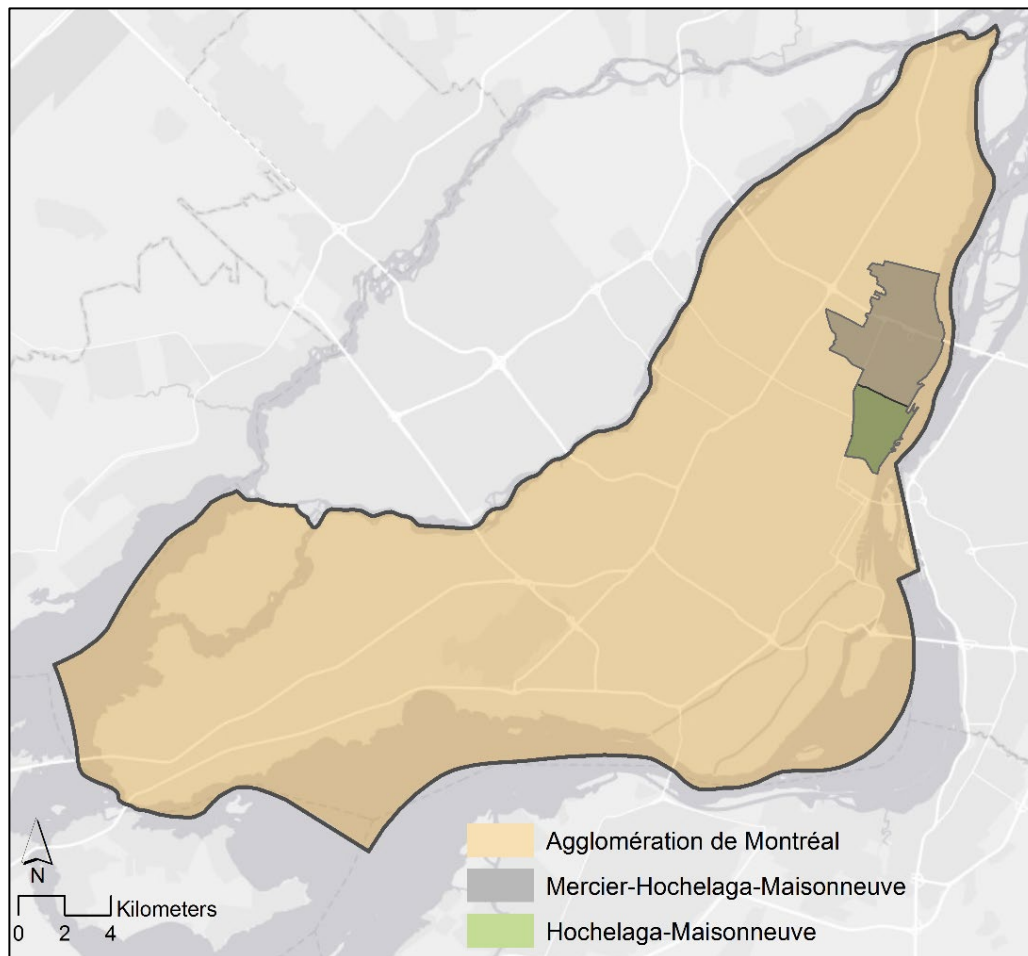


Figure 3-3- Localisation d'Hochelaga-Maisonneuve dans l'agglomération de Montréal (Source : Auteure)

#### 3.4.2. Quartier Madeleine-Champ-de-Mars

Nantes est une ville qui a été marquée par son industrie navale et agroalimentaire jusqu'en 1987 (Fache, 2012). Le quartier Madeleine-Champ-de-Mars est situé au centre-ville de Nantes [Figure 3-4] et accueille une population d'environ 6 000 personnes (Petiteau, 2012). Il s'agit d'un ancien quartier industriel qui a été touché par la désindustrialisation et l'appauvrissement à partir des années 1970. Divers programmes ont été mis en place dans ce quartier depuis 1980. Il a été défini comme

une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)<sup>19</sup> en 1989 et il a été inclus également dans le Programme National de Rénovation Urbaine<sup>20</sup> (PNRU) (ARDEPA, 2010).

La vie associative très forte dans le quartier influence le milieu décisionnel depuis des années. Conséquemment, la participation des citoyens est visible dans plusieurs domaines. Par exemple, la création d'un espace vert et la construction de la Maison du quartier sont dignes de mention. Il existe une équipe de quartier, une instance municipale, qui a le mandat d'être proche de la population et de répondre à leurs besoins. Cette présence d'une instance institutionnelle dans la vie du quartier a favorisé le dialogue. Ce quartier, autrefois stigmatisé, vit depuis quelques années une transformation intense qui en fait un quartier recherché. La spécificité des transformations graduelles du quartier et la forte présence des instances associatives

---

19

« La procédure de ZAC est définie dans le Code de l'urbanisme (art. L.311-1 et suivants, en vigueur au 19 janvier 2016). « *Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés* » (Code de l'urbanisme, art. L.311-1). Initialement définie comme une zone particulière, un espace d'exception, la ZAC est désormais juridiquement définie comme un outil d'urbanisme parmi d'autres pour réguler les opérations d'aménagement et leur financement. Deux lois ont particulièrement contribué à ce tournant. La première est celle du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU), selon laquelle les ZAC font partie intégrante des règlements d'urbanisme des Plan locaux d'urbanisme (PLU). Ces dernières ne doivent désormais plus déroger ni aux orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni au règlement du PLU, comme c'était possible auparavant avec le Plan d'aménagement de zone (PAZ) et le Règlement d'aménagement de zone (RAZ). La ZAC ne permet plus de définir un espace dans lequel la collectivité peut se permettre de déroger au droit des sols applicable dans le reste de la commune. La seconde loi est celle du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement. Elle oblige les collectivités, lorsqu'elles décident de concéder la maîtrise d'ouvrage d'une ZAC, à mettre en concurrence les aménageurs pour déterminer l'identité du concessionnaire. Il y a donc désormais une impossibilité légale d'un accord préalable entre un aménageur et une collectivité » (Maurice, 2017).

<sup>20</sup> L'article 6 de la loi 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine définit le PNRU comme un programme qui « vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel... ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues ».

dans le processus de transformation font de ce quartier un cas très pertinent pour notre recherche.

L'évolution sociodémographique de la population du quartier montre un processus de gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars. Entre 2006 et 2015, la population du quartier a augmenté de 5833 à 6131. Par contre, la part des locataires a diminué de 5 pour cent. L'augmentation des propriétaires peut expliquer en partie la stabilisation de la population. Le nombre d'habitants n'ayant pas déménagé depuis 5 ans ou plus a augmenté de 8%. Nous n'avons pas eu accès à l'information sur le revenu des ménages à l'échelle des sous-quartiers, mais l'évolution des professions et du niveau de scolarité peut très bien témoigner des changements dans la population. Le pourcentage des habitants du quartier travaillant dans des fonctions de cadre ou d'intermédiaire<sup>21</sup> est passé de 55 % en 2006 à 59 % en 2015. Les habitants détenant un diplôme universitaire sont passés de 30 % des résidents en 2006 à 38 % en 2015.

*Tableau 3-5-Évolution de la population de Madeleine-Champ-de-Mars entre 2006 et 2015 selon des indications sociodémographiques*

| Indications socio démographiques  | Années de référence |      |
|---|---------------------|------|
|   | 2006                | 2015 |
| Population  | 5833                | 6131 |
| Pourcentage des locataires  | 85 %                | 80 % |
| Pourcentage de la population n'ayant pas déménagée depuis 5 ans ou plus | 23 %                | 31 % |
| Pourcentage des professions de cadre ou intermédiaire                   | 55 %                | 59 % |
| Diplôme universitaire   | 30 %                | 38 % |

Source : <https://insee.fr/fr/accueil>

---

<sup>21</sup> Entre profession de cadre et employé.

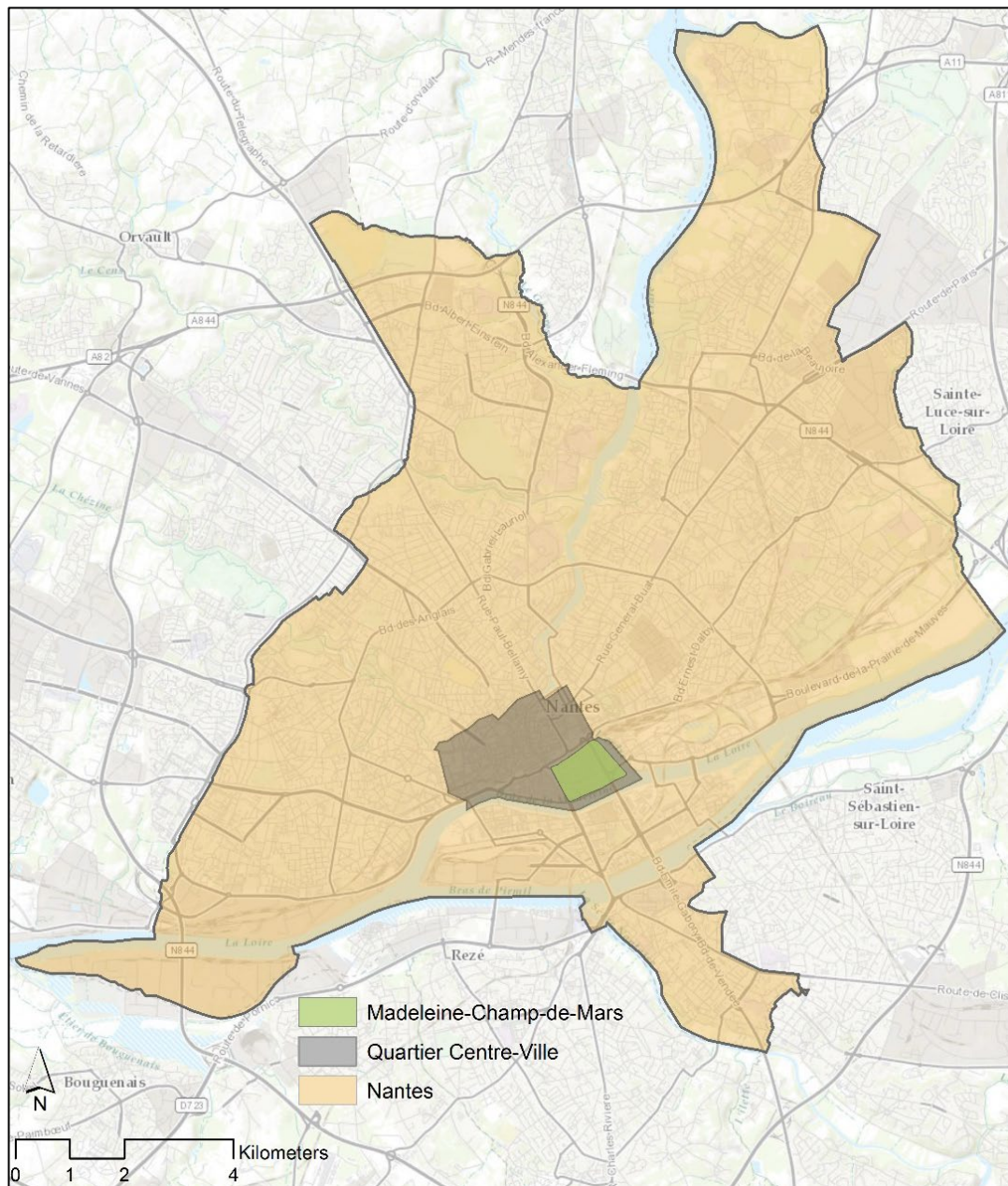


Figure 3-4-Localisation de Madeleine-Champ-de-Mars dans la ville de Nantes (Source : Auteure)



Tableau 3-6-Caractéristiques des deux études de cas

| Caractéristiques  | Quartiers d'étude                                    |  |
|---|--|--|
|   | Hochelaga  | Madeleine Champ-de-Mars                    |
| Population  | • 48 000   | • 6 000                                    |
| Contexte historique                                       | • Quartier industriel                                | • Quartier industriel, agroalimentaire     |
| Programmes urbains  | • Programme Anti-pauvreté                            | • Zone d'Aménagement Concerté              |
|   | • Programme de revitalisation des quartiers centraux | • Programme National de Rénovation Urbaine |
|   | • Programme de rénovation urbaine intégrée           | • Plan local d'urbanisme (PLU)             |
| Instance institutionnelle la plus proche de la population | • La municipalité                                    | • L'équipe de quartier                     |
| Type de gouvernance                                       | • Orienté vers le marché                             | • Contrôlé par l'État                      |
| Logements sociaux   | • ~20 %  | • ~25 %                                    |
| Contexte organisationnel                                  | • Tradition communautaire forte                      | • Présence forte d'associations            |

Sources : INSEE ; Statistiques Canada ; Ville de Montréal ; Ville de Nantes

La contextualisation rigoureuse des deux terrains d'étude sera faite dans le prochain chapitre, au début de la deuxième partie de notre thèse.

### 3.5. Mode de collecte des données

Il faut savoir ce que les données recueillies peuvent nous apporter comme information pour être en mesure de répondre aux questions de départ de notre recherche dans le cadre de notre proposition théorique. Dans cette perspective, nous avons mis en œuvre différentes méthodes de collecte de données.

#### 3.5.1. Bases de données statistiques

Nous avons consulté les bases de données statistiques produites par les instances officielles : en France, l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), le Système d'information géographique de la politique de la ville, et le site Nantes Ouverture des données (NOD) ; et au Québec, Statistique Canada, l'Institut de la Statistique Québec (l'ISQ), des documents de la ville de Montréal et de

l'arrondissement (profils sociodémographiques). Nous nous sommes basée sur l'échelle la plus fine qui est fournie par les bases de données de chaque pays. Ces données nous ont permis de mieux comprendre l'évolution des quartiers.

### 3.5.2. Documents officiels

Nous avons consulté les documents officiels des deux villes concernées reliés à la transformation des deux quartiers à l'étude. Au Québec, les documents de la Communauté métropolitaine de Montréal, de la ville de Montréal, de la Régie du logement du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les rapports du Plan de rénovation urbaine intégrée (RUI), les rapports des assises sur la gentrification et les rapports de la table de quartier ont été consultés. En France, les documents de Nantes Métropole, de la ville de Nantes, de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Loire-Atlantique, de la Direction de l'information légale et administrative de France, du Programme local de l'habitat (PLH) de Nantes Métropole, du Programme de rénovation urbaine (PRU) ont été étudiés. Ces documents nous ont servi pour dégager les informations historiques, règlementaires et budgétaires concernant la transformation des quartiers.

### 3.5.3. Journaux

Les journaux locaux constituent une source d'informations très riche quand l'on veut étudier la transformation au sein d'un territoire. Les journaux locaux reflètent également la perception des différents acteurs de la transformation d'un quartier. À Nantes, nous avons consulté le quotidien *Ouest-France*, le magazine *Nantes Métropole*, la *Lettre à Lulu* et le journal *Magdeleine*. À Montréal, nous avons consulté *Le Devoir*, *La Presse*, *Le Journal de Montréal*, *Métro*, *24H Montréal*, *QuartierHochelaga.com* et *Nouvelles Hochelaga Maisonneuve*. Nous avons surtout privilégié les journaux de quartier, ce qui nous a été facilité par le moteur de recherche

Eureka<sup>22</sup>. Pour les journaux locaux en format papier, nous avons consulté les archives. Nous avons systématiquement recherché et analysé les articles traitant des deux quartiers à partir du début des transformations dans les deux cas. Pour Hochelaga-Maisonneuve, nous avons traité 723 articles publiés entre 1996 et 2019 ; et pour Madeleine-Champ-de-Mars, nous avons traité un total de 89 articles publiés entre 1989 et 2019. L'analyse de ces articles nous a permis de retracer les moments importants de l'évolution de ces quartiers, mais également la perception et les réactions de la population à ces changements.

#### 3.5.4. Observation directe

Nous avons utilisé l'observation directe dans le but de saisir des représentations, des activités et des fonctions. Cette observation a été réalisée dans le quartier à des heures variées, aussi bien pendant les jours ouvrables que les jours fériés. Nous avons indiqué sur une carte les activités et les lieux emblématiques observés et les fonctions existantes. Cet exercice nous a permis de voir de quelle manière les habitants se sont appropriés les différents zones et lieux du quartier.

Dans le cas de Montréal, nous avons utilisé l'observation directe également pour comprendre les dynamiques entre les acteurs. Dans ce but, nous avons, premièrement, déménagé dans le quartier pour vivre l'expérience de la transformation en tant que résidente. Deuxièmement, nous avons participé à des réunions et à des consultations pour pouvoir cerner les dynamiques et les discours ambiants.

À Nantes, notre séjour a été plus bref et, par conséquent, ce genre d'observation ne nous a pas été possible. Par contre, nous avons séjourné dans le quartier durant la collecte des données, nous avons participé dans les événements et aux consultations menées durant cette période-là.

---

<sup>22</sup> <http://eureka.cc/fr/>

### 3.5.5. Entretiens semi-dirigés

L'entretien constitue l'outil principal de notre cueillette de données. Nous avons réalisé des entretiens avec quatre types de répondants : les résidents/travailleurs des deux quartiers, les acteurs associatifs/communautaires, les acteurs institutionnels et les acteurs privés.

L'interaction avec les résidents est primordiale pour saisir leurs perceptions de la situation, leurs désirs, leurs préférences et leurs regards sur le processus de gentrification. C'est par de tels entretiens que l'on peut comprendre dans quelle mesure la gentrification est acceptée ou combattue sur un territoire donné. Dans les entretiens avec les résidents, nous nous sommes concentrée sur les résidents de longue date. Mais nous avons mené également quelques entretiens avec de nouveaux résidents pour pouvoir saisir leur perception et leurs points de vue concernant leurs relations avec la population de longue date.

Par ailleurs, il nous paraissait indispensable d'interroger les acteurs qui ont influencé ou qui influencent la transformation des quartiers dans le but de comprendre leurs discours, leurs logiques d'actions, leurs principes de fonctionnement, ainsi que leurs positions par rapport à cette transformation. Dans ce but, nous avons réalisé des entretiens avec les acteurs institutionnels, associatifs/communautaires et les acteurs privés. La liste anonymisée des répondants se trouve en annexe (J et K).

Nous avons choisi l'entretien semi-dirigé parce qu'il permet de contrôler le déroulement de l'entretien tout en donnant largement la parole aux répondants. Surtout, pour les résidents de longue date, nous avons besoin d'avoir une compréhension approfondie de leur perception du phénomène ; de plus, l'entretien semi-dirigé nous permet d'aller là où les répondants se sentent davantage concernés. Ces entretiens ont été réalisés à l'aide des grilles d'entretiens, élaborées séparément pour chaque type de répondant. Ces grilles comprenaient des questions rédigées sur la base de nos variables et indicateurs. Les détails de ces grilles se trouvent en annexe (D, E, F, G, H et I).

### 3.5.5.1.Échantillonnage pour les entretiens

Le recrutement des répondants s'est fait selon la méthode du choix raisonné. Pour les entretiens avec les acteurs institutionnels, associatifs/communautaires et privés, nous avons essayé d'identifier les acteurs influents dans la transformation des deux quartiers étudiés. Nous avons effectué 17 entretiens à Montréal et 20 entretiens à Nantes avec divers types d'acteurs [Tableau 3-7]. Ces entretiens nous ont permis de connaître la position des acteurs face à la transformation, aux processus de prise de décision, aux mesures utilisées pour limiter ou contrôler la transformation et les rapports de force entre les acteurs.

Pour les entretiens avec les résidents/travailleurs, nous avons pris en considération la durée de l'installation de la personne dans le quartier. Nous avons principalement visé les personnes qui habitent ou travaillent dans le quartier depuis plus de cinq ans. Mais nous avons également interviewé des nouveaux arrivants pour tenir compte de leur perception. Nous avons réalisé 27 entretiens à Montréal et 38 entretiens à Nantes avec les résidents/travailleurs des quartiers [Tableau 3-8]. Nous avons interrogé les propriétaires aussi bien que les locataires. Les entrevues à Nantes ont été réalisées dans le cadre de deux séjours sur le terrain d'une durée de trois mois chacun en 2016 et en 2017.

*Tableau 3-7-La répartition des entretiens - divers acteurs*

| Type                                  | Hochelaga-Maisonneuve | Madeleine-Champ-de-Mars |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Acteurs communautaires et associatifs | 4                     | 8                       |
| OBNL d'habitation                     | 2                     | 1                       |
| Acteurs commerciaux                   | 1                     | 1                       |
| Élus                                  | 4                     | 2                       |
| Employés de la Ville                  | 4                     | 4                       |
| Promoteurs immobiliers et architectes | 1                     | 2                       |
| Journaux citoyens                     | 1                     | 2                       |
| Total                                 | 17                    | 20                      |

Tableau 3-8- La répartition des entretiens - population locale

| Type   | Hochelaga-Maisonneuve | Madeleine-Champ-de-Mars |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Résident depuis plus de 5 ans                                    | 13                    | 30                      |
| Résident depuis moins de 5 ans                                   | 3                     | 1                       |
| Personnes qui travaillent dans le quartier depuis au moins 5 ans | 10                    | 5                       |
| Personnes qui travaillent dans le quartier depuis moins de 5 ans | 1                     | 2                       |
| Total  | 27                    | 38                      |

### 3.5.5.2. Recrutement des répondants et déroulement des entretiens

Dans le cas de Montréal, étant une résidente du quartier étudié, nous avons eu la possibilité de rencontrer les résidents et les acteurs dans divers événements tenus dans le quartier. Les premiers contacts ont été établis de cette façon. Par ailleurs, nous avons profité d'un groupe Facebook des résidents du quartier pour trouver les résidents intéressés à nous répondre.

Dans le cas de Nantes, nous avons profité de notre premier séjour à Nantes pour nous familiariser avec le contexte du quartier étudié. Nous avons obtenu notre premier contact à la maison de quartier. Cette personne nous a orientée vers les autres personnes intéressées à participer à notre recherche. Lors de notre deuxième séjour à Nantes, nous avons pu rencontrer les résidents et les artistes du quartier en participant activement à une grande fête de quartier.

Les entretiens avec les acteurs ont été réalisés, pour la majorité d'entre eux, dans leurs bureaux. Les entretiens avec les résidents ont été effectués, quant à eux, dans leur résidence ou dans un café du quartier. Nous avons considéré comme important de laisser le choix du lieu de rencontre aux répondants pour les mettre à l'aise. Les entretiens duraient entre une heure et trois heures. Tous les entretiens ont été enregistrés

avec l'accord des répondants. Mais dans notre recherche, ils ont été anonymisés pour respecter la confidentialité de leurs propos. Il faut souligner qu'au fil des entretiens, notre connaissance des terrains et des dynamiques des acteurs s'enrichissait progressivement, ce qui nous a donné de plus en plus d'outils pour mieux orienter les entretiens.

#### 3.5.6. Carte mentale

Les entretiens avec les résidents étaient complétés par l'utilisation d'une carte mentale. La carte mentale est utilisée comme un outil d'appui dans notre recherche. Les cartes mentales représentent l'expression symbolique de la perception que l'individu a de son quartier. Le chercheur Kevin Lynch (1960) a montré qu'il existe des représentations mentales qui sont partagées par une bonne partie de la communauté (Avry, 2013). Nous avons utilisé cet outil dans le but de circonscrire ces éléments de représentations mentales chez les habitants des deux quartiers concernés. Étant donné que tout le monde n'est pas habile en dessin, nous avons laissé le choix au répondant de nous dessiner ou pas une carte mentale de son quartier. Cet outil s'est avéré performant car les répondants le maniaient avec aisance.

#### 3.6. Traitement des données

Dans un premier temps, nous avons classé les informations selon les références aux indicateurs de nos concepts. Nous avons fait ce codage à l'aide du logiciel Nvivo qui nous a permis de voir les tendances en même temps que nous faisons le codage. Nos indicateurs ont joué le rôle de nœuds dans Nvivo.

Comme nous l'avons expliqué auparavant, nous avons appliqué la méthode du filtrage par motif. Ainsi, nous avons défini les motifs empiriquement retenus qui ont été l'objet de l'analyse en relation avec notre proposition théorique par la suite.

Il faut préciser que nous ne voyions pas la recherche d'une façon linéaire ; c'est pour cette raison que nous avons effectué de constants allers-retours au cours de notre recherche entre les données empiriques que nous avons pu collecter et la littérature existante sur notre sujet. Par la suite, un retour sur nos hypothèses et les questions de départ de notre recherche a été réalisé pour réorienter notre proposition théorique selon ce que le filtrage par motif nous a révélé.

### Conclusion de la première partie

Cette partie de notre thèse avait pour but de mettre en place les bases théorique et méthodologique de notre recherche. Sur le plan théorique, nous avons développé une proposition théorique pour une gentrification socialement acceptable selon laquelle la gentrification peut devenir acceptable si les effets négatifs sont contrôlés et le droit à la ville est respecté.

Pour pouvoir mettre à l'épreuve cette proposition, basée sur notre hypothèse, nous avons développé une démarche méthodologique qui nous permettra de mettre en relation cette proposition avec nos données empiriques de nos terrains d'étude, à savoir Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes.

La deuxième partie de la thèse va placer les deux quartiers étudiés dans leur contexte historique, institutionnel et stratégique afin d'élaborer la comparabilité des deux terrains d'étude. Et la troisième partie va analyser les données empiriques pour en dégager les résultats sur les conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification.



## DEUXIÈME PARTIE – CONTEXTUALISATION HISTORIQUE, INSTITUTIONNELLE ET STRATÉGIQUE DE LA TRANSFORMATION DE MONTÉRAL ET NANTES

La deuxième partie de la thèse sera dédiée à la contextualisation des deux villes étudiées, Montréal et Nantes, ce qui donnera à voir la comparabilité de ces deux situations. Ainsi, le chapitre IV présentera le contexte historique de développement de Montréal et Nantes entre leur industrialisation et restructuration de leur économie. Le chapitre V se concentrera spécifiquement sur les contextes institutionnels et politiques liés aux stratégies de régénération urbaine dans les deux villes. Nous allons conclure cette partie avec une grille de lecture comparée de Montréal et Nantes afin de « planter le décor » permettant d’aborder ensuite de façon approfondie, dans la troisième partie, les quartiers étudiés dans chacune de ces villes.

## CHAPITRE IV

### DE L'INDUSTRIALISATION AU DÉCLIN ÉCONOMIQUE DE MONTRÉAL ET NANTES : UNE MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE

Comme nous l'avons déjà mentionné, notre recherche porte sur deux terrains d'étude : le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et le quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes. Le choix de la comparaison de ces deux terrains s'appuie sur l'existence d'un processus de transformation urbaine entraînant un changement de population dans les deux cas. Aussi nous apparaît-il nécessaire de connaître le contexte dans lequel ce phénomène a émergé dans ces deux territoires. Considérant le fait que les deux cas sont situés dans deux pays, le Canada et la France, et donc s'inscrivant dans des contextes différents, il importe tout d'abord de présenter ces contextes en ce qui concerne l'histoire et le développement urbain des deux villes concernées. Ensuite, nous allons présenter leurs cadres politique, législatif et réglementaire pour mieux comprendre comment fonctionne la gouvernance urbaine dans chaque cas. Enfin, nous présenterons les stratégies de reconversion économique des deux villes.

#### 4.1. Mise en perspective historique de la transformation urbaine

La révolution industrielle a commencé en Grande-Bretagne au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle produisant des avancées technologiques qui ont généralisé l'industrie manufacturière. Ce changement a été accompagné par de nouvelles technologies de transport (Anastakis, 2017). « C'est essentiellement à partir de la "révolution industrielle" du

XVIII<sup>e</sup> siècle que l'on peut vraiment parler de *croissance économique*, c'est-à-dire d'une *augmentation sensible des niveaux de production et de consommation* » (Tremblay et Van Schendel, 2009, p. 9). Autrement dit, c'est à cette époque que la vision traditionnelle de la stabilité et de l'équilibre économique (dans la littérature théorique comme dans la société) est mise en question en mettant l'accent sur la croissance. La deuxième révolution industrielle, liée notamment à l'électricité, a commencé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. À cette période et lors de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'industrialisation a été la clé de la prospérité. Les villes avec une base manufacturière étaient supposées bénéficier d'une croissance régulière. Dans ce contexte, c'était l'industrie qui faisait la ville (Anastakis, 2019). En se basant sur les principes présentés par Keynes selon lesquels l'emploi dépend de la production et la production dépend de la consommation et de l'investissement (Keynes, 1969), le fordisme a émergé en créant une société de consommation et de production de masse, ayant l'État en tant qu'acteur principal dans la mise en place des requis pour une telle consommation à l'échelle nationale (Klein, 2016).

Depuis les années 1970, la crise du fordisme a produit des changements profonds en dissociant la géographie de la consommation de celle de la production (Klein et Fontan, 2003) : « le capitalisme est entré dans une nouvelle phase de son évolution que l'on qualifiera de postfordiste » (Pinson, 2009, p.20). De nombreux territoires ont ainsi subi un processus violent de désindustrialisation et l'industrie a cessé d'être la base de la cohérence socioéconomique des territoires (Daumalin et Mioche, 2013 ; Pinson, 2009) :

Cette crise avait été provoquée par les économies alors émergentes (entre autres le Sud-Est asiatique et le nord du Mexique) qui offraient des avantages que plusieurs firmes n'ont pas tardé à exploiter en délocalisant une part de leur structure productive. Ainsi, les secteurs industriels qui avaient caractérisé l'industrialisation et qui présidaient à la « salarisation » de la population, à l'urbanisation et à la mise en œuvre d'un mode de vie d'inspiration fordiste dans

les espaces de premières industrialisations ont progressivement décliné en importance (Klein et Fontan, 2003, p. 13).

La fermeture des usines et le déclin des industries traditionnelles a engendré une grande perte d'emplois, la multiplication des friches industrielles laissant des terrains contaminés, bouleversant ainsi les sociétés organisées autour de l'industrie. Ce tournant a également affecté la place de l'État national comme le niveau qui dominait la scène politique, les villes prenant alors plus d'importance dans l'organisation territoriale des activités et des modes de développement économique. L'intervention de l'État a changé de nature, passant d'une optique « de régulation et de redistribution » à une optique de « promotion de développement et de compétitivité » (Pinson, 2009) :

L'intervention de l'État consiste désormais à soutenir l'offre et de moins en moins la demande. Cela passe par des politiques exigeant des individus comme des territoires qu'ils soient compétitifs et par la remise en question, en matière spatiale, des politiques qui visaient à atténuer les écarts de richesse. [...] Le but de l'État étant de favoriser avant toute chose les territoires les plus compétitifs et ces territoires, dans le capitalisme globalisé et dématérialisé, étant les grandes villes, les politiques spatiales de l'État prennent de plus en plus la forme de politiques visant à intensifier l'accumulation dans ces grandes villes plutôt qu'à la réguler (Pinson, 2009, p. 23).

Dans ce contexte, la métropolisation s'accélère et les métropoles prennent un rôle concurrentiel dans l'espace économique et politique mondial. C'est ainsi que les écarts se creusent à toutes les échelles entre les territoires qui gagnent et les territoires qui perdent (Benko et Lipietz, 1992) et « les flux économiques se concentrent au sein d'un réseau-archipel de grands pôles » (Veltz, 2014, p.10).

Ce changement structurel a posé un défi à plusieurs échelles territoriales, dont les villes, et même à l'intérieur des villes (Klein et Fontan, 2003 ; Klein *et al.*, 1998), surtout pour les métropoles qui « connaissent simultanément une expansion de leurs activités liées à l'économie mondiale et un déclin de leurs secteurs traditionnels » (Claval et Sanguin, 1997 : 8). Ainsi, alors que l'implantation des industries a été à

l'origine du développement de plusieurs quartiers centraux et péricentraux qui constituaient les espaces de la production industrielle et de la reproduction de la force de travail, la désindustrialisation a enclenché un processus massif de déclin de ces quartiers et l'exode de la population. Le parc de logements a été fortement touché par ce processus de déclin, des bâtiments ont été abandonnés et les anciens quartiers industriels délaissés (Morin, 1988). « Cette décadence urbaine (*urban decay*) [...] entraîne les villes concernées sur la pente du déclin aussi bien physique qu'économique et social » (Chasseriau, 2004, p. 2).

Le défi pour les villes est devenu alors de retrouver le dynamisme passé qu'elles ont perdu. C'est au cours de cette période que les politiques de régénération urbaine sont apparues, d'abord dans les pays anglo-saxons, pour faire face à la désindustrialisation. Ces politiques visent en général une reconstruction de la ville sur elle-même (Chasseriau, 2004).

Le processus de déclin a été également suivi à partir du milieu des années 1960 par une dynamique de reconversion économique vers le secteur tertiaire (Fontan *et al.*, 2005). Ce double processus de déclin puis de reconversion vers le secteur tertiaire a déclenché une autre dynamique liée à l'émergence des secteurs associés à la haute technologie. Ces secteurs ont joué un rôle important dans la reconversion de plusieurs régions (Benko et Lipietz, 2000 ; Klein et Fontan, 2003). Nous pouvons observer ainsi un changement de priorité économique de la ville en tant que centre de production industrielle vers la ville en tant que principale agglomération de services, comprenant la culture et le divertissement (Filion et Bunting, 2015, p. 9).

La reconversion des villes s'est combinée à une montée de la concurrence entre elles, qui est ainsi devenue un élément structurant des politiques urbaines. Les politiques urbaines ont alors visé à attirer, d'une façon ou d'une autre, les investissements et les talents (Florida, 2005). Dans ce contexte, les grands projets urbains sont devenus des leviers pour rendre les villes plus attractives. Ces projets « surviennent, longtemps

après l'avènement de la ville postindustrielle, pour récupérer les sites, les lieux et le patrimoine des métropoles émergentes du XIXe siècle, que ce soient des zones industrielles délaissées ou sous-utilisées, les complexes ferroviaires ou portuaires, voire les artères et grandes places de commerce. Ils annoncent la fin d'une époque » (Sénécal, 2003, p. 229).

Dans ce nouveau contexte, comme mentionné dans le chapitre I, le champ de la culture s'est révélé un ingrédient essentiel de revitalisation urbaine pour recréer la fonction de centralité des anciens quartiers industriels au cœur des villes (Klein et Tremblay, 2016 ; Klein *et al.*, 2019). Parmi les projets emblématiques orientés vers la culture, nous pouvons citer ceux du musée Guggenheim à Bilbao (Angulo, Klein et Tremblay, 2017), de la Belle de Mai à Marseille (Sénécal, 2003 ; Roulleau-Berger, 1996), du Quartier des Spectacles à Montréal (Lefebvre, 2017) et de l'île de Nantes à Nantes (Pinson, 2009 ; Fache, 2012).

Parallèlement, selon Pinson (2009, p. 26), aujourd'hui les villes sont devenues des « lieux d'innovation politique, lieux où se construisent des alliances, des compromis et des réseaux d'acteurs ». Le déséquilibre des rapports de force dans un tel contexte peut provoquer des exclusions et des inégalités à l'intérieur des villes ou les accentuer, créant ainsi un environnement élitiste : « Si les projets font des villes des acteurs collectifs de plus en plus capables d'agir de manière cohésive et de se positionner vis-à-vis de leur environnement, ils en font aussi des espaces politiques de plus en plus polarisés entre "impliqués" et "exclus" de la mobilisation territoriale » (Pinson, 2009, p. 34).

Les alliances entre les élites politiques, économiques, sociales et culturelles influencent également l'organisation spatiale de la ville. Dans le contexte de la concurrence interterritoriale entre grands centres urbains, les projets qui attirent de l'investissement et qui augmentent la rente foncière deviennent légitimes. Les projets de revitalisation permettent « la mise en relation de la rente foncière et de la

préservation de la culture urbaine » qui « se fait aussi au détriment des catégories populaires qui sont évincées des centres anciens et dont les intérêts sont de moins en moins défendus par des forces politiques » (Pinson, 2009, p. 34-35). C'est dans un tel contexte que la gentrification devient une partie intégrante des transformations et politiques urbaines.

#### 4.2. Deux villes avec un passé industriel faisant face à la désindustrialisation

Montréal et Nantes ont vécu toutes les deux un passé industriel qui a marqué fortement leur tissu urbain. Les quartiers ouvriers de ces deux villes ont fait face aux mêmes défis de désindustrialisation et de défavorisation. Les tentatives de revitalisation ont influencé les deux villes et leurs quartiers de diverses manières, mais avec un point commun important : les deux villes ont une géographie reliée à l'eau. Cette géographie a influencé le développement de ces villes sur divers points. En effet, dans les deux cas, les industries se sont historiquement installées à proximité des voies de communication, en particulier maritimes. Par la suite, et presque naturellement, la désindustrialisation a créé de larges friches au bord des cours d'eau qui ont ensuite fait l'objet de plusieurs projets importants de rénovation urbaine.

##### 4.2.1. Montréal – Contexte historique de développement

Selon Klein et Shearmur (2017), l'évolution de Montréal est jalonnée d'abord par l'industrialisation, puis, successivement, par la modernisation productive et sociale, les reconversions provoquées par la désindustrialisation, et, finalement, par le *branding*, à partir des années 2000.

L'origine de la Ville de Montréal est étroitement liée au commerce des fourrures avec les Amérindiens. Cependant, ce commerce n'ayant pas besoin de beaucoup de main-d'œuvre, il ne contribue pas significativement à l'essor de la ville (Ville-Marie Montréal, 2016). Montréal, comme la plupart des métropoles, n'a connu un changement majeur que lors de la révolution industrielle pendant la deuxième moitié

du XIXe siècle. À cette époque, l'industrialisation, l'exode rural et l'immigration accélèrent le développement urbain de Montréal (Fontan *et al.*, 2005).

Le transport et les limites de la mobilité des travailleurs ont agi comme forces structurantes dans la période de l'industrialisation. C'est pour cette raison que les premiers quartiers industriels de Montréal, dont Hochelaga-Maisonneuve, se sont construits le long des voies de communication fluviales et ferroviaires (Marsan, 2016). Entourée par la Rivière des Prairies et le fleuve Saint-Laurent, la Ville de Montréal est caractérisée par sa relation à l'eau. Le commerce transatlantique prend de l'importance à Montréal avec l'ouverture du canal Lachine en 1825 et l'aménagement des infrastructures portuaires. C'est ainsi que Montréal est devenue un port relié à l'Atlantique et aux Grands Lacs. Montréal (comme Nantes ; voir *infra*) a aussi été le lieu de chantiers navals d'envergure, en particulier la Vickers entre 1911 et 1944 (Ville-Marie Montréal, 2016). Le chemin de fer et le port ayant joué un rôle très important dans le développement industriel de Montréal, le déclin de leur importance en tant que vecteur de localisation industrielle deviendra par la suite un des facteurs de dévitalisation des quartiers industriels (Fontan *et al.*, 2005).

La mobilité restreinte des ouvriers explique que cette population se soit installée à proximité de leurs industries (Marsan, 2016). La croissance de cette époque coexiste avec la pauvreté et la misère de la classe populaire, qui vit dans des conditions précaires. C'est dans ce contexte que se construit un sentiment d'appartenance fort dans les quartiers (Klein et Shearmur, 2017).

Les industries se situent à Montréal dans les quartiers centraux et péricentraux comme Pointe-Saint-Charles, le Faubourg des Récollets, le Faubourg Saint-Laurent, le Faubourg Sainte-Marie, Rosemont et Hochelaga. Les industries manufacturières, dont celle du vêtement, ont employé beaucoup d'ouvriers à Montréal. Les principaux secteurs industriels étaient les brasseries, le tabac, les imprimeries, les usines de



transformation comme le raffinage du sucre, les fonderies, l'industrie de la chaussure, les tanneries, et l'industrie ferroviaire (Ville-Marie Montréal, 2016).

Dans la période entre les deux Guerres mondiales, Montréal enregistre une forte croissance, certes ralentie par la crise des années 1930, mais qui reprend avec la Deuxième Guerre mondiale. À partir des années 1950, Montréal connaît un épisode de prospérité économique qui correspond aux « Trente Glorieuses », combinée avec les changements politiques créés, à partir de 1960, par la « Révolution tranquille<sup>23</sup> ». Pendant cette période, Montréal et ses quartiers sont affectés par la restructuration des systèmes productifs. Les autoroutes deviennent les nouveaux facteurs de localisation des industries, et les quartiers qui s'étaient formés le long des infrastructures de transport maritime et ferroviaires sont graduellement délaissés (Klein et Shearmur, 2017). Parallèlement, avec l'ouverture de la Voie maritime du Saint-Laurent en 1959, le rôle du canal Lachine s'est affaibli et, dans les années 1980, les activités de manutention du port se sont déplacées vers le sud de la ville (l'Ouest selon le langage habituel à Montréal), quittant progressivement les premières installations.

Ce déplacement du centre de gravité de l'économie engendre la dévitalisation des quartiers industriels (Klein et Shearmur, 2017). Parallèlement, c'est surtout le secteur tertiaire qui croît dans l'espace urbain. En même temps, les principales activités commerciales et financières se déplacent du Québec vers l'Ontario, favorisant ainsi la croissance de Toronto aux dépens de celle Montréal (Fontan *et al.*, 2005) :

« Il s'ensuit un manque de volonté politique de garder à Montréal non seulement des activités manufacturières, mais aussi sa population. Un lent processus de dévitalisation socioéconomique et de stagnation démographique s'enclenche un peu partout dans le

---

<sup>23</sup> Il s'agit des années 1960, durant lesquelles plusieurs changements voient le jour au Québec en intensifiant et systématisant l'intervention de l'État dans plusieurs domaines socioéconomiques, et en séparant l'église de l'État. Cette période s'est accompagnée également par une affirmation de la culture québécoise face à la culture canadienne (anglo-saxonne), et une modernisation politique, sociale et économique (Ferreti, 1999).

territoire montréalais, mais plus particulièrement dans les vieilles zones industrielles » (Fontan *et al.*, 2005, p. 70).

Cependant, même si Montréal a connu un déclin entre 1970 et 1980 en perdant sa place en tant que première métropole canadienne, elle a vécu une remontée économique importante à partir des années 1990 avec la reconversion à la nouvelle économie associée aux secteurs tertiaire et, surtout, quaternaire (Polèse, 2012). Pour contrer le déclin, Montréal a en effet lancé un programme de renouvellement économique balisé par le rapport du Comité ministériel sur le développement de la région de Montréal en 1986, connu sous le nom du Rapport Picard, pour définir les axes de développement de Montréal. Ce rapport formule une stratégie pour faire de Montréal un pôle de développement international (Ben Hassen *et al.*, 2011).

Cette redynamisation économique a lieu dans un contexte de dualité sociale et territoriale. Bien que certaines zones profitent de cette nouvelle économie, d'autres, surtout les quartiers péricentraux de Montréal, subissent un déclin significatif (Fontan *et al.*, 2005).

De fait, historiquement comme aujourd'hui, Montréal peut être vue comme une « mosaïque de territoires » grâce à la spécificité identitaire de ses quartiers (Klein et Shearmur, 2017). L'industrie et l'immigration ont généré des quartiers ethniques et ouvriers (Ville-Marie Montréal, 2016). Ces éléments spécifiques à chaque quartier se sont nuancés comme conséquences de la désindustrialisation, des nouvelles constructions et de la mobilité des communautés ethniques. Aujourd'hui, Montréal comprend 19 arrondissements, chacun rassemblant plusieurs quartiers [Figure 4-1]. Toutefois, ce découpage administratif peut masquer les nuances existantes entre les quartiers et les inégalités socio-spatiales, car en réunissant des quartiers de nature différentes, les données concernant les arrondissements ne peuvent plus être représentatives de la spécificité de chacun des quartiers qui les composent.



Figure 4-1-Les arrondissements de Montréal et les villes liées (Ville de Montréal, 2010)

Après la Seconde Guerre mondiale, Montréal a développé deux dynamiques parallèles en matière d'habitation, à savoir, d'une part la restauration, d'autre part la démolition-reconstruction. En 1954, la Ville a identifié 13 zones potentielles pour les opérations de démolition-reconstruction. Ces opérations ont été critiquées à cause du déplacement de la population et de la persistance des problèmes après la reconstruction (Ville-Marie Montréal, 2016).

En réaction aux politiques urbaines des gouvernements fédéral et provincial, qui ont favorisé l'étalement urbain en soutenant les infrastructures routières et l'habitat de faible densité dans la périphérie, « la ville-centre de l'agglomération montréalaise a pris les devants depuis 1979 afin de ralentir l'exode de ses couches moyennes vers la banlieue et de pallier le vieillissement de sa population » (Rose, 2006, p. 41). Étant donné que le parc résidentiel de Montréal est majoritairement locatif, l'exode vers les

banlieues de la population de la classe moyenne voulant devenir propriétaire a été plus intense que dans les autres villes canadiennes.

La Ville de Montréal a donc réagi en favorisant « la densification résidentielle de son territoire par la construction neuve » (Rose, 2006, p. 41). Depuis 1993, avec les coupes budgétaires du gouvernement fédéral, et jusqu'en 2015, la construction de nouveaux logements sociaux est rendue très difficile et la ville est demeurée encore plus dépendante des nouvelles constructions pour augmenter son assiette fiscale. La reconversion des bâtiments délaissés ou des friches industrielles en condominiums (logements en propriété privée) fait partie de ces nouvelles constructions (Rose, 2006) qui ont touché grandement les quartiers industriels en y attirant une nouvelle population de propriétaires<sup>24</sup>.

Ainsi, une coalition d'acteurs publics et de promoteurs immobiliers se crée depuis les années 1980. La mairie participe activement à des campagnes publicitaires pour attirer une nouvelle population sur le territoire et commence à investir dans le renouvellement des quartiers dégradés par de nouvelles constructions et par la revitalisation des artères commerciales dans le but d'attirer la classe moyenne. Nous pouvons ainsi parler d'une **gentrification « planifiée »** qui s'inscrit dans une démarche de marketing territorial à partir des années 1990 (Rose, 2006). Depuis, Montréal applique une nouvelle vision de mixité et de densification (Klein et Shearmur, 2017). La ville se construit sur elle-même surtout à travers la reconversion des friches industrielles (Marsan, 2016).

Le quartier Plateau-Mont-Royal est le premier quartier à connaître la gentrification. Les premières vagues des gentrificateurs arrivent sur ce quartier vers la fin des années 1970, plusieurs d'entre eux étant des gentrificateurs marginaux (Rose, 1996). Depuis, la gentrification se répand dans les quartiers montréalais comme dans le Village Gai,

---

<sup>24</sup> Depuis 2015, le gouvernement provincial a adopté un décret pour financer les programmes supplément au loyer pour aider les locataires à faible revenu. Et l'arrivée d'un gouvernement libéral au niveau fédéral en 2015 a modifié de nouveau la position du gouvernement. Ce changement se manifeste par une stratégie nationale sur le logement et des fonds disponibles pour investir dans ce domaine. <http://www.vrm.ca/le-logement-social-au-quebec/>

au quartier Centre-Sud, à Saint-Henri, à Rosemont, à Pointe-Saint-Charles et à Hochelaga-Maisonneuve. La culture est devenue un élément essentiel de *branding* de la ville. Cette mentalité de mixité sociale et de marketing territorial crée une fracture sociale dans les quartiers défavorisés qui vivent un processus de gentrification.

#### 4.2.2. Nantes – Contexte historique de développement

Le passé de Nantes est jalonné successivement par la traite des Noirs, les industries, les constructions navales, la désindustrialisation, la reconversion économique et, finalement, par le *branding* territorial.

Jusqu'au début du XIX<sup>e</sup> siècle, Nantes est demeurée la capitale française de la traite négrière. À partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, la ville est façonnée durablement par les industries qui en font une cité ouvrière (Masson *et al.*, 2013). Ces industries se sont installées à proximité des voies de communication naturelles et artificielles : « La création de la voie ferrée en 1855 jouera un rôle décisif dans la croissance de la ville » (Nantes Métropole, 2007, p. 18). Étant caractérisée par leur relation à la Loire, les industries reliées à la construction navale se sont installées au bord de l'eau, créant la ville portuaire de Nantes. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, Nantes était plus que jamais associée à la Loire sur les plans économique, identitaire et du développement urbain. Cette relation s'est fragilisée au début du XX<sup>e</sup> siècle à cause des contraintes que le fleuve posait à la ville (Chasseriau, 2004).

La métallurgie, liée à la construction navale, est devenue le moteur de l'économie de la ville au tournant du XX<sup>e</sup> siècle. Les industries agroalimentaires ont parallèlement occupé une place importante dans le développement de Nantes (Fache, 2012) ; l'usine de fabrication de conserves de poisson et de légumes (la maison Amieux), la célèbre biscuiterie Lefèvre-Utile (LU), la raffinerie qui produisait du sucre de canne, les chocolateries, les confiseries locales, les rizeries et une importante brasserie en sont des exemples importants. L'industrie des engrais et la Manufacture des Tabacs ont également créé de nombreux emplois et plusieurs tanneries fournissaient la matière

première aux fabricants de chaussures (Jox et Casevitz, 1929). Parallèlement à l'installation des industries, une classe ouvrière s'est développée, qui a été fortement syndiquée et structurée, menant ainsi des luttes importantes pour défendre les droits des ouvriers (Fache, 2012).

Dans la période entre les deux guerres, la municipalité a effectué des travaux de comblement des bras de la Loire qui passaient au milieu de la ville, pour des raisons d'insalubrité, de risques d'inondation et de difficultés de circulation. Ces travaux ont changé fortement le paysage urbain de Nantes (Nantes Métropole, 2007) et ont réduit la relation entre la ville et le fleuve en situant désormais la Loire à la périphérie de Nantes (Chassériau, 2004).

Les confrontations liées à la Seconde Guerre mondiale ont eu des conséquences importantes pour les Nantais, à cause des bombardements. Malgré une reprise de la croissance dans les années 1950 et 1960, la crise de la société industrielle des années 1970 a provoqué le déclin des industries traditionnelles, même si ce processus de désindustrialisation a été plus lent à Nantes que dans les autres villes françaises. C'est au cours des années 1980 que la désindustrialisation s'est accélérée, symbolisée par la fermeture des chantiers navals en 1987. La délocalisation des activités portuaires à Saint-Nazaire et la désindustrialisation ont distendu de plus en plus le rapport de la ville à son fleuve, la Loire, comme axe historique de localisation des industries devenant ainsi le symbole le plus évident de la crise économique de la ville. Par contraste, plus récemment, les projets de renouvellement urbain ont changé cette perception et la Loire retrouve son importance :

Nantes qui [...] s'était détournée de la Loire dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, est en train d'opérer aujourd'hui un retour spectaculaire vers le fleuve qui l'a vue naître. [...] Devenu un élément fort de l'aménagement urbain, le fleuve ligérien est entré au cœur des problématiques de renouvellement urbain, en particulier à travers le projet Île de Nantes qui vise à restructurer le territoire de l'île et à reconquérir les friches laissées par la disparition des activités industrielles et portuaires dans les années 1980, tout en

retissant des liens forts, physiquement et psychologiquement, entre la ville et son fleuve. [...] Le fleuve est devenu l'élément central de la politique de transformation de la ville, un élément majeur sur lequel viennent aisément s'appuyer les questions d'identité et d'image de Nantes (Chasseriau, 2004).

Parallèlement, avec le renforcement progressif du secteur tertiaire et quaternaire depuis le milieu des années 1980, Nantes a perdu sa spécificité ouvrière (Masson *et al.*, 2013). La tertiarisation de Nantes a été stimulée également par les politiques nationales d'aménagement du territoire qui ont fait de Nantes une métropole régionale depuis 1965 (Fache, 2012 ; Devisme, 2009 ; Garat *et al.*, 2005) lorsque la ville se voit octroyer les fonctions de « métropole d'équilibre » (Fache, 2012).

Nantes a vécu une période de transition vers les secteurs tertiaire et quaternaire. Les politiques nationales de décentralisation (depuis 1982) et le développement du transport, notamment avec le TGV reliant Nantes à Paris (depuis 1990), ont joué des rôles majeurs dans la montée des secteurs tertiaire et quaternaire et dans la croissance démographique de la ville, induisant de fait une nouvelle approche en matière d'aménagement urbain : « Parallèlement à ce bouleversement économique, la Ville a largement misé sur un urbanisme innovant, combinant passé patrimonialisé de manière vivante et avenir » (Fache, 2012, p. 50). Selon Chasseriau (2004, p. 36), « à Nantes, le renouvellement urbain se caractérise par une multitude de projets, engagés sur des temps plus ou moins longs, dans le but de recomposer le centre-ville et l'identité nantaise ».

De fait, la désindustrialisation de la ville a laissé d'importantes friches industrielles qui sont devenues un élément déterminant de renouveau urbain. Le choix de la valorisation dans plusieurs projets a créé un patrimoine industriel pour la Ville de Nantes. La réhabilitation de la Manufacture des Tabacs (la Manu) a été la pionnière de ce type de projet (Nicolas et Zanetti, 2014). Cette usine a fermé ses portes en 1974 et sa réhabilitation a commencé en 1983. Sous l'administration municipale d'Alain Chénard (1977-1983), cette réhabilitation a transformé l'édifice, dont un tiers en

logements sociaux, un tiers pour des services municipaux et un tiers pour des équipements de quartier, tout en gardant l'esprit du patrimoine industriel (Ville de Nantes, 2014). À une échelle beaucoup plus importante, le projet de l'île de Nantes, toujours en cours, est un des exemples les plus récents. Dans ce projet, « l'une des lignes directrices consiste [...] à se réapproprier les lieux, les bâtiments, en conservant de multiples éléments emblématiques de la ville tout en continuant à les faire vivre » (Fache, 2012, p. 50).

Selon Fache (2012, p. 42), la Ville de Nantes a « bien encaissé le choc de sa reconversion économique ». Pourtant, cette évolution a eu divers effets, dont la gentrification qui touche plusieurs quartiers nantais.

Après un nouveau découpage, en 1995, la Ville de Nantes est divisée en onze grands quartiers et 98 micro-quartiers [Figure 4-2] (Coudert, 2006). Comme pour Montréal (voir *supra*), ce nouveau découpage intra-urbain ne correspond pas à l'histoire de la ville et masque les inégalités socio-spatiales et la gentrification. Comme le soulignent Masson *et al.* (2013, p. 59), « à Nantes, comme dans toutes les grandes villes, coexistent [...] les extrêmes, beaux quartiers bourgeois traditionnels et cités populaires. Entre les deux, d'anciens quartiers ouvriers connaissent un processus de gentrification, occulté [...] par le découpage en grands quartiers ».

En effet, les quartiers ouvriers n'étaient pas seulement l'espace de travail des ouvriers, mais aussi leur espace de vie et de mobilisation collective (Pinson, 1982 ; Masson *et al.*, 2013). De ce fait, en général, dans ces quartiers, la vie associative avait une forte présence. À partir des années 1980, un renouvellement de la population a commencé dans ces quartiers avec l'arrivée de la classe moyenne diplômée. Ce changement de population a déclenché un processus de la gentrification. Ainsi, Chantenay, l'un des anciens quartiers ouvriers importants de Nantes, est un exemple très représentatif de quartier où des anciens propriétaires de la classe ouvrière ont été remplacés par des ménages aisés. De même, en perdant leur population ouvrière historique, les quartiers



Toutes-Aides, Doulon, Madeleine-Champ-de-Mars et République-Les Ponts voient leurs profils sociologiques changer graduellement (Masson *et al.*, 2013) :

Avec la désouvriérisation de l'emploi et des formes matérielles de la ville, la gentrification des vieux quartiers d'ouvriers et employés propriétaires représente la face cachée de l'attractivité nantaise (Masson *et al.*, 2013 : 117).

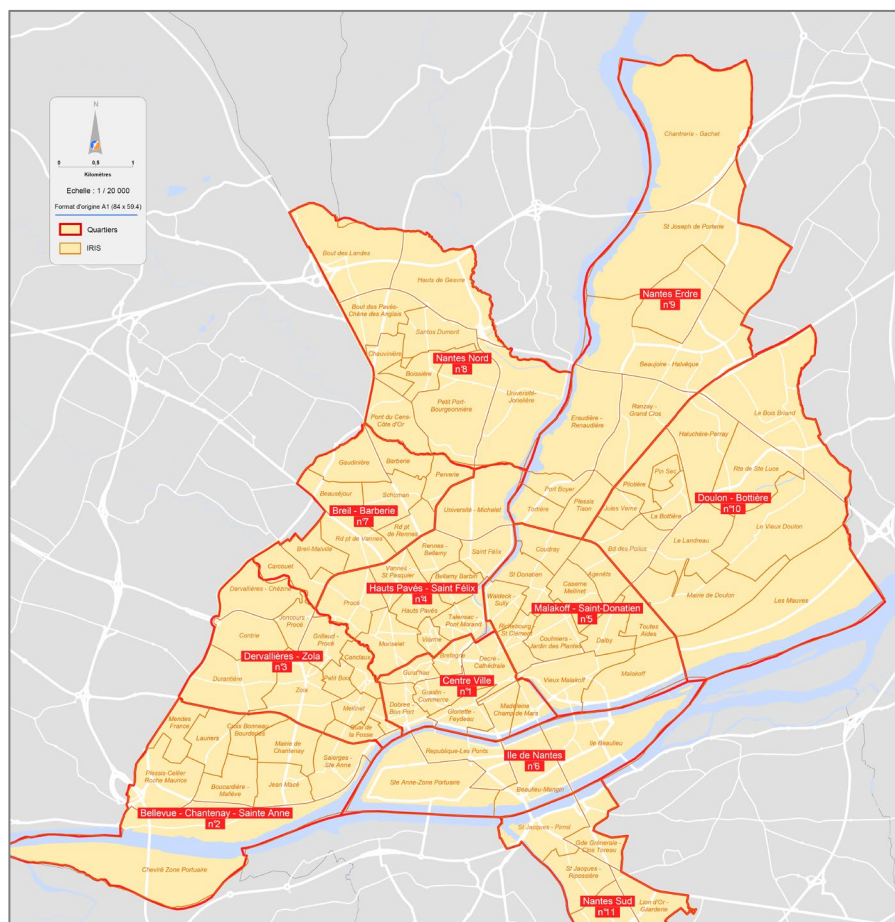


Figure 4-2-Quartiers et micro-quartiers de Nantes (source : Nantes Métropole, 2013)

## CHAPITRE V

### DES CONTEXTES INSTITUTIONNELS ET POLITIQUES SPÉCIFIQUES DES STRATÉGIES DE RÉGÉNÉRATION URBAINE À MONTRÉAL ET NANTES

#### 5.1. Deux contextes politiques orientant la transformation urbaine

Avec la mondialisation, la ville devient un acteur essentiel dans le développement des sociétés urbaines et l'État vit une recomposition et une perte de pouvoir. Avec ce changement d'échelle et la redistribution de l'autorité politique, le contexte politique des villes s'avère plus important que jamais dans l'orientation des projets urbains et dans l'évolution des villes (Pinson, 2009). Dans ce cadre, les projets urbains deviennent les « signatures déclarées des pouvoirs urbains locaux » (Devisme, 2009, p. 12).

##### 5.1.1. Montréal – Pouvoirs municipal et infra-municipal

Au Canada, deux paliers de gouvernements partagent les pouvoirs de l'État : le gouvernement fédéral et les gouvernements des provinces, dont le Québec. L'organisation territoriale du Québec se fait sur trois niveaux : les régions administratives, le supra-local comprenant les communautés métropolitaines et les municipalités régionales de comté (MRC), et le local incluant les municipalités et les arrondissements. Aujourd'hui, l'influence des gouvernements fédéral et provincial sur le développement urbain est plutôt sur le plan budgétaire. La Communauté

métropolitaine de Montréal gère les questions économiques, sociales, culturelles, environnementales et internationales.

La Ville et les arrondissements partagent les responsabilités concernant l'aménagement et l'urbanisme sous le principe de subsidiarité. La création des arrondissements à la fin des années 1980 et la fusion des municipalités de l'île de Montréal en 2002 ont marqué le contexte politique de la Ville de Montréal. En instituant les arrondissements, le pouvoir de la Ville a été décentralisé vers ces arrondissements. Mais la fusion était critiquée pour la perte de pouvoir local qui en résultait pour les municipalités fusionnées. Il faut mentionner qu'il y a eu une dé-fusion de 15 municipalités en 2006. Depuis, la Ville de Montréal comporte 19 arrondissements. La Ville a un maire et un conseil municipal. Chaque arrondissement a un maire et un conseil d'arrondissement (Croteau, 2017). « Montréal se trouve [...] être la ville la plus décentralisée d'Amérique du Nord » (Croteau, 2017, p. 41). Après la fusion des municipalités, de nouveaux acteurs ont émergé, comme la Communauté métropolitaine de Montréal, créée en 2001, et le Conseil d'agglomération de Montréal, en 2006.

Montréal fait partie des villes qui ont une tradition de conflits. Selon Fontan *et al.* (2005, p. 26), « la reconversion montréalaise est largement le résultat d'actions volontaristes qui confrontent les organisations traditionnelles d'exercice du pouvoir à la pression d'organisations dont la légitimité provient de leur représentativité sociale ». Dans les années 1950, après la Seconde Guerre mondiale, la société québécoise est touchée par les mouvements de modernisation et les municipalités ont mis en place de grandes opérations de renouveau urbain. Au tournant des années 1970, des contestations s'organisent pour s'opposer aux démolitions réalisées afin de moderniser le centre-ville et un mouvement patrimonialiste se crée. Les luttes donnent des résultats et la ville change son approche en freinant la construction en hauteur (Benali, 2017). C'est durant cette époque que naissent plusieurs comités de résidents.

Les CDEC (Corporations de développement économique communautaire) qui ont été créées dans les années 1980 ont eu pour but de maîtriser la conflictualité. « Les communautés locales amèneront l'État à octroyer à leurs organisations respectives les ressources nécessaires pour travailler à la revitalisation de leur territoire. C'est ainsi que des Corporations de développement économique communautaire seront implantées dans les arrondissements de Montréal » (Fontan *et al.*, 2005, p. 71). Les Centres locaux de développement (CLD), créés en 1997 par le gouvernement provincial, avaient également un rôle important dans le développement socioéconomique des territoires. Mais ils ont été abolis en 2015 suite aux coupes budgétaires.

Aujourd'hui à Montréal existent deux tendances : une tendance de revendication et de lutte qui essaye de changer l'orientation des projets pour les actions volontaristes, et l'autre tendance qui favorise une stratégie locale coconstruite. Le tissu communautaire étant fort à Montréal, il existe des organisations communautaires qui revendiquent les droits des locataires ou qui luttent pour le logement social. Ces organisations influencent l'orientation des transformations par leurs revendications et la mobilisation de la population. Par ailleurs, la participation est valorisée. La consultation et la concertation sont devenues des outils pour ficeler des accords entre différentes parties prenantes (Fontan *et al.*, 2005). L'Office de consultation publique de Montréal est « un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultations publiques qui lui sont confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal »<sup>25</sup>. Il existe également des tables de quartiers à Montréal, des OBNL, rassemblant surtout les acteurs communautaires, qui sont des instances de concertation intersectorielles. Ils forment un pouvoir légitime dans les débats publics.

La Ville de Montréal a vu différents partis politiques au pouvoir, sans pour autant modifier fondamentalement les choix stratégiques de la ville (Croteau, 2017). Or, en

---

<sup>25</sup> <http://ocpm.qc.ca/>

2017, Valérie Plante a été élue mairesse de Montréal à la tête du parti Projet Montréal créé par les environnementalistes et qui revendique un urbanisme durable. Les arrondissements de Montréal ont des traditions politiques différentes reliées aux appartenances politiques de leurs résidents mais les principaux anciens quartiers industriels ont élu des maires d'arrondissement appartenant à ce même parti. Le changement des appartenances politiques peut être le signe d'un changement du profil socioéconomique de la population.

#### 5.1.2. Nantes – Tournant politique du pouvoir de l'État vers la ville

À partir de 1955, l'intervention de l'État et la volonté de la modernisation ont formé le développement urbain en France (Biarez, 1989). La France a vécu un fort centralisme qui mettait Paris au centre du développement (Texier, 2019 ; Gravier, 1947). Dans la volonté de rééquilibrer le territoire national au profit des territoires régionaux et locaux, l'État a créé les « métropoles d'équilibre », dont Nantes Saint-Nazaire, en 1964. L'enjeu était « de donner une structure forte aux grandes agglomérations, d'encourager les services de qualité et de permettre à ces villes de jouer leur rôle d'animation en province dans le domaine de l'administration, de la recherche, de l'université et des affaires » (Biarez, 1989, p. 107). Ces métropoles ont eu du mal à trouver leur rôle avant la loi de décentralisation de 1982. La décentralisation administrative a beaucoup influencé la place des villes et des régions sur le plan politique et économique (Rimbault *et al.*, 2018 ; Pinson, 2010).

À Nantes, la fermeture des chantiers navals « marque également la fin d'une ère où l'État était devenu l'acteur principal des politiques d'aménagement et de reconversion économique dans la ville » (Pinson, 2009, p. 9), une période débutée après la Seconde Guerre mondiale. C'est l'État qui a planifié l'installation des industries, puis, à partir des années 1980, la fermeture progressive des sites et la reconversion économique (y compris en termes de financements).

Quand la désindustrialisation a commencé, l'État français a été confronté à une diminution des ressources et à une perte de pouvoir, aboutissant à une délégation aux villes de leur développement et leur aménagement. Dès cette époque, l'aménagement du territoire est placé entre les mains des pouvoirs locaux. Dans ce contexte, nous pouvons observer un changement dans l'orientation des politiques urbaines. Bien que l'État privilégiait l'éradication de la ville ancienne et la reconstruction, la ville est plutôt allée vers la valorisation des quartiers anciens et industriels, et un partenariat entre les acteurs publics et privés (Pinson, 2009 ; Fache, 2012).

À cette époque, de nouveaux acteurs émergent comme l'Atlanpole, la communauté urbaine de Nantes (devenue Nantes Métropole), Nantes Métropole Aménagement et Nantes Habitat. Ces acteurs ont une capacité fédératrice et mobilisatrice qui oriente les projets urbains. Plusieurs sociétés d'économie mixte (SEM) occupent une place importante dans la gouvernance urbaine de Nantes. Pour donner quelques exemples, la SEMITAN (Société d'économie mixte des transports en commun de l'agglomération nantaise) est responsable du transport en commun de l'agglomération nantaise et l'aménagement urbain et des infrastructures est assuré par Nantes-Métropole et autres sociétés d'économie mixte dont la Samoa<sup>26</sup>. (Fache, 2012).

Bien que les prérogatives de l'État soient toujours existantes dans les grands projets de transformation, notamment à travers les plans directeurs<sup>27</sup>, la Ville de Nantes a un pouvoir qui s'étend, depuis le début du XXI<sup>e</sup> siècle, à un vaste territoire qui dépasse les limites de la ville, avec Nantes Métropole (une structure intercommunale). La Communauté Urbaine de Nantes (CUN), comprenant 24 communes, et renommée Nantes Métropole, est dotée d'importantes compétences dont l'aménagement de l'espace et le développement économique. Nantes Métropole est responsable du Programme Local de l'Habitat (PLH), des schémas d'ensemble de l'urbanisme et,

---

<sup>26</sup> Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique.

<sup>27</sup> Les plans qui donnent des orientations générales sur divers domaines dont le transport et l'urbanisme, au niveau national ou régional.

partiellement, de la culture et l'environnement (Devisme, 2009). La mairesse de Nantes étant la présidente de Nantes Métropole, la Ville de Nantes occupe une place relativement dominante au sein de cet établissement (Masson *et al.*, 2013).

Nous pouvons également observer une mobilisation à l'échelle de Nantes Saint-Nazaire. Pendant des années, les deux villes « se sont [...] tourné le dos. [...] C'est par la convergence des étiquettes politiques à partir de 1989 que s'est enclenchée une coopération dont la première phase est assurément, en 1994, la signature d'une charte d'objectifs où se définissent de manière commune les grandes vocations territoriales et les échanges d'expériences entre services » (Devisme, 2009, p. 31). La création du Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire en 2012 est un autre signe de cette convergence.<sup>28</sup>

Le changement d'échelle a également créé une mise en valeur de la place des citoyens dans la construction des politiques publiques. Nantes fait partie des villes qui ont investi le dialogue citoyen. Le conseil municipal a voté la Charte du dialogue citoyen en 2008 dans le but d'intégrer le savoir des habitants dans l'élaboration des politiques publiques. Le programme de la mairesse actuelle de Nantes, Johanna Rolland, est marqué par une volonté de mettre en place une gouvernance participative basée sur le dialogue citoyen et la co-construction de l'action publique. Le Conseil de Développement, ayant une mission d'expression de la société civile auprès de Nantes Métropole, constitue un réseau d'acteurs institutionnels, associatifs et économiques (Ville de Nantes, 2015).

Sur le plan politique, Nantes est une ville avec une tradition de gauche en matière de politiques municipales. Depuis 1965, sauf entre 1983 et 1989, la municipalité a été gouvernée par des partis de gauche avec la présence continue du parti socialiste depuis 1989. « Les prémices du renouvellement nantais correspondent grossièrement au retour de la gauche à la tête de la municipalité en 1989 et le premier mandat de Jean-

---

<sup>28</sup> <http://www.nantessaintnazaire.fr/>

Marc Ayrault » (Chasseriau, 2004, p. 3). « Depuis près de vingt ans, la stabilité politique génère de son côté des continuités importantes, l'absence de revirement et la montée en puissance de certains acteurs de l'aménagement » (Devisme, 2009, p. 12). La mairesse actuelle de Nantes, Johanna Rolland, élue en 2014, est aussi membre du Parti socialiste.

Il faut souligner que le Parti socialiste et Les Verts ont créé une alliance forte pendant des années à Nantes. Pour l'élection municipale de 2014, pour la première fois depuis 1995, Les Verts avaient décidé de mettre en candidature une liste indépendante. Mais pour le deuxième tour, ils ont choisi de s'allier encore avec le parti socialiste. Les Verts revendiquaient une construction d'un rassemblement de la gauche et de l'écologie. Dans les négociations, le débat était concentré sur le projet de l'aéroport Notre-Dame-des-Landes<sup>29</sup> (Jean-Philippe Magnen, porte-parole national d'EELV<sup>30</sup>, 2014)<sup>31</sup>.

Cette alliance historique des socialistes et des écologistes à Nantes peut expliquer la conscience sociale et environnementale observée dans les politiques publiques de cette ville. Pourtant, cette conscience est relative et les politiques d'attractivité créent des inégalités socio-spatiales à l'intérieur du territoire nantais.

## 5.2. Deux contextes législatifs et règlementaires spécifiques du renouvellement urbain

Les lois, les règlements et les plans directifs sont des outils qui encadrent la transformation urbaine dans un territoire. Les acteurs peuvent varier. Montréal a développé un urbanisme discrétionnaire et négocié pendant des années et le développement de la ville s'inscrit dans le « modèle québécois ». L'urbanisme de

---

<sup>29</sup> Le projet de changer la localisation de l'aéroport de Nantes était fortement contesté par la société civile, jusqu'à son abandon par le gouvernement en 2018.

<sup>30</sup> Europe Écologie Les Verts.

<sup>31</sup> [https://www.lexpress.fr/actualite/municipales-a-nantes-une-alliance-cher-payee-mais-payante\\_1504671.html](https://www.lexpress.fr/actualite/municipales-a-nantes-une-alliance-cher-payee-mais-payante_1504671.html)



Nantes se caractérise par un partenariat public-privé où la Ville intervient directement à travers les projets urbains.

#### 5.2.1. Montréal – partenariat du marché et de la Ville

Au Québec, le marché domine dans la transformation urbaine. L'encadrement de la transformation urbaine est structuré à partir des lois, des plans directeurs, des ententes, des règlements et des stratégies. Le gouvernement du Québec a voté une Charte de la Ville de Montréal en tant que métropole du Québec qui présente les responsabilités et les droits de la Ville de Montréal, dont le droit de préemption par exemple.

La législation territoriale au Québec remonte à 1855 où les bases des institutions municipales ont été consignées dans l'Acte des Municipalités et des Chemins du Bas Canada (Fontaine, 2019). L'idée de zonage a commencé avec le Code municipal du Québec, adopté en 1870. Ce code concernait tous les territoires, sauf les cités et les villes, dont la gestion est balisée par la Loi concernant les cités et villes (LCV) adoptée en 1903.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adoptée en 1979, a mis fin au parallélisme entre ces deux documents législatifs, la LCV et le Code. Cette Loi « a marqué un tournant dans l'histoire de l'urbanisme au Québec en balisant la mise en place d'un cadre réglementaire en urbanisme en concordance avec les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire » (Sabourin, 2019, p. 17). Cette Loi québécoise a été modifiée plusieurs fois depuis son entrée en vigueur pour aller vers le développement d'un urbanisme discrétionnaire et négocié (Fontaine, 2019). D'autres lois comme la loi 122, loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs, ciblent l'augmentation de l'autonomie des municipalités. Et au niveau fédéral, on peut citer la Loi relative à la stratégie nationale sur le logement, adoptée récemment pour la mise en œuvre progressive du droit à un

logement convenable pour tous qui peut mener à un soutien aux projets de construction de logements sociaux et abordables [Tableau 5-1].

En fait, au Québec, les lois ont créé la base de quatre dispositifs pour l'encadrement de la transformation urbaine : les règlements, la planification à travers les plans directeurs aux échelles variées, le zonage et les ententes entre les municipalités et les promoteurs. La loi a prévu une souplesse dans la réglementation en leur donnant un caractère discrétionnaire. Cette souplesse laisse un espace pour une négociation avec les promoteurs. Au cours du temps, un lien fort entre la réglementation et la planification s'est créé, même si la réglementation reste un outil important. Une des stratégies que la ville utilise dans ce contexte est celle de l'inclusion de logements abordables. Cette stratégie, combinée avec les règlements de zonage qui créent des situations dérogatoires pour les projets, est devenue un outil central pour la construction du logement social dans la ville. Par ailleurs, des démarches de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) sont mises en place comme une stratégie d'intervention territoriale dans le milieu urbain, pour améliorer la qualité de vie des habitants, à travers une démarche participative.

À Montréal, les documents produits à l'échelle locale sont influencés par les décisions prises au niveau des autres paliers de gouvernement. En général, les documents de planification doivent se conformer à leurs prédécesseurs [Figure 5-1].

À l'échelle de l'agglomération, le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, en vigueur depuis 2015, est le plan directeur qui établit les orientations menant surtout au dynamisme de l'agglomération. Ce schéma doit être conforme au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (PMAD). Et le PMAD doit suivre les orientations du Cadre d'aménagement et des orientations gouvernementales pour la région de Montréal. Le plan d'urbanisme (PU) est le document le plus important de la

municipalité pour l'aménagement de son territoire<sup>32</sup>. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du PU pour amener plus de précisions pour certains territoires.

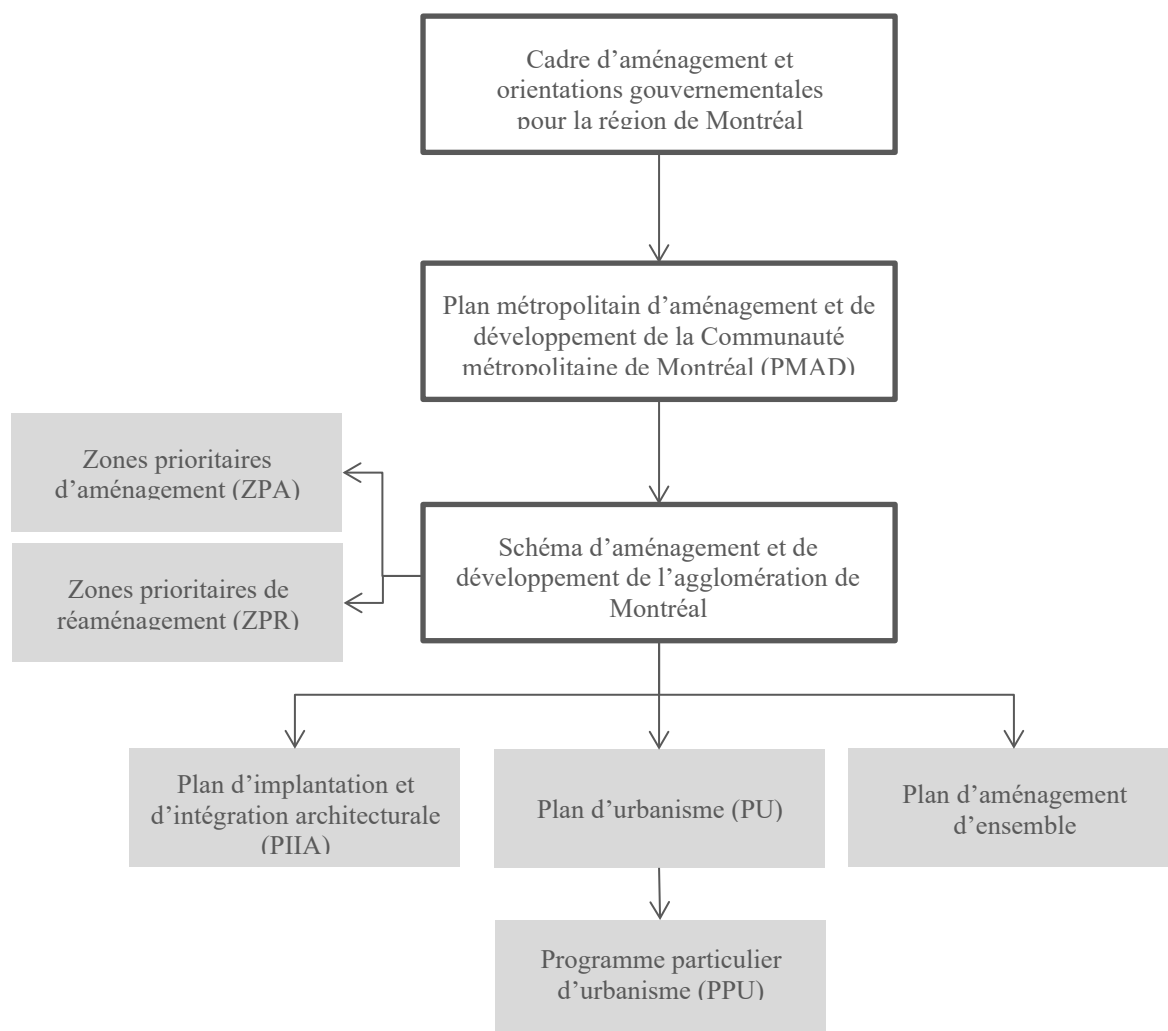


Figure 5-1-Relations entre les documents de planification urbaine à Montréal (Source : Auteure)

<sup>32</sup> <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/plan-durbanisme/>

Tableau 5-1-Les lois et les stratégies importantes dans la transformation urbaine du Québec

| Lois et stratégies  | Date | Philosophie   | Procédures  |
|---|------|---|---|
| Acte des Municipalités et des Chemins du Bas-Canada de 1855       | 1855 | Donner le pouvoir en matière d'aménagement aux municipalités  |   |
| Code municipal du Québec  | 1870 | Commencement de l'idée de zonage  |   |
| Loi concernant les cités et villes (LCV)                          | 1903 | Commencement de l'idée des plans d'urbanisme<br>Réglementer la hauteur, les matériaux et la salubrité des bâtiments   |   |
| Modification du Code municipal du Québec                          | 1930 | Ajouter le pouvoir de découper le territoire en zones   |   |
| Modification de la LCV  | 1960 | Ajouter le pouvoir de découper le territoire en zones<br>Possibilité d'adopter un plan directeur  |   |
| Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)                        | 1979 | Réglementation locale d'urbanisme comme outil principal d'encadrement de la transformation<br>Lien fort entre la réglementation et la planification<br>Mesure de contrôle intérimaire | Création des MRC<br>Fin de LCV et Code comme documents parallèles d'urbanisme<br>Plan d'urbanisme (PU)<br>Règlement de zonage<br>Schéma d'aménagement et de développement (SAD)<br>Comité consultatif d'urbanisme (CCU) |
| Modification de la LAU  | 1985 | Introduction des règlements discrétionnaires<br>Souplesse pour les dérogations mineures   | Développement de l'urbanisme discrétionnaire  |
| Modification de la LAU  | 1993 | Possibilité de conclure une entente entre la municipalité et le demandeur, pour une contribution aux espaces verts<br>Renforcer le SA   |   |
| Loi sur expropriation   | 1997 |   |   |
| Loi 170   | 2000 | Réforme municipale  |   |
| Modification de la LAU  | 2002 | Projets particuliers<br>Élargissement de pouvoir du CCU   | Développement de l'urbanisme discrétionnaire et négocié   |
| Modification de la LAU  | 2005 | Enrichissement du régime de démolition des immeubles  | Comité de démolition  |
| Stratégie d'inclusion de logements abordables (Ville de Montréal) | 2005 | Mixité sociale et inclusion<br>Provision du logement social et abordable  |   |
| Modification de la LAU  | 2010 | Donner les pouvoirs fiscaux aux arrondissements<br>Remplacer les présidents d'arrondissements par les maires d'arrondissements  | PMAD  |
| Modification de la LAU  | 2017 | Possibilité de conclure une entente entre la municipalité et le demandeur pour améliorer l'offre de logement abordable ou familial  | Développement de l'urbanisme discrétionnaire et négocié   |
| Loi 122   | 2017 | Reconnaissance des municipalités comme les gouvernements de proximités<br>Augmenter l'autonomie des municipalités   |   |
| Loi relative à la stratégie nationale sur le logement (Fédéral)   | 2019 | Mise en œuvre progressive du droit à un logement convenable   | SNL et Fonds national de co-investissement pour le logement   |

Source : Auteure

### 5.2.2. Nantes – Un principe de mixité sociale inscrit dans les lois

En France, l'encadrement de la transformation urbaine repose sur trois dispositifs : les lois qui imposent diverses obligations, les plans et les documents qui sont les fils conducteurs de la transformation, et les opérations et les programmes qui sont souvent mis en œuvre à travers l'intervention directe de l'État et les autres instances publiques.

L'encadrement de la rénovation urbaine en France est très fortement marqué par les politiques de zonage et de mixité sociale. La reconstruction de la ville apparaît en 1850 avec la loi sur les logements insalubres (Bourillon, 2000). Depuis, plusieurs lois ont influencé les interventions dans le cadre bâti et les investissements dans la ville. Certaines lois, dont la loi d'orientation foncière de 1967 et le Pacte de relance pour la ville (1996), donnent des politiques de zonage qui orientent l'intervention des acteurs, surtout publics, dans les zones concernées. À travers la loi d'orientation foncière, « les grandes opérations d'urbanisme prenaient la forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) » (Renard, 2017, p. 20). Le pacte de relance pour la ville (1996) a été la base des zones urbaines sensibles (ZUS), des zones de redynamisation urbaines (ZRU) et des zones franches urbaines (ZFU).

Avec les politiques de décentralisation, la responsabilité financière de plusieurs programmes est transférée de l'État aux communes. Ce changement a conduit les décideurs à privilégier les zones qui avaient un potentiel de revalorisation (Bonneville, 2004).

D'autres lois, dont la loi Quillot<sup>33</sup> (1982), la loi Besson<sup>34</sup> (1990) et la loi ALUR<sup>35</sup> (2014) visent à réglementer les rapports locatifs, contrôler le marché par le droit de préemption, diminuer le taux des logements vacants pour résoudre la pénurie de logements et contrôler les loyers pour les garder abordables. Ces lois ont été critiquées

---

<sup>33</sup> La loi relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

<sup>34</sup> La loi visant à la mise en œuvre du droit au logement.

<sup>35</sup> La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

pour avoir freiné les investissements privés dans la construction résidentielle (David, 2001).

Il existe aussi des lois qui ont pour objectif une répartition plus égalitaire des logements sociaux et donc une mixité sociale. La loi d'orientation pour la ville (LOV) de 1991 vise l'obligation de mixité sociale dans les communes dans le but de lutter contre la ségrégation (Badariotti, 2006). En reprenant le principe de mixité posé par la LOV, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), depuis 2000, oblige les communes à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Cette loi a été suivie par la loi Borloo<sup>36</sup> (2003) qui, elle-même, a été modifiée en 2005 (Borloo II) (David, 2001 ; Coudert, 2006) [Tableau 5-2].

Selon Bonneville (2004), le renouvellement urbain en France affiche deux réalités : les opérations « labellisées », qui concernent les secteurs « hors marché », et les opérations qui visent un retour au marché immobilier en attirant les investissements et les nouveaux projets sur les secteurs concernés. Le premier type d'opérations est souvent mis en place dans les quartiers dégradés des grands ensembles. Une continuité des interventions de l'État dans ces quartiers résulte à « l'enfermement de ces quartiers dans leur statut particulier ». Le deuxième type d'opération cible plutôt les quartiers qui ont un potentiel de revalorisation et de retour sur le marché immobilier en attirant des nouveaux investissements. Les opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) en sont des exemples. Ce type d'opérations peut avoir des effets négatifs, dont la gentrification et l'exclusion de la population locale.

La politique de la ville, menée par l'État, et qui vise la diminution des inégalités sociales dans les quartiers sensibles, a une place importante dans les interventions de l'État pour le renouvellement urbain des quartiers dégradés. Le point de démarrage de cette politique est celui des opérations Habitat et vie sociale (HVS) qui ont été mises en place entre 1977 et 1981 pour améliorer la qualité de vie des habitants des grands

---

<sup>36</sup> La Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

ensembles HLM. Les quartiers concernés par la politique de la ville sont classés en trois catégories : les quartiers qui ont une situation très préoccupante entrent dans la catégorie ciblée par les Grands Projets de Ville (GPV), les quartiers qui ont une situation moins dégradée sont du ressort des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) et les quartiers en déclin entrent dans la catégorie des Zones urbaines sensibles (ZUS). Depuis 2014, à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la politique de la ville a vécu une réforme fondamentale qui a diminué le nombre de territoires concernés, a supprimé les contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) en les remplaçant par le contrat de ville et a créé des conseils citoyens pour la participation des habitants dans la conception des contrats de ville (ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, 2013). L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un des acteurs les plus importants dans ce type d'intervention.

En 1977, les procédures opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), qui visaient la mise aux normes des bâtiments anciens, sont mises en place. Ce système avait pour but de maintenir les habitants d'origine dans leurs bâtiments en utilisant l'aide personnalisée au logement (APL) qui permettait de compenser la différence de prix entre le loyer du marché et le loyer dit social. Bien que ces programmes aient eu du succès, des effets négatifs, dont la gentrification, ont vu le jour à moyen terme (Badariotti, 2006). Aujourd'hui, en complément de l'OPAH classique, il existe trois autres types d'OPAH, soit l'OPAH renouvellement urbain (RU), l'OPAH revitalisation rurale (RR) et l'OPAH copropriétés dégradées. En ce moment, à Nantes, un OPAH copropriétés dégradées est en vigueur, signé par l'État, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et Nantes Métropole. Le but est d'améliorer

la qualité des copropriétés dégradées<sup>37</sup>. L'ANAH joue un rôle important dans la mise en œuvre de ces opérations.

Récemment, à travers la loi Élan<sup>38</sup>, adoptée en 2018, l'opération revitalisation de territoire (ORT) a été créée comme un nouvel outil d'intervention pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes. Cette opération vise la création d'un cadre de vie attractif pour attirer des investissements à long terme (ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019).

Les documents qui sont produits à l'échelle locale doivent être compatibles avec les documents concernés des échelles plus hautes ; ce qui veut dire que les échelles plus basses ne doivent pas faire obstacle à l'application des orientations des documents qui sont au-dessus [Figure 5-2].

Le dernier Plan local d'urbanisme (PLU), « le document de planification urbaine qui a pour objet de définir et d'organiser le développement du territoire et le cadre de vie au sein des 24 communes de la métropole » (Nantes Métropole, 2019 : 4) est entré en vigueur en 2014, porté par Nantes Métropole, pour orienter le développement des communes.<sup>39</sup>

Depuis quelques années, la Ville de Nantes, comme plusieurs villes européennes, se reconstruit à travers les projets et la planification stratégique (Devisme, 2009). Les projets sont les nouveaux outils de l'action publique pour mobiliser les acteurs et pour la réorganisation spatiale de la ville (Pinson, 2006) :

Les acteurs qui fabriquent et gouvernent la ville sont aujourd'hui confrontés à des incertitudes qui tiennent à la fois au caractère évolutif de l'environnement dans lequel ils agissent et au caractère variable du stock des ressources dont ils disposent. [...] La prise en

<sup>37</sup> <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/resultats-de-recherche/fiche-detaillee/programme/opah-coproprietes-degradees-confluence-nantes-reze-2756/>

<sup>38</sup> La loi évolution du logement et aménagement numérique

<sup>39</sup> <https://www.nantesmetropole.fr/pratique/urbanisme/elaboration-du-plan-local-d-urbanisme-metropolitain-58572.kjsp>



compte des incertitudes conduit généralement les porteurs de projet à concevoir des dispositifs d'action organisant une itération constante entre les phases de définition des problèmes, d'identification des ressources, de décision, de mise en œuvre et d'évaluation. Ces itérations bouleversent également le bel agencement synoptique que la planification rationaliste avait organisé entre les « plans de structure » ou *master plans* à l'échelle métropolitaine (SDAU, SCOT [...]) censés être élaborés préalablement aux plans et documents réglementaires porteurs de prescriptions pour les opérateurs urbains (POS, PLU, PRG). Aujourd'hui, on admet volontaire que ces deux types de projets doivent être élaborés parallèlement et s'influencer réciproquement (Pinson, 2006 : 14).

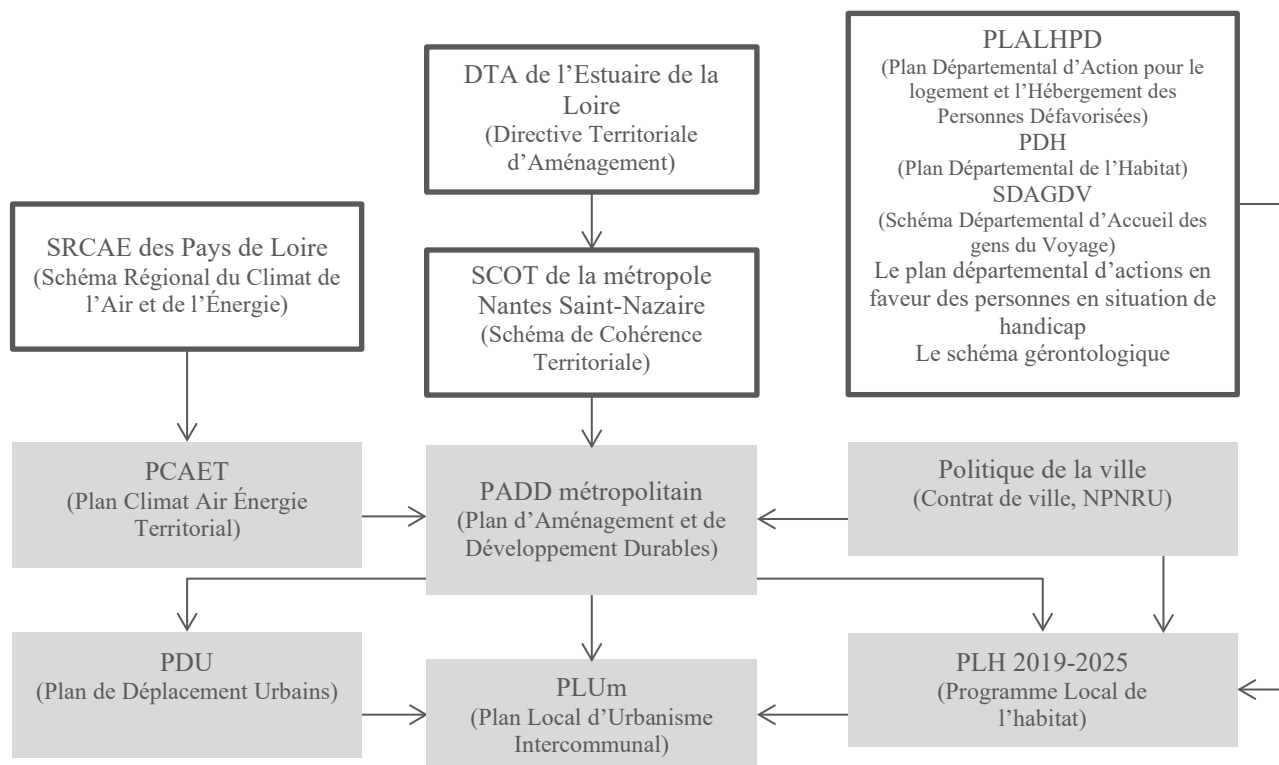


Figure 5-2- Relation entre les documents de planification urbaine à Nantes (Source : Nantes Métropole, 2019)

Tableau 5-2- Les lois importantes dans la transformation urbaine de la France

| Loi   | Date | Philosophie  | Procédures  |
|---|------|--|---|
| Loi sur les logements insalubres  | 1850 | Lutter contre l'insalubrité  | Politique de rénovation urbaine                             |
| Loi Malraux   | 1962 | Préservation du patrimoine   | PSMV  |
| Loi d'Orientation Foncière  | 1967 | Création des plans directeurs d'aménagement  | ZAC, POS, SDAU  |
| Loi Quillot   | 1982 | Réglementer les rapports locatifs dans le cadre d'un bail d'habitation   |   |
| Loi BESSON  | 1990 | Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation   |   |
| Loi dotation de solidarité urbaine  | 1991 | Transfert des fonds des communes riches aux communes en difficulté   |   |
| Loi LOV   | 1991 | Lutter contre la ségrégation spatiale et encourager la mixité sociale  | Intégration des OPAH dans la loi                            |
| Loi de la Solidarité et le renouvellement urbain (SRU)                                | 2000 | Mixité sociale   | SCOT remplace SD<br>PLU remplace POS<br>Élimination des PAZ |
| Loi Urbanisme et Habitat  | 2003 | Avantages fiscaux en faveur des logements locatifs<br>Droit de préemption  |   |
| Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (Borloo) | 2003 | Rétablir l'équité territoriale et l'égalité des chances<br>Rénover durablement l'habitat<br>Lutter contre la marginalisation des ménages surendettés   | Création d'ANRU<br><br>PNRU                                 |
| Loi de programmation pour la cohésion sociale (Borloo II)                             | 2005 | Construction de logements sociaux  | Amendement de PNRU  |
| Loi Engagement National pour le logement (ENL)  | 2006 | Aider les collectivités à construire et augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés<br>Favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes<br>Renforcer l'accès de tous à un logement confortable |   |
| Loi Droit au Logement Opposable (DALO)  | 2007 | Garantir l'accès à un logement décent pour tous  |   |
| Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE)               |      | Renforcer la mobilisation des acteurs de l'immobilier<br>Améliorer le fonctionnement des copropriétés<br>Développer une offre nouvelle de logements<br>Renforcer la mobilité<br>Faciliter l'accès au logement              | PNRQAD  |
| Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)                            | 2014 | Garantie universelle des loyers  |   |
| Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)            | 2018 | Encadrement des loyers<br>Prévention des expulsions<br>Régulation des locations touristiques   | ORT   |

Source : Auteure

### 5.3. Deux stratégies au cœur de la reconversion : environnement et culture

La désindustrialisation a mis les villes industrielles comme Montréal et Nantes dans une situation où elles devaient se trouver une nouvelle place dans la hiérarchie urbaine. Le marketing territorial (Benko, 1999 ; Kotler *et al.*, 1993) est un chemin pris par plusieurs villes pour attirer de l'investissement.

La culture et l'environnement sont des éléments qui ont été utilisés par plusieurs villes pour rendre leurs territoires plus attractifs. Pour Ambrosio et Guillon (2014), la culture est un avantage concurrentiel des territoires dans la dynamique de la mondialisation. Et selon Serrano (2015), des politiques environnementales peuvent rendre un territoire plus attractif pour des investisseurs.

Cette stratégie est basée sur l'attractivité du territoire pour une population économiquement solvable ; elle peut ainsi créer des inégalités et de l'exclusion auprès de la population la plus démunie.

#### 5.3.1. Montréal – Un marketing des lieux à deux échelles

Les politiques urbaines réagissent à deux échelles face à la désindustrialisation à Montréal : l'échelle du quartier et l'échelle de la ville. Face au déclin des quartiers centraux, dû à la désindustrialisation et l'exode des couches moyennes vers les banlieues, la Ville de Montréal a favorisé une approche de marketing des lieux à l'échelle des quartiers pour cibler différents types d'acheteurs potentiels. Le but était de convaincre les nouveaux acheteurs de rester en ville plutôt que d'aller vivre en banlieue. Les nouvelles constructions dans les friches industrielles et la publicité d'une image attirante de ces quartiers font partie de ces stratégies (Rose, 2006).

À l'échelle de la ville, après la Seconde Guerre mondiale, le domaine culturel devient un champ d'investissement pour Montréal. C'est dans les années 1960 que le projet de Place des Arts est mis en place pour rassembler les institutions culturelles (Ville-Marie

Montréal, 2016). Depuis une dizaine d'années et surtout après la fusion des villes québécoises, la culture est présentée comme un outil important de développement pour attirer l'investissement et la « classe créative ». La Ville a adopté une politique culturelle et les notions comme les pôles culturels et les quartiers culturels sont entrés dans le discours de développement de la ville (Klein et Shearmur, 2017). L'idée du quartier de l'innovation de Montréal fait partie de cette tendance. Montréal a marqué sa place dans le monde de la créativité en étant désignée comme ville de design par l'UNESCO en 2006 (Ross, 2012 ; Rantisi et Leslie, 2006).

Toujours à l'échelle de la ville, l'environnement est devenu un levier efficace du marketing territorial. Récemment, les enjeux environnementaux ont été inclus dans la structure des politiques urbaines comme un élément essentiel pour un territoire qui se veut invitant et qui propose une meilleure qualité de vie aux résidents. Par exemple, le troisième plan de développement durable de Montréal, intitulé Montréal durable 2016-2020, a été adopté avec quatre priorités d'intervention : réduire les émissions de GES et la dépendance aux énergies fossiles, verdir et augmenter la biodiversité, assurer l'accès à des quartiers durables et faire la transition vers une économie verte (Ville de Montréal, 2016).

La stratégie de développement économique de Montréal pour la période entre 2018 et 2022, intitulée *Accélérer Montréal*, a introduit l'industrie culturelle et créative et les technologies propres parmi les secteurs à haut potentiel de croissance pour la ville de Montréal (Ville de Montréal, 2018). Cependant, il est important de souligner que ces politiques d'attraction du territoire, tout en ayant des retombées positives en termes de qualité de vie et d'activité économique, créent aussi des inégalités et génèrent de l'exclusion au sein de la ville (Ross, 2012 ; Klein et Shearmur, 2017).

### 5.3.2. Nantes – Un marketing territorial ciblé face à la désindustrialisation

Faisant face à la désindustrialisation, les politiques urbaines se sont orientées vers des stratégies pour se positionner sur le plan stratégique, pour mobiliser les élites et pour appliquer des politiques de marketing (Pinson, 2009). Le marketing territorial a visé deux domaines principaux à Nantes : la culture et l'environnement.

Depuis le début des années 1990, la culture est devenue une priorité de la politique municipale. Jean-Marc Ayrault, maire de Nantes entre 1989 et 2012, a mis en place des politiques culturelles en voyant le rayonnement culturel comme un reflet du dynamisme économique d'une ville (Caro, 2012 ; Masson *et al.*, 2013). *La Folle Journée*, *Les Allumées* et la troupe *Royal de Luxe* sont des exemples les plus connus de la réussite de ces politiques. Plus récemment, la culture a été considérée comme un moyen pour attirer la « classe créative » et donc pour favoriser le développement économique de la ville. Le projet du *Quartier de la Création* est la plus récente manifestation de ce regard à Nantes. Or, depuis 2012, nous pouvons observer une contestation qui se concrétise contre la concentration de l'industrie culturelle entre les mains d'une minorité d'entreprises culturelles (Masson *et al.*, 2013) : « ...du côté des artistes et du monde de la culture, il y a clairement la conviction que la culture n'est pas un marché et un rejet de l'instrumentalisation économique de la culture » (Morteau et Sagot-Duvauroux, 2016, p. 63).

La Ville de Nantes a aussi orienté ses politiques urbaines vers des enjeux environnementaux. Elle a été désignée la Capitale verte de l'Europe en 2013. Les domaines principaux sur lesquels Nantes investit sont les transports publics, la biodiversité, la gestion de l'eau et le Plan Climat<sup>40</sup>. Le Plan Climat a été adopté par Nantes Métropole en 2007 ; ce qui engage Nantes à lutter contre le réchauffement climatique. En ce qui concerne les transports en commun, la Ville de Nantes suit les stratégies pour une mobilité durable à travers le Plan de déplacements urbains de la

---

<sup>40</sup> <https://www.nantesmetropole.fr/institution-metropolitaine/capitale-verte-europe-2013/>

région métropolitaine<sup>41</sup>. Elle a été la première ville française à réintroduire les tramways en 1985 après leur fermeture en 1958. Aujourd'hui, son réseau de tramways est l'un des plus longs de France. Dans le cadre de ses engagements, la Ville de Nantes a mis en place plusieurs actions visant l'environnement (Union européenne, 2012). Ainsi, l'environnement devient un élément important pour le marketing territorial.

#### 5.4. Grille de lecture des deux villes : Montréal et Nantes

La lecture des deux villes, Montréal et Nantes, montre une base comparable sur divers plans. Les différences, à notre sens, sont des éléments qui peuvent expliquer les nuances dans la transformation urbaine des deux villes [Tableau 5-3].

Historiquement, Montréal et Nantes sont toutes les deux des villes industrielles et portuaires qui se sont construites à travers les industries. Leurs quartiers industriels se sont formés près des voies de transport. Les deux quartiers en étude, Hochelaga à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes, font partie des quartiers industriels et ouvriers proches des infrastructures de transport qui ont été touchés par la désindustrialisation. Ces deux quartiers ont vécu une période de dévitalisation due à la désindustrialisation avant d'entrer dans une période de revitalisation et de transformation.

Le caractère portuaire des deux villes donne à l'eau, le Saint-Laurent à Montréal et la Loire à Nantes, une importance économique et identitaire. Les deux villes ont été développées par les industries qui se sont localisées proche de l'eau. Leur fermeture a amorcé une période de dévitalisation. Aujourd'hui, l'eau est au centre des réflexions sur la revitalisation urbaine des deux villes comme un élément qui peut leur donner un caractère distinct.

---

<sup>41</sup> Le réseau TAN (Transport en commun de l'agglomération nantaise) est géré principalement par la Société d'économie mixte des transports en commun de l'agglomération nantaise (SEMITAN) (Voir le plan de Déplacements Urbains 2017-2027).

Le rôle des acteurs publics n'est pas le même à Nantes et à Montréal. Mais, malgré la différence, aujourd'hui, dans les deux villes, le partenariat public-privé prend part à la direction de la transformation urbaine. À Montréal, le marché joue un rôle prioritaire. Les institutions municipales jouent un rôle secondaire de régulateur ou de partenaire dans les projets urbains. L'idée est d'orienter les acteurs vers le résultat le plus avantageux possible. La définition de ce qu'est un résultat avantageux peut varier selon les orientations des acteurs publics au pouvoir et selon le contexte socioéconomique du territoire concerné. Montréal, étant une ville décentralisée où les arrondissements ont un pouvoir important en ce qui a trait à l'aménagement et à l'urbanisme, forme une mosaïque de territoires avec des couleurs différentes aux niveaux politique et social.

À Nantes, l'État joue un rôle plus central dans la transformation urbaine. Depuis la décentralisation du pouvoir en France, les villes ont pris plus d'importance et le rôle de l'État est remplacé par celui de la Ville. Dans ce contexte, le marché est considéré comme un acteur secondaire qui doit se plier aux règles du jeu imposées par la Ville. Aujourd'hui, dans une optique de partenariat, la ville est fabriquée projet par projet.

Le dialogue avec les citoyens et la participation sont valorisés dans les deux contextes. Même si à Montréal la conflictualité est plus présente, les deux villes font des efforts pour encourager la participation. À Montréal, la revendication fait partie du quotidien des gens et les succès du passé ont marqué la mémoire collective des communautés. À Nantes, avec la présence politique de la gauche, le tissu associatif est fort et la Ville se montre plutôt à l'écoute de la population, même si l'efficacité et l'authenticité de l'intérêt de la Ville pour la participation ont parfois été remis en question.

Sur le plan législatif, Montréal et Nantes ont deux contextes différents ; Montréal, visant un urbanisme discrétionnaire, se montre plus souple en matière de lois et de réglementations. Les deux villes profitent des politiques de zonage pour orienter la transformation. Montréal les utilise pour contrôler le marché, tandis que Nantes en profite pour orienter les ressources. Montréal profite des réglementations pour créer

une base de négociation avec les promoteurs, alors que Nantes les utilise pour freiner la spéculation et assurer la protection des droits des locataires.

Tableau 5-3- Grille de lecture de Montréal et de Nantes

|                                    | Nantes   | Montréal  |
|------------------------------------|--|---|
| Contexte historique                | Ville industrielle et portuaire<br><br>Industrie navale, agroalimentaire, engrais, tanneries, raffineries, tabac                                     | Ville industrielle et portuaire<br><br>Fabrication, industrie du vêtement, brasseries, tabac, imprimeries, raffineries, fonderies, industrie des chaussures, tanneries, industrie ferroviaire |
| Acteurs principaux                 | Rôle important de l'État et de la Ville  | Rôle secondaire de la Ville et rôle important du marché<br>Les arrondissements, des acteurs importants  |
| Événements marquants               | Décentralisation<br>Nantes, comme métropole équilibrée<br>Nouveau découpage de la ville  | Déplacement des activités commerciales mondiales vers l'Ontario   |
| Stratégies de développement urbain | <b>La ville se construit sur elle-même</b><br><br>Patrimoine industriel, un élément de renouveau urbain  | <b>La ville se crée sur elle-même</b><br><br>Friches industrielles, potentiel pour les nouveaux développements résidentiels   |
|                                    | <b>Marketing territorial via la mise en valeur de la culture</b><br><br>Quartier de création comme un emblème de développement urbain via la culture | <b>Marketing territorial via la mise en valeur de la culture</b><br><br>Quartier d'innovation comme un emblème de développement urbain via la culture<br>Ville de design par l'UNESCO         |
|                                    | <b>Environnement, un élément d'attraction</b><br><br>Capitale verte d'Europe en 2013   | <b>Environnement, un élément de développement économique</b><br><br>Technologies propres<br>Économie verte  |
| Contexte politique                 | Tradition socialiste à la municipalité avec une alliance Socialiste-Verte  | Tradition de centre à centre gauche dans la municipalité<br>Revendication actuelle de la mairie : urbanisme durable   |
| Paliers de gouvernement            | État, Région, Nantes Métropole, Ville  | État fédéral, État provincial, Communauté métropolitaine de Montréal, Agglomération de Montréal, Ville, Arrondissement  |



|                                     | Nantes   | Montréal  |
|-------------------------------------|--|---|
| Contextes législatifs               | Lois pour les politiques de zonage<br>Lois visant à réglementer les rapports locatifs, contrôler le marché par le droit de préemption, diminuer le taux des logements vacants et contrôler les loyers<br>Lois pour une répartition plus égalitaire des logements sociaux et pour la mixité sociale     | Loi pour le zonage et la réglementation<br>Loi pour développer un urbanisme discrétionnaire et négocié<br>Loi pour augmenter le pouvoir des municipalités<br>Stratégie pour augmenter la mixité sociale   |
| Contexte réglementaire              | Les plans locaux comme le PLU orientent les transformations. Les grandes orientations sont données par les documents directifs aux échelles plus hautes et les plans au niveau local doivent être compatibles avec ceux des niveaux plus hauts.  | Le Plan d'urbanisme est le document le plus important pour orienter la transformation. Les grandes orientations sont données par les documents directifs aux échelles plus hautes et les plans au niveau local doivent être compatibles avec ceux des niveaux plus hauts. |
| Procédures de renouvellement urbain | Deux types de procédures :<br>Opérations labellisées pour les territoires hors marché avec une intervention directe des acteurs publics<br>Opérations plus nuancées pour retourner les territoires en difficulté sur le marché immobilier en les rendant attractifs et en attirant des investissements | Zoning, stratégie d'inclusion et projets particuliers, un outil de négociation<br>Plans directeurs cherchant à rendre le territoire plus attractif pour la classe moyenne   |
| Gouvernance urbaine                 | Faire la ville par projet et par planification stratégique<br>Donner une place importante au dialogue citoyen  | Partenariat public-privé<br>Concertation et revendication, deux réalités du tissu communautaire   |
| Contexte géographique               | La Loire, un élément important dans l'économie et la structuration de la ville   | Saint-Laurent, un élément important dans l'économie et la structuration de la ville   |

Source : Auteure

## Conclusion de la deuxième partie

Au terme de cette contextualisation historique, institutionnelle et stratégique de la transformation des deux villes étudiées, et malgré des situations différenciées aux différents plans susmentionnés (notamment du point de vue législatif et réglementaire), Nantes comme Montréal se sont dotées de stratégies similaires pour leur développement urbain actuel et futur. En particulier, les deux villes bénéficient de la disponibilité de friches industrielles importantes pour asseoir leur

(re)développement, même si elles mettent en place deux approches différentes pour les mettre en valeur. Également, les deux villes orientent leur planification urbaine selon les principes de marketing territorial en mettant l'accent sur la mise en valeur de la culture et de l'environnement.

Comme nous allons voir dans la troisième partie, ces deux contextes à la fois similaires et différents jouent un rôle important dans le déploiement des transformations urbaines caractérisant les cas de Hochelaga-Maisonneuve et Madeleine-Champ-de-Mars par rapport à Montréal et Nantes, voire à la France et au Québec.

TROISIÈME PARTIE – POUR UNE GENTRIFICATION SOCIALEMENT  
ACCEPTABLE : ÉTUDE EMPIRIQUE DES CAS D’HOCHELAGA-  
MAISONNEUVE (MONTRÉAL) ET MADELEINE-CHAMP-DE-MARS  
(NANTES)

La troisième partie de notre thèse sera dédiée à notre étude empirique et à l’analyse des données. Les chapitres VI et VII présentent les résultats de notre analyse empirique, ce qui constitue le cœur de notre recherche. Nous commençons au chapitre V avec l’analyse du quartier Hochelaga-Maisonneuve, notre étude de cas à Montréal, et nous poursuivons au chapitre VI avec le quartier Madeleine-Champ-de-Mars, à Nantes. Le but de ces chapitres est de comprendre l’évolution des quartiers, les dynamiques d’acteurs, la perception des résidents à propos du changement et les stratégies en place pour en orienter le développement. Le chapitre VIII, le dernier de notre thèse, apportera une lecture des deux quartiers à travers le prisme de l’acceptabilité sociale de la gentrification, en tant qu’enjeu pluriel, évolutif et relatif.

## CHAPITRE VI

### LE QUARTIER HOHELAGA-MAISONNEUVE – MONTRÉAL

#### 6.1. Contexte et trajectoire évolutive d'Hochelaga-Maisonneuve

Hochelaga-Maisonneuve est un quartier situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'est de Montréal. Les deux composantes de cet arrondissement, soit Hochelaga et Maisonneuve [Figure 6-1], ont vécu des histoires différentes. Par contre, aujourd'hui les deux quartiers sont perçus comme un ensemble. Nous avons commencé notre recherche en nous basant sur le quartier Hochelaga. Mais après avoir saisi la perception de la population, qui ne distingue plus ces deux quartiers, nous avons agrandi notre terrain pour inclure Maisonneuve :

Je parle toujours d'Hochelaga-Maisonneuve, parce que depuis le début du XXe siècle Hochelaga n'existe plus comme entité (Acteur communautaire et résident, 2019).

##### 6.1.1. Hochelaga-Maisonneuve, un territoire basé sur l'accroissement du transport ferroviaire et le développement portuaire

À partir de 1850, les terres agricoles de l'est de Montréal se transforment à travers l'urbanisation et l'industrialisation. Dans la deuxième moitié du XIXe siècle, les voies ferrées apparaissent et leur installation prend de la place. L'urbanisation est influencée par l'installation de ces voies. Les rails au port de Montréal s'installent au sud de ce territoire, au nord, nous voyons l'apparition des *shops* Angus, à l'ouest la Canadian Pacific et à l'est, le chemin de fer du Canadien National. L'accroissement du transport

ferroviaire et le développement portuaire sont les bases de l'installation des entreprises manufacturières à Hochelaga, un village fondé en 1870.

#### 6.1.2. Entre industrialisation et désindustrialisation

L'industrialisation commence à apparaître sur Hochelaga dès 1874. La ville d'Hochelaga est née en 1883. Son annexion à la ville de Montréal a lieu la même année pour faciliter son urbanisation et accroître son industrialisation. En même temps que l'annexion d'Hochelaga à Montréal, un groupe de propriétaires inspirés par le mouvement *City Beautiful* décide de développer une cité industrielle modèle à l'est d'Hochelaga. C'est ainsi que la ville de Maisonneuve est née (Héritage Montréal, 2008). La croissance exceptionnelle de Maisonneuve entre 1896 et 1915 lui donne le nom de la « Pittsburgh du Canada ». Cette ville devient le cinquième centre industriel du Canada en offrant une exemption d'impôt et des subventions aux entreprises qui s'y installent pour une vingtaine d'années. Les principales industries sont dans les domaines de la chaussure, du textile, des tanneries, des abattoirs, du tabac, de l'alimentation et de l'industrie navale. Le paysage sensoriel d'Hochelaga-Maisonneuve est caractérisé à cette époque par les cloches des églises et les sirènes d'usines, aussi bien que par les odeurs de la biscuiterie et de la levure.

En 1898 Charles-Théodore Viau<sup>42</sup> impose une réglementation qui oblige la construction des façades des bâtiments en pierre grise. Par la suite, la vision venant du *City Beautiful Movement* donne lieu à la construction des bâtiments emblématiques, dont l'Hôtel de Ville (aujourd'hui la bibliothèque Maisonneuve), le Marché, le bain public et la caserne Létourneux (aujourd'hui l'Impact de Montréal). Le coût de ces projets met la Ville de Maisonneuve en faillite et elle s'annexe à Montréal en 1918 par décision du gouvernement provincial (Géronimi, 2006 ; Linteau, 1946).

---

<sup>42</sup> Charles-Théodore Viau était un industriel qui avait l'une des plus importantes biscuiteries du pays, la biscuiterie Viau. Il investissait aussi dans la propriété foncière en possédant des terrains dans l'est de Montréal. Il a élaboré le projet d'une ville modèle, Viauville. (Voir [http://www.biographi.ca/fr/bio/viau\\_charles\\_theodore\\_12F.html](http://www.biographi.ca/fr/bio/viau_charles_theodore_12F.html))

La présence des ouvriers donne lieu à la création du Parti ouvrier en 1899 et des premiers syndicats ainsi qu'au déclenchement des premières grèves pour améliorer les conditions de travail des ouvriers. Les luttes ouvrières et le tissu communautaire fort caractérisent le quartier Hochelaga-Maisonneuve en raison de la présence importante des ouvriers dans le quartier (Héritage Montréal, 2008). Ce dernier a gardé jusqu'à aujourd'hui « un esprit d'entraide et une bonne capacité à la solidarité » (Géronimi, 2006, p. 50).

« La grande dépression des années 1930 se termine avec la relance économique liée à l'effort de guerre, en particulier grâce aux chantiers navals de La Canadian Vickers » (Géronmi, 2006, p. 51). Mais dans les années 1960, la construction de nouvelles infrastructures de transport donne lieu à la démolition d'environ 2000 logements. En même temps, le déplacement des capitaux vers l'Ontario et la crise du fordisme de la fin des années 1970 influencent l'économie du quartier et de la Ville de Montréal (Fontan *et al.*, 2005). Par la suite, plusieurs usines quittent le quartier et ceci entraîne le départ d'une partie de la population. Le quartier vit donc une période de défavorisation et de dévitalisation depuis des années 1970 (Héritage Montréal, 2008). La fermeture des chantiers navals de Canadian Vickers en 1989 et des *shops* Angus en 1992 marque la fin de l'identité ouvrière de ce territoire. « Cette profonde crise sociale a toutefois eu pour effet de stimuler l'entraide de la solidarité dans le quartier, devenu une véritable pépinière pour les groupes communautaires et le développement de l'économie sociale »<sup>43</sup>. C'est ce tissu fort qui créera plus tard la possibilité de revitalisation et la renaissance du quartier Hochelaga-Maisonneuve.

### 6.1.3. Face au déclin : une population qui prend l'initiative

Nos données démontrent que la transformation a été déclenchée par les revendications des acteurs communautaires qui étaient préoccupés par la défavorisation de leur quartier, ce qui a motivé la mise en place du programme de revitalisation des vieux

---

<sup>43</sup> <https://www.ledevoir.com/culture/431740/les-vies-d-homa>, consulté le 04-07-2019

quartiers par le gouvernement du Québec, en 1995, et l'arrivée du programme AccèsLogis, en 1998. Une volonté de revitaliser le quartier est très manifestement présente chez les acteurs locaux et par la suite dans l'arrondissement.

Selon un de nos répondants, les racines de cette réaction remontent à 1994 où un jeune de quartier Hochelaga-Maisonneuve a été tué par une bombe dans la guerre des motards :

Il faudrait aller chercher les racines de ça plus loin encore. Il faut remonter dans les années 90. [...] Évidemment, Hochelaga-Maisonneuve c'est un quartier qui a quand même une forte présence des crimes organisés. [...] Il y a eu une bombe qui a été posé dans un véhicule qui était destiné à tuer un motard. Puis quand la bombe a explosé, ça a tué un jeune du quartier, un jeune de 10-12 ans. Ça a entraîné une forte mobilisation dans le quartier. Puis là il y a eu des réflexions faites par le mouvement communautaire tout ça pour une revitalisation du quartier. Les racines de la gentrification ça part des années 1990s parce que le quartier a été dévitalisé pas mal dans les années 1980s puis 1990s avec une perte de vitesse du secteur industriel, des usines qui fermaient dans le quartier qui était très industriel. Donc, ... il y a eu ... des gens qui partaient d'un statut ouvrier à un statut sans emploi ... C'était un quartier qui avait beaucoup d'immeubles désaffectés, mais beaucoup d'immeubles industriels qui étaient non occupés, non fonctionnels (Acteur communautaire, 2019).

Dans la revue de presse de ces années, nous décelons une demande d'aide urgente pour changer la situation à la fois dégradée et dégradante du quartier. Le 15 avril 1996, *La Presse* publie un article intitulé « Vivement la rénovation urbaine pour Hochelaga-Maisonneuve », en mentionnant « Hochelaga-Maisonneuve, ce quartier en périphérie du centre-ville, a besoin d'aide. Et vite à part ça » (Laberge, 1996a, 15 avril). Selon cet article, en 1996, il existe 46 bâtiments résidentiels barricadés, 1873 logements et 160 locaux commerciaux vacants dans le quartier, lequel a perdu 44 % de sa population entre 1961 et 1991 et « s'est littéralement vidé ». Selon les acteurs communautaires, « si la tendance actuelle se maintient, le quartier n'a pas d'avenir. À moins d'en changer l'image. Pas seulement dans le discours, mais surtout en passant aux actes ». À ce moment-là, les acteurs communautaires suggérèrent de façon claire

de « **freiner l'exode des ménages à revenu moyen, attirer de nouveaux résidents** », mais surtout « **en maintenant en place la population résidante** » (Laberge, 1996a, 15 avril). L'idée du programme de revitalisation des vieux quartiers est d'abord d'encourager l'investissement privé à côté de l'investissement public et, par la suite, de créer une synergie de sorte que « l'administration n'aura pas le choix et qu'elle devra investir également pour améliorer l'environnement urbain (trottoirs, éclairage, mobiliers urbains, etc.) » (Laberge, 1996b, 15 avril).

La situation est tellement défavorisée que nous voyons des bâtiments cédés à la Ville ou aux autres organismes. Le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve fait un relevé des bâtiments barricadés et utilise ce document pour négocier avec les banques ou les caisses qui possédaient des bâtiments abandonnés dans le quartier. L'idée était de les convaincre de céder leurs biens à la Ville ou aux organismes pour en faire quelque chose avant que la valeur des autres propriétés ne descende davantage. Un promoteur immobilier nous a raconté qu'il a profité de la même situation pour commencer à acheter dans le quartier :

La gentrification, c'est moi qui l'ai faite. En 1990, personne ne voulait acheter dans le quartier. Les gens me donnaient presque les immeubles (Promoteur immobilier et résident de longue date, 2018).

À partir de 2001, nous pouvons remarquer l'arrivée des promoteurs dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. Ils sentent quand même qu'ils prennent un risque à ce moment-là en investissant dans ce quartier en mutation :

Il y a un risque, autant pour le promoteur que pour l'acheteur. Selon une étude du Service de recherche économique de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), le quartier est un facteur déterminant dans le choix d'un logement. Pour payer moins cher, les familles seront-elles prêtes à déménager dans un quartier qui leur est étranger ? « *Nous misons en ce moment sur le quartier Hochelaga-Maisonneuve. L'emplacement de nos terrains, non loin du marché Maisonneuve, plaît aux acheteurs* », dit Denis Girouard, de Conceptions Rachel Julien, une entreprise qui vient de quitter le Plateau pour le secteur Hochelaga-Maisonneuve (Turgeon, 2001, 8 décembre).



C'est dans ce contexte qu'une nouvelle population arrive dans le quartier, que les artères commerciales se revitalisent graduellement et que le quartier se transforme. Cependant, cette transformation crée une situation parfois conflictuelle. Notre objectif est de savoir comment la population a vécu et vit ces transformations [Figure 6-2] et qui en sont les gagnants et les perdants.



Figure 6-1- Hochelaga et Maisonneuve (Source : Auteure)

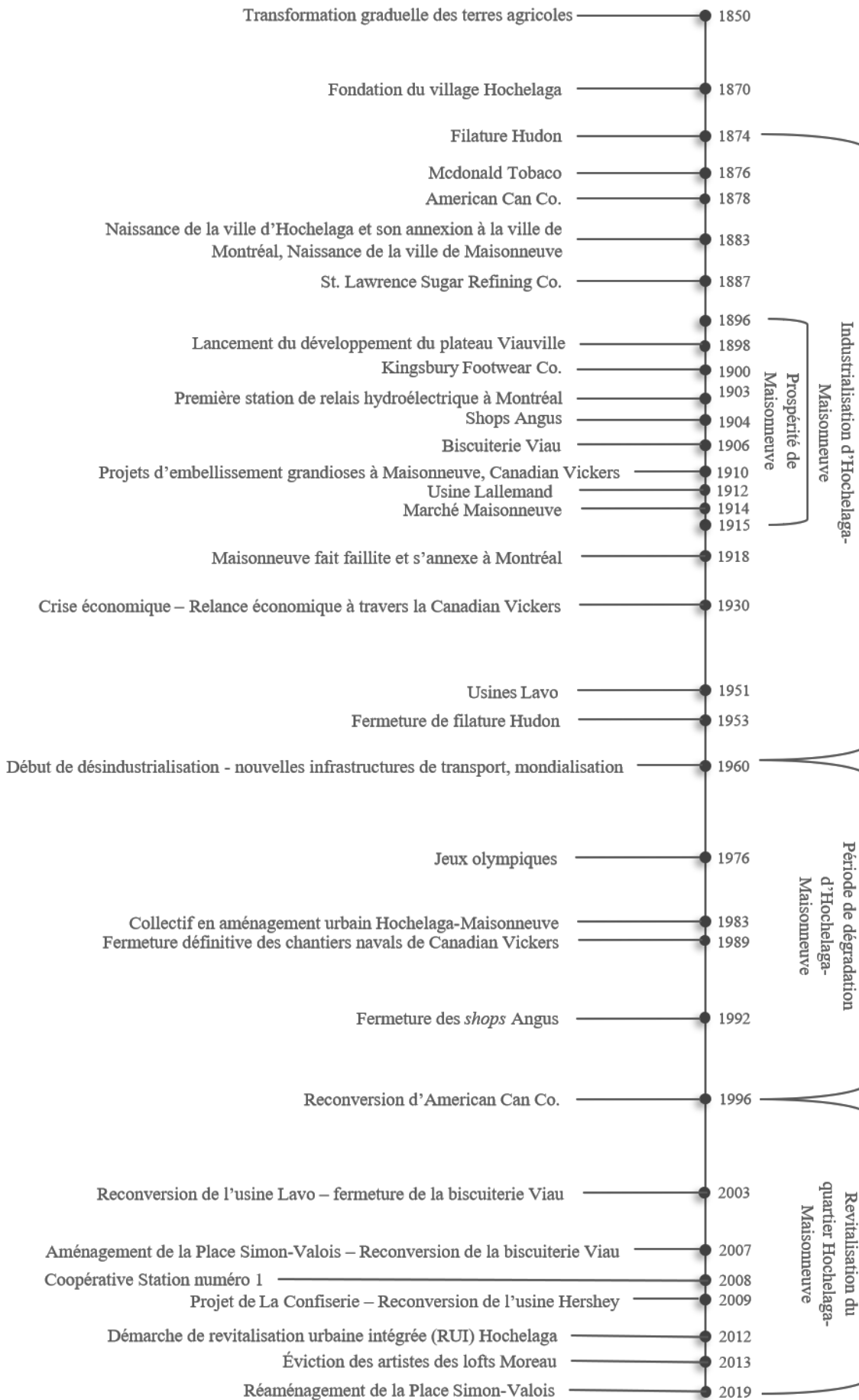


Figure 6-2-Moments marquants de l'évolution d'Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)

## 6.2. Présentation des données recueillies

### 6.2.1. Documents officiels

Nous avons étudié les documents officiels de la Ville et de l'arrondissement qui concernent le développement du quartier. L'étude de ces documents avait pour but principal de construire une base pour vérifier les faits présentés par les répondants. Ces documents nous ont servi également pour dégager les informations historiques, réglementaires et budgétaires concernant la transformation d'Hochelaga-Maisonneuve. Hormis les documents officiels [Tableau 6-1], nous avons consulté les sites web qui nous apparaissaient pertinents, soit les sites de la Ville, de l'arrondissement, de la Société d'histoire d'Hochelaga-Maisonneuve, de la Régie du logement du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et de La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve.

*Tableau 6-1- Documents officiels étudiés - Hochelaga-Maisonneuve*

| Documents officiels étudiés   | Sources   |
|---|---|
| <i>Portrait sociodémographique du quartier Hochelaga-Maisonneuve</i>  | <a href="https://www.ltqhm.org">https://www.ltqhm.org</a>             |
| <i>Plan d'Urbanisme de Montréal<br/>Chapitre de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve</i>         | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Atlas sociodémographique - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - 2006</i>                      | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Atlas sociodémographique - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - 2011</i>                      | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Atlas sociodémographique - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve - 2016</i>                      | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels</i> | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Programme particulier d'urbanisme du quartier Maisonneuve</i>  | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |
| <i>Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal</i>                                | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a> |

| Documents officiels étudiés  |  | Sources   |
|--|--|---|
| Dossier des assises sur l'embourgeoisement   | <i>Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonnette</i>                | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution</i>                               | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>L'évolution du commerce dans le quartier Hochelaga-Maisonnette</i>  | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>Enquête auprès de la population d'Hochelaga-Maisonnette</i>   | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>Les déplacements dans Hochelaga-Maisonnette</i>   | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>Vivre dans Hochelaga-Maisonnette : synthèse des groupes de discussion</i>   | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>L'embourgeoisement des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution</i> | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
|  | <i>Portrait d'Hochelaga et Maisonnette</i>   | <a href="http://ville.montreal.qc.ca">http://ville.montreal.qc.ca</a>   |
| Développement des communautés locales - Portrait de concertations de quartier à Montréal |  | <a href="http://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/55126">http://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/55126</a> |

Source : Auteure

### 6.2.2. Revue de presse

Pour la revue de presse, nous avons utilisé la base de données Eureka pour trouver les articles qui touchent le sujet de la gentrification dans le territoire que nous étudions. Nous avons utilisé les mots clés « gentrification », « embourgeoisement » et « revitalisation », en ajoutant le nom du quartier. Nous avons fait une recherche complémentaire sur trois sites web dont un est un journal local de quartier, QuartierHochelaga.com. Les deux autres sont des sites web qui diffusent de l'information plutôt contre la gentrification dans une perspective de militantisme, Montréal Contre-Information et Chlag.info. Ces deux sites comblaient pour nous le vide causé par le fait que nous n'avions pas réussi à interviewer le groupe d'anarchistes qui assure des actions violentes *anti-gentrification* dans le quartier. Nous avons effectué notre revue sur une période allant de 1996, l'année approximative du début de la revitalisation d'Hochelaga-Maisonnette, et 2019.

Entre 1996 et 1999, les médias parlent de revitalisation des quartiers défavorisés plutôt que de gentrification. Le mot « gentrification » est utilisé une fois dans les 14 articles récupérés et cette utilisation ne concerne pas Hochelaga-Maisonneuve. Il est utilisé pour identifier ce phénomène au Plateau, un autre quartier montréalais pour lequel la gentrification a commencé bien avant Hochelaga-Maisonneuve. Par contre, le mot « revitalisation » est mentionné 33 fois dans ces 14 articles avec une connotation positive. Entre 2000 et 2002, on ne parle pas de la gentrification d'Hochelaga-Maisonneuve. Mais en 2003, sur les 10 articles récupérés, l'on mentionne la gentrification 12 fois et la revitalisation 14 fois. Nous pouvons ainsi voir le début d'une discussion sur la gentrification à ce moment-là. Le changement en 2004 est impressionnant. Sur les 33 articles récupérés, nous comptons 175 mentions sur la gentrification et l'embourgeoisement. La revitalisation, par contre, ne se répète que 19 fois. C'est à partir de cette année-là que les grands débats autour de la gentrification commencent à Hochelaga-Maisonneuve. Le débat diminue en intensité entre 2005 et 2012, même s'il est davantage évoqué par comparaison à 2003. A contrario, à partir de 2013, les débats acérés éclatent à nouveau. L'année 2016 est celle pendant laquelle l'on a le plus d'articles parlant de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve. Et depuis, le débat demeure présent dans les médias. Les années où le débat a une présence forte coïncident avec des actions de vandalisme contre la gentrification. Depuis 2018 et à la suite de la tenue des assises sur la gentrification, le débat se concentre plutôt sur les solutions pour éviter ou pour contrôler les effets négatifs de la gentrification [Figure 6-3]. L'évolution des débats dans les médias est présentée avec plus de détail dans le Tableau 6-2.

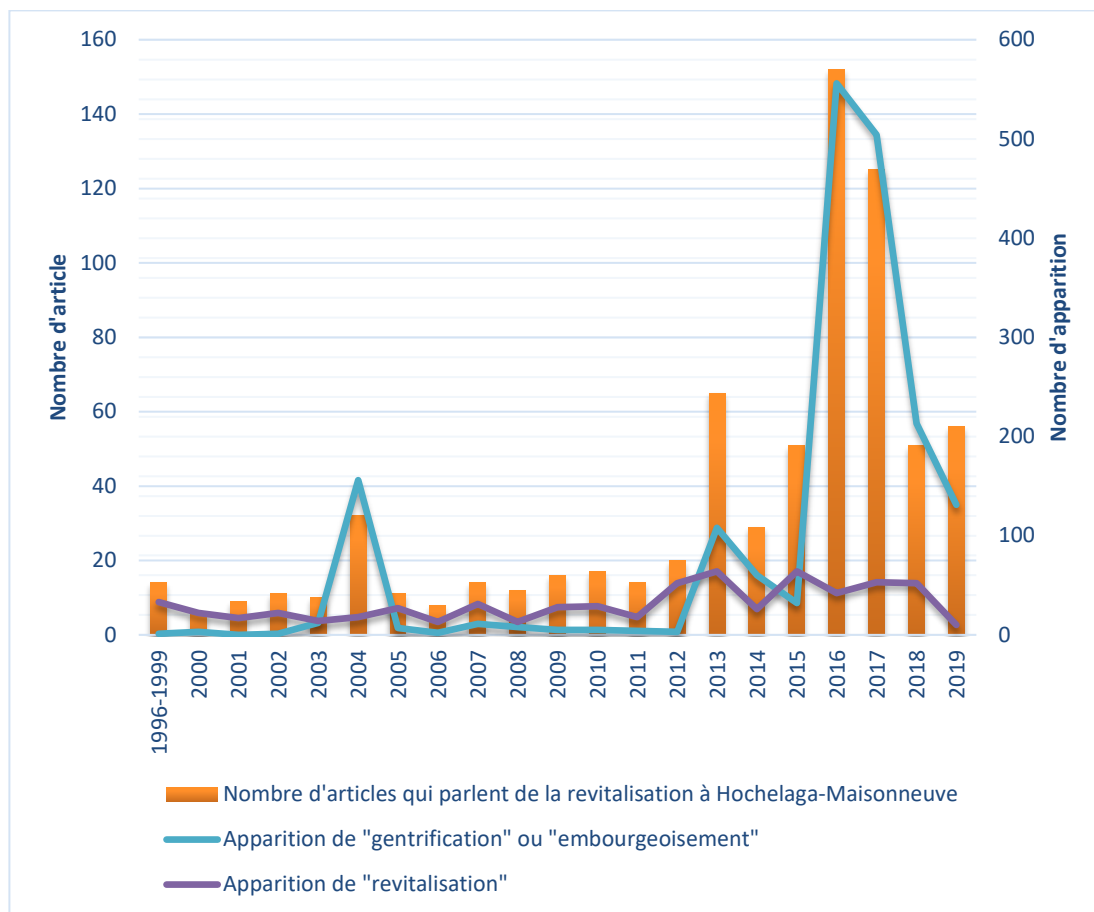


Figure 6-3-Évolution de la présence du discours sur la gentrification dans les médias - Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)

Tableau 6-2 - Revitalisation et gentrification dans les médias au cours du temps - Hochelaga-Maisonneuve

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias   |
|-------|--|
| 2000  | <ul style="list-style-type: none"> <li>On observe une transformation qui peut générer la gentrification. On en parle d'une manière préventive ou positive.</li> </ul>  |
| 2001  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de la gentrification dans les débats</li> </ul>   |
| 2002  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de la gentrification dans les débats</li> </ul>   |
| 2003  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les projets de condos</li> <li>Évolution de valeur foncière</li> </ul>  |
| 2004  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le débat s'intensifie suite aux "fausses bombes"</li> <li>On parle de l'existence ou de l'absence de la gentrification et de si elle est positive ou négative</li> <li>Certains signes et effets de la gentrification se manifestent</li> <li>Changement des commerces et appellation HoMa pour détacher le quartier de son image dégradée</li> </ul> |

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias   |
|-------|--|
| 2005  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de la gentrification dans les débats</li> </ul>   |
| 2006  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisation positive</li> <li>• Présence de l'appellation HoMa</li> <li>• Projets de condos, perception positive</li> </ul>  |
| 2007  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projets de condos, perception positive</li> <li>• CDEST, reconnu comme levier de développement local</li> <li>• Table de concertation Ontario-Sainte-Catherine</li> </ul>   |
| 2008  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projets de construction de condos</li> <li>• Présence de l'appellation HoMa</li> <li>• Visibilité du processus de la gentrification</li> <li>• Présence d'artistes, d'étudiants et des jeunes</li> <li>• Hochelaga-Maisonneuve, comparé au Plateau</li> </ul> |
| 2009  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projets de construction de condos</li> <li>Présence de l'appellation HoMa</li> <li>Présence de RUI dans les discours sur la transformation</li> </ul>   |
| 2010  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochelaga en Fête I - une fête populaire</li> <li>• Inspection des immeubles pour l'insalubrité et l'insécurité</li> <li>• Incendies criminels contre les condos</li> </ul>   |
| 2011  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisation populaire du secteur Sud-Ouest (deviendra un RUI)</li> <li>• Présence de l'appellation HoMa</li> <li>• Hochelaga en Fête II - une fête populaire</li> </ul>  |
| 2012  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaissance officielle de la RUI et contribution financière de la Ville</li> <li>• Idée de <i>branding</i> et de créer une image de marque chez les commerçants</li> <li>• Création de l'Assemblée populaire autonome</li> </ul>                           |
| 2013  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vandalisme des commerces pour lutter contre la gentrification</li> <li>• Comité d'étude pour documenter la transformation du quartier</li> <li>• Éviction des artistes des Lofts Moreau</li> <li>• Inauguration de la promenade Luc-Larivée</li> </ul>        |
| 2014  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comité BAILS siège au comité d'étude</li> <li>• Hausse de loyer</li> <li>• Pénurie de logements</li> <li>• Démantèlement de CDEC</li> </ul>   |
| 2015  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de débats sur la gentrification</li> <li>• Comité BAILS se retire du comité d'étude</li> </ul>  |

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias   |
|-------|--|
| 2016  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces vandalisés</li> <li>• Manifestation violant contre la gentrification</li> <li>• Lutte contre la gentrification qui s'organise</li> <li>• Manifestation pacifique pour le droit au logement</li> <li>• Comité d'étude sur la gentrification</li> <li>• Fermeture de CDEST</li> <li>• Pétition contre les condos sur les terrains de Goyette Auto (Projet OSHA condos)</li> <li>• Revendication de logement social sur le terrain Sucre Lantic</li> <li>• Comité BAILS se retire du comité d'étude sur la gentrification</li> <li>• Tension s'intensifie</li> </ul> |
| 2017  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assises sur la gentrification</li> <li>• Tensions montent, Manifestation contre les assises</li> <li>• Réflexion sur la transformation des commerces</li> <li>• Pistes de réflexion pour limiter les effets négatifs de la gentrification</li> <li>• Vandalisme contre les commerces</li> <li>• monloyer.québec, une initiative pour documenter les baux</li> </ul>   |
| 2018  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Débat sur comment contrôler les effets négatifs de la transformation</li> <li>• Airbnb devient un enjeu</li> <li>• Comité de suivi des assises sur la gentrification, 4 axes d'interventions</li> <li>• Conversion de logements locatifs en condos</li> <li>• Bilan de RUI</li> </ul>   |
| 2019  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• OSHA condos, manifestation anti-gentrification Terrain Lantic, revendication des groupes communautaires</li> <li>• Pénurie de logements</li> <li>• Subvention alimentaire des écoles, influencée par la gentrification, mobilisation, reconduction des subventions</li> <li>• Problème des Airbnb</li> </ul>  |

Source : Auteure

### 6.2.3. Entretiens

Pour les entretiens, dans le choix des répondants, nous avons essayé de créer un équilibre dans le nombre d'entretiens selon les types d'acteurs par rapport à leur position sur la gentrification [Figure 6-4]. Considérant que notre recherche se base sur la perception de la population de longue date envers la transformation vécue par le quartier, nous avons évidemment interrogé un nombre plus élevé de ce groupe. Il faut également souligner que, dans certains cas, un répondant couvrait deux types de



répondants à la fois. Pour donner un exemple, nous avons des acteurs communautaires qui résidaient dans le quartier. Malgré nos efforts, nous n'avons pas eu de succès pour contacter les militants qui faisaient des actes de vandalisme dans le quartier pour contrer la gentrification.

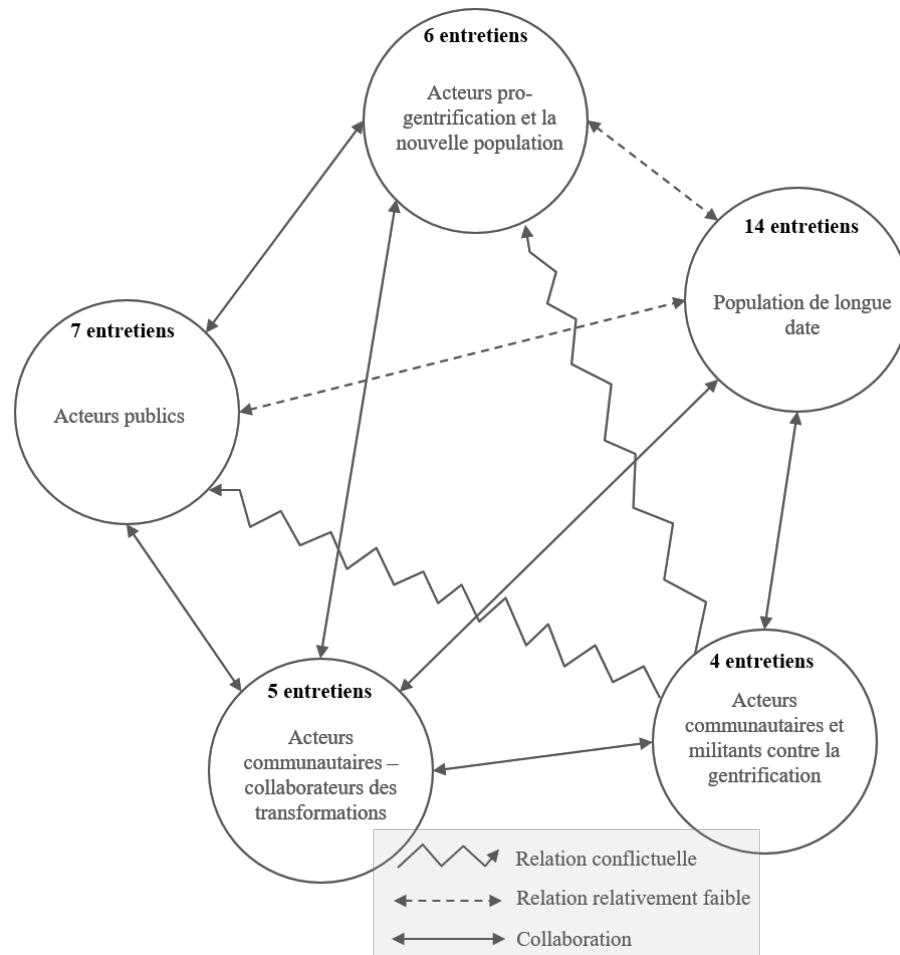


Figure 6-4- Répartition des entretiens selon la position des répondants par rapport à la transformation - Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)

#### 6.2.4. Observations

Sur notre terrain d'Hochelaga-Maisonneuve, nous avons effectué des observations participantes et non participantes. Premièrement, nous avons déménagé dans le quartier pour vivre l'expérience de la population locale. Cette décision nous a aidée à connaître les dynamiques du quartier de près et permis de trouver plus facilement les répondants en nous intégrant dans la vie de quartier.

Par ailleurs, le fait de vivre dans le quartier nous a permis de devenir membre du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ; une opportunité qui nous a facilité la compréhension des dynamiques dans le corps de la municipalité.

Deuxièmement, pour mieux comprendre la complexité des dynamiques entre les acteurs, nous sommes devenue membre du Comité BAILS<sup>44</sup> et de la table de quartier. Le premier nous a permis de comprendre le contexte de lutte contre la gentrification, un milieu qui est assez fermé à cause de sa nature militante, et le dernier nous a aidée à saisir le milieu collaboratif qui existe entre les acteurs communautaires et l'arrondissement.

Finalement, nous avons effectué une observation non participante en passant du temps dans les espaces publics du quartier pour repérer les lieux de rencontres, les lieux symboliques et les fonctions importantes pour la population.

Le traitement et l'encodage des données ont été faits avec l'aide du logiciel Nvivo, selon les concepts, les indicateurs et les variables précédemment introduits. Donc, toutes les données ont passé à travers la même structure d'encodage dans le but de faciliter la triangulation de l'analyse.

---

<sup>44</sup> Le Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social d'Hochelaga-Maisonneuve.

### 6.3. Processus et résultat de la transformation – socialement acceptés ou rejetés ?

Dans cette section, nous essayons de répondre à nos premières questions et hypothèses de recherche. Nous allons donc voir si la transformation urbaine est acceptée par la collectivité dans Hochelaga-Maisonneuve suivant l'hypothèse qu'elle est acceptée si l'individu perçoit une équité dans le processus et le résultat de la transformation, fait confiance au système qui amène les changements et préfère le résultat aux autres options qu'il pourrait imaginer.

Dans Hochelaga-Maisonneuve, l'acceptabilité de la transformation a vécu une évolution. Au début, la population joue un rôle important dans le soutien du changement et elle a été satisfaite du résultat. Autrement dit, la transformation est co-appropriée et elle a lieu dans un contexte de collaboration des différents acteurs. Cependant, avec le temps, le processus de changement évolue et la population ne voit plus nécessairement les bénéfices venant de ces transformations. Nous descendons donc du niveau de co-appropriation vers l'approbation ou le rejet. Par la suite, nous observons l'insatisfaction qui se manifeste chez une partie de la population. Cette partie de la population mène des luttes pour revendiquer ce qu'elle croit avoir perdu dans le processus. Un segment plus restreint de ce groupe mène des actions collectives violentes avec une position fermée à toute discussion. Parallèlement, nous voyons une autre partie de la population qui est toujours satisfaite de la transformation même si son rôle a diminué au cours du temps en ce qui concerne l'orientation de la transformation. Dans ce cas, nous observons une collaboration et un effort pour la réappropriation du quartier transformé [Figure 6-5].

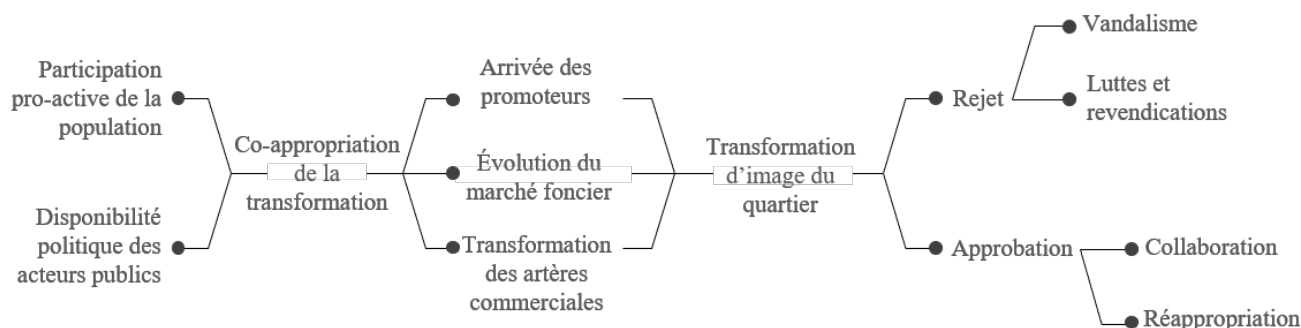


Figure 6-5 - Évolution de l'acceptabilité sociale de la transformation dans Hochelaga-Maisonneuve (Source : Auteure)

### 6.3.1. Les débuts de la transformation : une coalition d'acteurs pour la revitalisation

Comme mentionné précédemment, Hochelaga-Maisonneuve vit un processus de revitalisation depuis la fin des années 1990 et le début des années 2000 avec l'initiative de la population locale. Le partenariat entre les acteurs publics et les acteurs communautaires, plus précisément le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM), crée une situation satisfaisante pour la population qui voit son quartier revitalisé :

Sans les efforts de revitalisation de la Ville de Montréal, le boom actuel n'existerait pas, admettent les acteurs en habitation. Alors que tout allait mal, l'administration municipale lançait, avec la collaboration du CAUHM, des programmes de subventions à la rénovation et à l'accession à la propriété, ce qui a permis d'injecter plus de 30 millions de dollars dans la rénovation de 1000 logements. « Cette aide a changé l'image du quartier en améliorant le cadre bâti et en augmentant le nombre de propriétaires occupants », dit Jean Rouleau. La Ville a aussi rénové à coups de millions de dollars le marché Maisonneuve et le boulevard Morgan, tandis que le CAUHM menait une lutte acharnée contre les bâtiments barricadés, réduisant leur nombre de 170 à 50. Les résultats ne se sont pas fait attendre (Déom, 2000, 23 septembre).

À cette époque, on parlait donc d'une manière positive de revitalisation des quartiers dégradés. On en était même fiers dans la Ville : « Il y a un mouvement vers le centre-

ville, on le sent, a renchéri Pierre Bourque<sup>45</sup>. On reprend du terrain sur la grande région de Montréal, et j'en suis très fier ». Nous pouvons également observer la confiance envers le système et la collaboration de la communauté et des acteurs publics.

Quand les arrondissements ont été créés à la fin des années 1980, il y avait des gens qui nous ont bien entendus dans nos points de vue. On a agi dès fois sur certains dossiers en confrontation avec eux, c'est clair. Mais la plupart du temps ils étaient des gens positifs qui ont des choses à proposer. Donc, on a réussi à se faire entendre, puis à être écouté et reçu dans nos points de vue. Et les gens de l'arrondissement ont contribué à ouvrir aussi certaines portes au niveau de la ville centrale, au niveau de l'urbanisme puis de l'habitation (Acteur communautaire et résident, 2019).

Et l'on parle ainsi plus volontiers des retombées positives des programmes de revitalisation plutôt que des retombées négatives. Selon un article paru dans *Le Devoir* en septembre 2000 :

Les chiffres illustrent de façon éloquente les retombées positives du programme [de revitalisation des vieux quartiers] : alors qu'en novembre 1996, Hochelaga-Maisonneuve comptait plus de 140 immeubles barricadés ou vacants (le champion par excellence de cette catégorie à Montréal), on n'en dénombrait plus que 60 au mois de juillet dernier : « *La présence d'immeubles vacants et barricadés entraînent rapidement la détérioration des conditions de vie d'un milieu : personne ne veut être voisin d'un immeuble qui est susceptible d'être victime de vandalisme ... explique Jean-Jacques Bohémier du Collectif en aménagement urbain, un organisme communautaire local présent dans le quartier depuis 1983 et qui travaille quotidiennement à la revitalisation urbaine et sociale du secteur* » (Déom, 2000, 23 septembre).

Nous observons donc une transformation pour attirer une nouvelle population, soutenue par les acteurs publics, communautaires et privés, qui voyaient cela comme une situation gagnante pour tous :

Entre-temps, il reste que l'ensemble des résidents des quartiers montréalais ressortent gagnants de cet assortiment de programmes ... Une chose est certaine, les résidents d'Hochelaga-Maisonneuve vous diront déjà qu'il n'y a pas de meilleur quartier que le leur (Déom, 2000, 23 septembre).

---

<sup>45</sup> Le maire de Montréal entre 1994 et 2001.

Le discours critique sur la transformation et de la gentrification émerge vers la fin de 2000 avec les projets de l'usine Lavo, de la Place Simon-Valois et de la Promenade Ontario. C'est à travers la mobilisation contre ce projet que nous pouvons observer l'arrivée d'un regard critique envers la transformation.

### 6.3.2. L'émergence de la critique et de l'opposition à la gentrification

Depuis 2002, les opinions des acteurs concernant la transformation du quartier ce sont polarisées comme conséquence de la croissance de la construction des condos par les promoteurs immobiliers. Bien que les bénéfices de la revitalisation soient visibles pour une partie des acteurs, une autre partie les met en doute. D'ailleurs, l'on commence à **mettre en question la répartition des coûts et des bénéfices** de cette transformation. Autrement dit, certains croient que les plus démunis vont payer pour la qualité de vie des plus nantis.

C'est à ce moment-là que ce débat a englobé le projet de la Place Simon-Valois :

La réalisation l'an prochain de la place Valois, destinée à revamper une partie de la Promenade Ontario, menace l'âme du quartier, disent [les groupes qui militent en faveur du logement social] en réclamant la construction de logements sociaux (Corriveau, 2003, 12 juillet).

Ce mécontentement sur la répartition des coûts et des bénéfices se manifeste dans diverses occasions et il devient plus apparent à partir de 2012. En 2013, par exemple, les gestes de vandalisme contre les commerces sont interprétés comme le résultat de l'insatisfaction d'une partie de la population qui se sent menacée et exclue :

Ces gestes-là ont eu le mérite de pointer un problème réel qui est latent depuis longtemps. Je ne pense pas qu'il y a personne, dans les intervenants communautaires du quartier, qui soit contre la revitalisation. Ce que les gens demandent, c'est qu'elle profite à tout le monde et qu'elle ne mette pas des gens à l'écart (Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve, 2013, 10 décembre).

Dans ce contexte, nous observons l'apparition de la méfiance envers les acteurs publics et une critique des promoteurs privés :

« Qu'est-ce que vous faites depuis des années ? Vous faites rien, alors ne vous demandez pas pourquoi les gens se fâchent. [...] Ça fait votre affaire, la gentrification du quartier », a renchéri une jeune femme (Blais, 2013, 2 décembre).

Ben je trouve que la façon que la gentrification, l'embourgeoisement se fait est... à mes yeux, est absurde dans le sens où il est pas du tout organique, il est très organisé disons. Pis c'est souvent pour construire des condos... franchement de pacotille ... Pis tout ça au détriment d'une population qui était déjà là, puis qui tranquillement est obligée de partir ailleurs, tu sais (Résident et artiste, 2017).

Pour une partie des acteurs, le quartier a besoin d'un changement qui passe par l'amélioration de la qualité de vie. Par ailleurs, selon ce groupe d'acteurs, il ne faut pas créer des ghettos de pauvreté en consacrant tous les terrains aux logements sociaux. Pour l'autre partie, en revanche, dans un quartier défavorisé qui subit une crise de logement, l'essentiel est de construire des logements sociaux :

Le projet bon chic, bon genre de la place Valois, avec ses condos et logements qui n'ont rien d'abordable, n'est pas ce dont a besoin ce quartier défavorisé, surtout en période de crise du logement, croit [le] coordonnateur du Comité BAILS : « *La venue de petits bistros et de commerces plus chic n'est pas dangereuse en soi, mais ça le devient quand c'est jumelé à la venue de condos ou de logements plus luxueux. Les deux jumelés ensemble vont faire une pression à la hausse sur les loyers adjacents et vont faire en sorte que d'autres petits commerces vont fermer* ». (Corriveau, 2003, 12 juillet)

### 6.3.3. Une réaction dominante d'acceptation

Pour une partie de la population qui est satisfaite des changements, un autre élément semble important, soit la confiance envers les acteurs publics. Ces personnes croient que les instances publiques sont conscientes de la situation et essayent de limiter les effets négatifs. Cette position se traduit par une volonté de collaborer avec les acteurs publics :

Il est vrai par ailleurs que le renouvellement de la population d'un quartier ne doit pas se faire au détriment de ceux qui y résident déjà. Mais nul besoin de violence pour le comprendre. À Montréal, on est sensible au

problème et on tente, dans la limite de ses moyens législatifs, d'amener les promoteurs privés à inclure des logements sociaux dans leurs projets (Boileau, 2004, 7 janvier).

Aujourd'hui, la plupart des résidents à qui nous avons parlé sont généralement contents de la transformation. Cette acceptation repose plutôt sur la visibilité des bénéfices de la transformation :

Moi personnellement, je vois pas beaucoup de négatif. C'est sûr que je cherche pas de logement, ça m'affecte pas. Mais je trouve pas que les prix des choses ont augmentés. Il y a encore plein de trucs qui sont à prix abordables. Je ne peux pas trouver ça désagréable que les gens entretiennent leur maison. Personnellement je vois du positif. [...] Moi en tout cas, je trouve que c'est très hétéroclite encore comme quartier. À la garderie où va mon garçon, il y a les clientes du Dr. Julien<sup>46</sup>. Il y a des enfants de professionnels, il y a des enfants d'artistes. C'est très varié (Résident de longue date, 2018).

Ça me fait pas tant peur que ça la gentrification parce que je trouve que c'est une amélioration pour bien des gens. La seule chose que je trouve qu'il faut contrôler c'est l'éviction sauvage des locataires. C'est juste les propriétaires délinquants qui créent des problèmes (Résident de longue date, 2018).

C'est positif parce que ça revalorise notre quartier. J'aime ça voir les restaurants un peu plus dispendieux ouvrir. Ça fait briller un peu notre quartier (Résident de longue date, 2018).

Également, nous constatons que la population locale est confiante envers le système, ce qui motive sa satisfaction quant à la transformation :

Je pense qu'Hochelaga fait beaucoup son effort, la Ville fait beaucoup son effort pour essayer de garder leur place aux plus démunis. Je pense que la Ville fait bien son travail (Résident de longue date, 2018).

Nous concluons que la transformation est acceptée par une bonne partie de la population et des acteurs communautaires. Pour la population locale, les raisons

---

<sup>46</sup> Une fondation pour aider le développement des enfants de milieux vulnérables.  
<http://www.fondationdrjulien.org/>



principales de l'acceptabilité de la transformation très présentes dans leur discours sont :

- la préférence du résultat par rapport aux autres options, la visibilité de ses bénéfices ;
- la confiance dans le système.

Chez les acteurs communautaires qui parfois résident aussi dans le quartier, l'acceptabilité est fondée sur les raisons suivantes :

- L'existence d'une participation proactive des acteurs communautaires dès le début du processus de revitalisation, ce qui a fait en sorte que la transformation a été coconstruite. Ils se sentent parties prenantes du processus et ressentent **un sentiment d'appartenance au résultat**. Ils sont fiers de ce qu'ils ont accompli.
- La préférence du résultat à la situation de dégradation qui régnait avant la revitalisation crée une acceptabilité combinée avec un sentiment d'impuissance envers les forces de marché.
- La localisation de la majorité des projets de développement sur les terrains abandonnés a fait en sorte que le déplacement direct des résidents a été minime durant la transformation.
- La volonté politique des acteurs publics, dès le début de la transformation, a favorisé une confiance dans le fait que les acteurs publics sont sensibles au phénomène et tentent de limiter ses effets négatifs.
- Le fait que les condos construits ne sont pas des condos de luxe et que les gens de la nouvelle population sont souvent de premiers acheteurs diminue l'écart socioéconomique observé entre les deux populations.

Même les groupes militants anti-gentrification reconnaissent « la bonne volonté de l'administration municipale » (Caron, 2012, 3 janvier). Cependant, cette acceptabilité n'est pas généralisée dans toute la population du quartier. Nous observons une réaction

critique, voire de rejet d'une partie de la population, des résidents plus politisés, ainsi que des acteurs communautaires. Leur position résulte d'une idéologie anticapitaliste traditionnelle chez ces groupes. Selon nous, les principales raisons de leur réaction sont les suivantes :

- L'ampleur des projets de développement qui rend la transformation plus visible et plus rapide.
- Le nombre limité de terrains disponibles pour le développement qui inquiète les acteurs d'habitation sur le long terme.
- La pénurie de logements locatifs qui touche toute la ville de Montréal et qui augmente le besoin en construction de logements abordables.

Toutes ces raisons favorisent la méfiance envers les acteurs publics de la part des acteurs communautaires, lesquels préfèrent un autre type de transformation à ce qu'ils voient se développer dans le quartier.

Nous remarquons que ceux qui rejettent la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve ne sont pas les résidents de longue date, ayant vécu le déclin du quartier et ayant lancé des initiatives pour changer la situation ; Ils sont majoritairement ceux qui sont arrivés plus tard, au début du processus de gentrification, et qui ont bénéficié de ses effets. Autrement dit, les luttes contre la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve sont menées en partie par les premiers gentrificateurs.

#### 6.4. Signes de gentrification – perception de la population

Cette section a pour but de vérifier la pertinence de notre deuxième hypothèse selon laquelle la gentrification n'est pas acceptée parce qu'elle génère trois types d'effets négatifs, soit le déplacement, la marginalisation et la désappropriation.

Comme nous venons de le montrer, dans Hochelaga-Maisonneuve, la population est aujourd'hui unanimement d'accord qu'il y a un processus de gentrification. D'ailleurs,

les acteurs publics en sont conscients : « Je suis à même de reconnaître qu'il y a de la gentrification, mais ce qui m'inquiète davantage est la hausse des coûts des loyers et des valeurs foncières », a affirmé le maire Réal Ménard<sup>47</sup> en conférence de presse (Paquette, 2016, 5 juillet). Mais cela n'a pas été toujours le cas. Quand les grands débats ont commencé sur le sujet, l'on pouvait constater une diversité d'opinions sur l'existence de la gentrification et les effets de celle-ci.

Il faut souligner que nous faisons une distinction entre les signes de la gentrification et ses effets négatifs. Souvent, les signes de la gentrification deviennent les causes pour créer les effets négatifs [Tableau 6-3]. Les signes de la gentrification se manifestent d'une manière graduelle dans le temps [Figure 6-6].

Tableau 6-3 - Signes et effets négatifs de la gentrification - Hochelaga-Maisonneuve

| Signes et moteurs de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve | Effets négatifs de la gentrification | Déplacement direct | Pression incitant au déplacement | Déplacement indirect | Désappropriation | Marginalisation |
|--|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Conversion de logement locatif en copropriété                  |                                      | ■                  |                                  | ■                    |                  |                 |
| Éviction   |                                      | ■                  |                                  |                      |                  |                 |
| Reprise de logement  |                                      | ■                  |                                  |                      |                  |                 |
| Spéculation du marché foncier                                  |                                      |                    | ■                                | ■                    |                  |                 |
| Hausse de loyer  |                                      |                    | ■                                | ■                    |                  |                 |
| Transformation des commerces de proximité                      |                                      |                    | ■                                |                      | ■                |                 |
| Projets de condos  |                                      |                    |                                  | ■                    |                  |                 |
| Présence des artistes  |                                      |                    |                                  | ■                    |                  |                 |
| Arrivée des étudiants et des ménages jeunes sur le quartier    |                                      |                    |                                  | ■                    |                  |                 |
| Airbnb   |                                      |                    |                                  | ■                    |                  |                 |
| Appellation HoMa   |                                      |                    |                                  |                      | ■                | ■               |

Source : Auteure

<sup>47</sup> Le maire de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve entre 2009 et 2017.

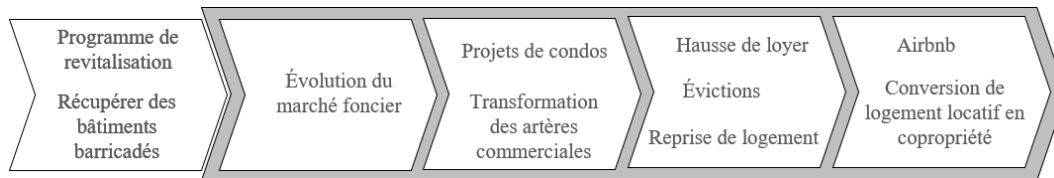


Figure 6-6- Apparition graduelle des signes de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve

#### 6.4.1. Une perception plutôt positive malgré l'évolution foncière

Au début de la revitalisation du quartier, vers les années 2000, les acteurs communautaires ou publics manifestaient une volonté d'attirer une nouvelle population dans le quartier. Autrement dit, l'on fait appel à la gentrification. En 2000, pour le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM), il « s'agit de remettre les logements au goût du jour, de les adapter à la réalité des nouveaux ménages dorénavant constitués de personnes seules ou âgées ou de familles moins nombreuses » (Déom, 2000, 23 septembre).

Ce qu'on a ciblé principalement c'étaient des immeubles barricadés. Ce qu'on faisait c'était qu'on documentait ces bâtiments-là, on en faisait une fiche avec toutes les caractéristiques qu'on connaissait et on essayait d'en montrer le potentiel...on avait une liste d'un peu plus de 400 entrepreneurs ou investisseurs potentiels, et on leur présentait les opportunités et ça accrochait l'attention. Et en quelques années on a vu des gens faire des projets qui faisait en sorte qu'un secteur qu'on avait identifié comme prioritaire, ne répondait plus aux critères qu'on avait parce que les problèmes avaient été réglés. C'est quand même considérable (Acteur communautaire et résident, 2019).

Cependant, en même temps, nous trouvons des bouts de témoignages de gens craintifs :

Un déplacement du processus de « gentrification » vers le Centre-Sud ou Hochelaga-Maisonneuve, qui semble d'ailleurs déjà s'amorcer, devrait s'accompagner d'un plan de logement social qui éviterait à la fois la ghettoïsation et l'expulsion pure et simple des familles plus démunies (Roy, 2000, 1er avril).

Quand le projet de réaménagement de l'usine Lavo est annoncé, l'inquiétude concernant les effets négatifs de la gentrification se manifeste plus clairement. « Depuis quelques années, le quartier s'ouvre à la gentrification et les promoteurs lorgnent ce territoire ». Le Comité BAILS croit que « le phénomène n'en est qu'à ses débuts, mais qu'il risque de s'amplifier aux dépens des mal-logés du quartier. "C'est clair que la gentrification va faire partir le monde. Les condos chers, ça crée une pression à la hausse sur les loyers" » (Léger, 2000, 16 novembre).

Vers la fin de 2003, nous retrouvons des observations décrivant la *gentrification*, sans la nommer ainsi. Le premier signe de la gentrification est **l'évolution des valeurs foncières**, or le journal *La Presse* écrit en novembre 2003 :

Le nouvel engouement pour ce quartier, craint et évité pendant des décennies, va de pair avec une augmentation vertigineuse du prix des propriétés. La valeur des triplex a triplé, des lofts haut de gamme apparaissent dans d'anciennes usines et des promoteurs construisent des condos à la chaîne. La valeur des propriétés commence même à rejoindre celle des autres quartiers montréalais (Diotte, 2003, 22 novembre).

Le CAUHM voit plus une mixité sociale positive dans le processus de transformation et pas une gentrification avec ses effets négatifs :

« *Quand les gens sont pauvres et sous-scolarisés, dans des familles monoparentales, l'homogénéité est négative. Ce n'est pas normal que des enfants grandissent dans un endroit qui ressemble à une zone bombardée. Nous voulons rétablir une sorte d'équilibre, nous pensons à l'ascension sociale des gens. Ceux qui croient que nous "gentrifions" à outrance ne réfléchissent pas à long terme* ». Le coordonnateur du CAUHM fait remarquer que les condos ne se font pas au détriment d'espaces locatifs et que personne n'est chassé puisqu'il s'agit de constructions neuves ou de rénovation de bâtiments désaffectés (Lord, 2003, 11 octobre).

Les agents immobiliers et les promoteurs sentent le changement concrètement dans leurs transactions :

En 1996, je vendais des triplex pour 60 000 \$. Les mêmes aujourd'hui, sans rénovation majeure, se vendent dans les 200 000 \$ », constate Michel Tremblay, agent immobilier à La Capitale, qui vit et travaille dans le

quartier ... En 1999-2000, le volume des transactions immobilières y a augmenté de 63 %, comparativement à 33 % dans le reste de Montréal (Diotte, 2003, 22 novembre).

#### 6.4.2. Les projets de condos : symbole le plus marqué de la gentrification

À partir de 2004, **les projets de condos** s'avèrent être le deuxième signe de la gentrification. Après l'action de poser de fausses bombes devant les projets de condos pour contrer la gentrification, le débat s'intensifie.

L'embourgeoisement des quartiers peut comporter des effets secondaires indésirables. La construction de condos de luxe [...] a tendance à faire monter les prix de l'immobilier dans les environs. Les propriétaires n'ont pas à s'en plaindre, mais dans un quartier habité surtout par des locataires, cela peut causer des problèmes dans la mesure où des hausses de valeurs foncières entraînent des hausses de loyers (Picher, 2004, 8 janvier).

Dans le contexte des années 2003-2004, les effets négatifs de la gentrification sont dénoncés par plusieurs acteurs. Le premier effet négatif de la transformation qui se fait sentir est **le déplacement**. Premièrement, nous pouvons cerner un déplacement indirect à cause de l'augmentation des transactions et de valeur foncière. Au début, cette croissance des transactions concerne plutôt les bâtiments barricadés ou vacants, donc la population n'est pas directement touchée par le changement. Mais plus tard, les nouveaux lotissements et les rénovations résidentielles influencent le prix des loyers.

Le déplacement indirect étant invisible au début, les acteurs communautaires et publics se portent défenseurs des changements :

...contrairement à ce qui se produit sur le Plateau, nul ne peut parler d'embourgeoisement. Pas encore du moins. « *La transformation socio-économique du quartier ne concorde pas avec l'expulsion de ses habitants. Les nouveaux arrivants enrichissent les lieux en emménageant dans de nouvelles constructions ou dans des bâtiments recyclés* », soutient Jean Rouleau, du Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM) (Diotte, 2003, 22 novembre).

A la Ville de Montréal, Denis Quirion, directeur de la Direction de l'habitation [à l'époque], note pour sa part que dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve, il n'y a pas de remplacement des résidents à faible revenu par des mieux nantis, dans des condos, mais simplement un ajout de propriétés qui mène à l'amélioration globale du quartier et à la mixité. « *C'est plutôt une recherche de relance du quartier et de la mixité sociale du quartier* », dit-il (*La Presse Canadienne*, 2004, 7 janvier).

Les projets de condos peuvent générer un déplacement indirect en influençant les prix du foncier et la hausse des loyers. Mais cela n'a pas été clair pour tous les acteurs du milieu durant les premières années de transformation.

Cependant, bien que l'arrondissement confirme la présence de la gentrification en 2016, il apporte des nuances.

Les gens ont l'impression que les condos c'était la réalité majoritaire si non presque exclusive. Parce que vous allez le voir dans les documents, en une décennie, on a passé de 500 à 5000. Mais au total, malgré tout ça, ça demeure 15% de notre parc locatif. C'est pour ça que c'est important de nuancer l'importance des données et des phénomènes (Acteur public, 2018).

#### 6.4.3. La hausse des loyers : le signe le plus ressenti

En 2008, nous pouvons voir des signes importants de hausse des loyers :

Les données compilées par le RCLALQ entre janvier et avril montrent que les locataires montréalais ont subi, en moyenne, des hausses de 4,3 % de leur loyer en 2008, alors que l'indice d'ajustement de la Régie prévoyait des augmentations de 0,7 %. Les hausses ont été encore plus importantes dans les quartiers centraux comme le Plateau Mont-Royal et Centre-Sud, où les loyers ont grimpé en moyenne de 4,7 %, et dans les quartiers en voie d'embourgeoisement, comme Hochelaga-Maisonneuve et Verdun, où les hausses moyennes se sont chiffrées à 4,9 % et 5,3 % respectivement (Guthrie, 2008, 14 novembre).

J'ai déménagé de la rue Ontario en 2008. J'habitais au 3e étage, j'ai payé 480 dollars pour un gigantesque 6 1/2. Quand Bertrand Musique a fermé, il y a des italiens qui ont acheté le bloc. Et le gars qui acheté il a voulu doubler mon loyer. J'ai fait mais non, on va à la Régie. On est allé à Régie. Il a dit à Régie qu'il voulait prendre l'appartement parce qu'il voulait mettre son père dedans. La régie lui a donné l'appartement. Il a loué à des

étudiants 900 dollars par mois. Ils entraient dedans le mois d'après. Il n'a jamais mis son père dedans ... Il y a beaucoup de gens qui partent du quartier à cause du prix (Résident de longue date, 2018).

Nos répondants aujourd'hui sont unanimement d'accord pour dire que le prix des loyers a augmenté. D'ailleurs, pour plusieurs d'entre eux, « le seul problème de la gentrification est que le coût de loyer augmente » (Promoteur immobilier et résident de longue date, 2018).

#### 6.4.4. Changements commerciaux : la base d'un sentiment de désappropriation

Pour un de nos répondants, le phénomène a été déclenché par les changements commerciaux et les acteurs commerciaux ont encouragé le développement des condos :

La gentrification est un phénomène qui articule autour de deux acteurs en particulier. D'une part la transformation de l'offre résidentielle et de l'autre part une transformation de l'offre commerciale. Puis bon ces deux acteurs s'entraînent l'un et l'autre ... C'est difficile de savoir lequel a initié le mouvement ... Parce qu'évidemment chacun de ces acteurs-là s'alimente l'un et l'autre ... À Hochelaga-Maisonneuve on peut dire que le phénomène de gentrification, on peut quasiment dire qu'il y a un début et puis que le phénomène, il a vraiment été propulsé par le commercial. C'est-à-dire qu'au début des années 2000 il y a eu une réflexion qui était faite sur les commerçants à travers l'organisation qui s'appelait la promenade de la rue Ontario qui est devenu finalement la SDC Hochelaga. Bon il y avait un directeur qui s'appelait Gallagher. C'est lui qui a eu toute la réflexion de faire la promenade Ontario ... Et là bon, il arrive au début des années 2000 les promenades Ontario ... Le commercial veut initier le phénomène de la gentrification, veut attirer une nouvelle clientèle dans le quartier, veut que l'offre commerciale se diversifie ..., des acteurs, toute l'organisation Promenade Ontario a été un acteur important de la construction des condos, ils vont pousser les développements, ils vont soutenir les développements. ... Il y avait vraiment des prises de positions politiques claires (Acteur communautaire, 2018).

Même si le discours critique de la gentrification devient visible avec l'arrivée du projet de la Place Simon-Valois et de la Promenade Ontario, l'évolution du marché foncier avait commencé bien avant avec les efforts du Collectif en aménagement urbain



Hochelaga-Maisonneuve pour encourager l'investissement dans le quartier. Ce changement dans les commerces est souhaité pour la qualité de vie de tous les habitants du quartier :

Roger Gallagher, directeur de la SIDAC Promenade Ontario, souligne que le développement commercial, tel le projet de la Place Valois, ne bénéficie pas seulement qu'aux commerçants. Il contribue à l'amélioration de la qualité de vie de tous les résidents notamment en diversifiant les commerces locaux et en étant générateur d'emplois accessibles pour les gens du quartier (*Canada NewsWire*, 2004, 8 janvier).

Ce qui ne plait pas à la population c'est qu'on enlève graduellement les commerces qui leur sont nécessaires pour leurs besoins quotidiens. Autrement dit, la pression de la disparition des commerces abordables devient un enjeu. Cette pression, qui est due à des changements de type de commerce, est la base d'un sentiment de **désappropriation**.

Le quatrième signe de la gentrification pour la population que nous décelons, toujours en 2004, c'est la tentative de changer le nom de quartier d'Hochelaga-Maisonneuve par HoMa. La **désappropriation** résulte de la dissociation du quartier de son histoire de pauvreté et de défavorisation favorisée par cette dénomination :

HoMa : Nom propre. Abréviation de Hochelaga-Maisonneuve. Terme possiblement inventé par les résidents plus fortunés récemment installés dans le quartier et qui souhaitent se défaire de l'image péjorative qu'évoque le nom complet de ce quartier montréalais ... Les intervenants qui ont pignon sur rue sont d'avis que cette abréviation a été inventée par les résidents qui ont emménagé dans les dernières années et dont le portefeuille est plus garni que monsieur et madame Tout-le-Monde qui habitent le quartier. L'embourgeoisement de Hochelaga-Maisonneuve, que certains organismes sociaux préfèrent appeler "gentrification", serait directement relié à la naissance de ce mot (Pinel, 2004, 1er décembre).

On a volontairement changé le nom du quartier, par HoMa, parce qu'on voulait changer le brand du quartier. Parce que tu sais, Hochelaga-Maisonneuve, Hochelag, tu sais, Hochelaga c'est associé à quoi, c'est associé à pauvreté, c'est associé à quartier malfamé, à criminalité. HoMa c'est pourtant le même quartier, mais quand tu dis HoMa tu penses à autre chose. Tu penses aux terrasses, tu penses aux micro-brasseries, tu penses

aux petits restaurants. Donc, on change le branding (Acteur communautaire, 2018).

Cela génère également le détachement de la population locale de son histoire et de sa culture, ce qui peut provoquer un sentiment d'exclusion et de **marginalisation**. La population de longue date s'oppose à cette appellation : « mon quartier n'est pas HoMa c'est Hochelaga », clamait un chandail fabriqué en 2010 (Acteur communautaire, 2018).

#### 6.4.5. Présence des artistes et des étudiants : gentrificateurs « marginaux » qui en subissent les effets néfastes

Par la suite, l'on commence à remarquer **la présence des artistes et aussi des jeunes, surtout des étudiants**, dans le quartier. Et cela devient un autre signe de la gentrification pour la population. La présence d'artistes est un élément classique dans la relance des quartiers dégradés, mais leur présence ne cause pas directement un effet négatif. C'est plutôt par l'attractivité qui résulte de leur présence que le prix des loyers est influencé. Et ils sont souvent chassés à leur tour. À un moment donné, le quartier devient trop cher pour eux, comme le montre le cas des Lofts Moreau, un bâtiment utilisé en tant qu'atelier-résidence qui avait été occupé par des artistes, pendant des années. En septembre 2013, les artistes sont évincés du bâtiment à cause du besoin immédiat d'y effectuer des rénovations. Cet événement engendre des réactions chez les artistes, la population locale et les acteurs communautaires :

L'éviction des lofts a des allures de nettoyage social. « La ville fait le ménage. Nous évincer est une action plus politique qu'une question de normes, l'arrondissement a laissé les logements se dégrader pendant des années », critique Alexis Aubin, photjournaliste. Ainsi, plusieurs personnes pensent que le propriétaire aurait dû faire des rénovations depuis longtemps (Provost, 2013, 4 août).

#### 6.4.6. Pénurie du logement locatif : une source d'inquiétude importante

Parallèlement, on commence à parler de **la conversion de logements locatifs en copropriétés** comme un signe de la gentrification, parce qu'elle retire des logements du marché locatif :

Le nœud du problème est la conversion de logement locatif privé en logement destiné à la vente ... En retirant du marché des logements locatifs, on en augmente la rareté et, donc, on exerce une pression à la hausse sur les loyers. De plus, les élus sembleraient peu actifs à appliquer la loi. Considérant que, généralement, les conversions impliquent une hausse de la valeur des logements, les taxes foncières -principal revenu de la Ville- augmentent en parallèle au grand soulagement des administrateurs municipaux (Viau, 2014, 13 janvier).

Ce type de transformation est également observé par les résidents aujourd'hui :

Je vois qu'il y a beaucoup d'immeubles qui sont transformés en condo. Juste ici à côté, un bâtiment a été vendu l'année dernière et le propriétaire a évincé tous les locataires pour faire des condos, en leur disant que c'était pour sa famille et les locataires ont accepté. Je trouve qu'ils ont une partie de la responsabilité, les locataires ils ne se battent pas, ils connaissent pas leurs droits. Et même s'ils les connaissent, ça ne leur tente pas de vivre la bataille. C'est ça aussi qui fait en sorte que les gens continuent à faire ça, à transformer les appartements en condos, parce que c'est facile (Résident de longue date, 2018).

Il faut souligner qu'en 1975, un moratoire complet avait été imposé sur la conversion en copropriété divisée<sup>48</sup> par le gouvernement du Québec. Ce moratoire a été enlevé en 1987 pour faciliter l'accès à la propriété, mais sous deux conditions. Premièrement, les demandes devaient passer par la Régie du logement. Deuxièmement, la conversion demeurait interdite par la Ville de Montréal. Mais les arrondissements ont eu le pouvoir d'établir les conditions pour rendre possibles les conversions. L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve accepte la conversion sous

---

<sup>48</sup> La copropriété divisée est une forme de propriété où chaque logement est indépendant des autres en ayant un numéro de cadastre. La copropriété indivise est une forme de propriété commune, où un seul numéro de cadastre appartient aux plusieurs logements. (Voir <https://www.bnc.ca/particuliers/conseils/maison/copropriete-6-questions-a-se-poser-pour-faire-le-bon-choix.html>)

certaines conditions. Une recherche que l'arrondissement a commandée en 2016 pour faire l'état de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve estime qu'entre 2003 et 2014, 364 logements ont été retirés du marché locatif à travers cette pratique. À ceci, il faut ajouter la conversion en copropriété indivise. Selon cette recherche, 471 logements locatifs sont éliminés de cette façon. Au total, « 835 logements peuvent être considérés comme soustraits à la location » à cause de la conversion en copropriété (Sénécal et Vachon, 2016 : 39) :

Ce résultat de 835 logements peut à bien des égards paraître faible si on considère que le quartier compte plus de 27 000 logements. Nous croyons, au contraire, qu'il préfigure d'un phénomène qui ira en s'intensifiant (Sénécal et Vachon, 2016 : 41).

Par ailleurs, la Ville est critiquée par plusieurs de nos répondants pour ne pas bien surveiller les conversions abusives :

J'ai un reproche à faire à la ville. Ils donnent les permis comme ça. À côté il y a un bâtiment. Le propriétaire a évincé tout le monde pour transformer en condos. C'était pas un bâtiment abandonné. C'était un bâtiment bien entretenu. La ville doit mieux surveiller. Il y a une espèce de laisser-aller (Résident de longue date, 2018).

Un des derniers signes de la gentrification à Hochelaga-Maisonneuve est la croissance de l'**hébergement touristique** de type Airbnb qui intensifie en plus le problème de la pénurie de logements.

Odile Lanctôt [une chercheuse] ajoute que les arrondissements Villeray, Hochelaga et Le Sud-Ouest sont aussi aux prises avec ce problème [de Airbnb]. « C'est des quartiers où la gentrification est déjà entamée, des quartiers où les loyers sont encore bas et que c'est profitable de faire de la location touristique. » (Roy-Brunet, 2019, 7 mars)

#### 6.4.7. Hochelaga-Maisonneuve : Une gentrification douce ?

Aujourd'hui, en regardant vers le passé, nos répondants voient un embourgeoisement, mais encore une fois pas nécessairement d'une façon négative :

Moi j'appelle ça une **gentrification douce**, ce qui s'est passé dans Hochelaga-Maisonneuve pour la bonne raison que la plus grande partie des développements se sont fait sur des terrains qui n'étaient pas habités auparavant. Donc, ça a été la réappropriation d'espace industriel, commercial, surtout industriel, des friches parfois. Donc la réappropriation d'espace non bâti ou non habité. Donc, ... il y a moins de déplacement de la population, le facteur négatif de déplacement est moins présent. Puis il y a un facteur positif d'enrichissement, à savoir t'as des nouvelles clientèles (Acteur communautaire et résident, 2018).

Il faut souligner que les opinions divergent quant aux effets de la transformation. Bien que le public commence à voir les effets négatifs de la gentrification depuis 2004, les effets positifs sont autant présents aussi :

- Le premier effet positif dont il est question est la stimulation de l'économie locale : « C'est le dépanneur local, le restaurant du coin, le salon de coiffure et autres commerces qui en profitent et qui, pour faire face à l'augmentation de la demande, embaucheront du personnel, réduisant d'autant le chômage » (Picher, 2004, 8 janvier).
- Deuxièmement, l'on parle de la mixité sociale comme un effet positif de l'arrivée d'une nouvelle population : « À chaque fois que des logements sociaux sont construits dans des quartiers existants, leurs promoteurs font valoir les bienfaits de la mixité sociale, qui élimine les ghettos et contribue, en principe, à dissiper les préjugés » (Picher, 2004, 8 janvier).
- Troisièmement, le revenu que la nouvelle population peut générer pour l'arrondissement : « Avec ces revenus supplémentaires, [la Ville] ...pourra plus facilement offrir de meilleurs services, y compris la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux » (Picher, 2004, 8 janvier).
- Quatrièmement, la nouvelle population et son pouvoir politique qui est souvent supérieur à la population démunie sont considérés comme un élément positif pour mieux négocier les intérêts de la population auprès des institutions : « Les gens pauvres n'osaient pas demander des choses. Ça fait du bien qu'il y ait des

gens qui réclament pour plus de service et ça c'est bien pour tous les enfants » (Résident de longue date, 2018).

- Cinquièmement, l'offre commerciale devient plus intéressante quand une nouvelle population avec un certain pouvoir d'achat arrive dans le quartier : « Les quartiers plus pauvres souffrent souvent de l'absence de commerces de proximité. L'arrivée d'une masse critique de gens qui possèdent un certain pouvoir d'achat peut remédier à cette situation » (Chevalier, 2015, 24 novembre).

Par ailleurs, par rapport à certains effets, les opinions divergent quant à leur nature positive ou négative et la réalité devient plus nuancée. La hausse des loyers en est un exemple :

La qualité de vie des ménages ne se résume pas uniquement aux coûts d'un loyer à payer, mais aussi aux bonnes occasions et à la qualité de vie qu'un quartier peut offrir (Gill, 2004, 9 janvier)

Les bas loyers c'est pas juste une qualité. Les bas loyers c'était parce que les maisons étaient mal entretenues (Acteur communautaire et résident, 2018).

C'est comme deux côtés de médaille. Je suis encore locataire, mais quand j'avais juste la vision d'une locataire, je me disais ça a pas de sens d'aller payer 1000 pièces pour un 4 ½. J'ai pas les moyens de me payer ça. Sauf que, je comprends maintenant qu'à 550 000 000, qui est la valeur du marché, mais qu'il y a des gens qui habitent encore dedans avec les loyers de 700 dollars, bah l'acheteur il peut pas payer son hypothèque, à moins d'être riche. Il y un problématique qui est à ce niveau-là. Je sais pas comment on peut la régler (Résident de longue date, 2018).

#### 6.5. Mobilisations et mouvements citoyens contre la gentrification

Dans cette section, nous tentons de répondre à notre troisième question de recherche. D'abord nous vérifierons dans quelle mesure le droit à la ville est revendiqué dans Hochelaga-Maisonneuve. Ensuite, nous verrons si le droit à la ville est respecté par les

stratégies en cours. Nous procédons à cette vérification à l'aide des variables et des indicateurs établis pour notre troisième hypothèse.

#### 6.5.1. La revendication du droit à la ville : par qui et comment ?

Montréal a vécu une histoire de lutte contre la gentrification et les acteurs sociaux sur le territoire ont appris collectivement, ce qui a été favorisé par des succès précédents. La marginalisation provoquée par la gentrification a motivé des réactions destinées à reprendre la place perdue. L'arrivée d'une nouvelle population menace une partie de la population déjà établie, laquelle a le sentiment d'être envahie et réagit. Hochelaga-Maisonneuve a une tradition de luttes, de mobilisations et de revendications. Selon un de nos répondants, « la mouvance sociale de gauche était anti-gentrification dans le quartier pendant longtemps » (Acteur communautaire et résident, 2018).

Les luttes contre la gentrification ont pris de manière imbriquée deux formes principales dans ce quartier : des groupes communautaires qui militent pour le droit au logement mènent également des luttes pour revendiquer plus de logements sociaux. Comme on l'a dit, les premières luttes de ces groupes concernent le projet de l'usine Lavo, puis le projet de la place Simon-Valois. Un autre groupe militant montre son insatisfaction par des actions parfois violentes contre la nouvelle population, les promoteurs immobiliers et les nouveaux commerces.

#### 6.5.2. Les actions violentes mettent au jour la gentrification et forcent des réactions

Les actions violentes remontent à l'année 2004 avec les fausses bombes posées devant les projets de condos avec un message, contre les nouveaux résidents, intitulé « Qui sème la misère récolte la colère » :

*« La nécessité est aux habitations à faible coût. Y en a marre de se faire virer de nos quartiers par les bien nantis, leurs condos de luxe et leurs petits cafés branchés », affirme le comité anti-gentrification dans un tract envoyé à la presse. « Ceci n'est que le début, considérez cela comme un avertissement. Nous irons jusqu'au bout pour que les yuppies sachent*

*qu'ils et elles ne sont pas les bienvenus dans le quartier »*, ajoute le communiqué (Myles, 2004, 6 janvier).

Cette action est dénoncée par divers acteurs et dans les médias. Ce groupe anti-gentrification est condamné à vouloir encourager la ghettoïsation d'Hochelaga-Maisonneuve, dit-on, « alors que beaucoup d'organismes dans le milieu essaient de sortir le quartier de son image de misère et de dangerosité » (Myles, 2004, 10 janvier).

La CDEST<sup>49</sup> a signé, conjointement avec le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve, la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal et la SIDAC<sup>50</sup> Promenade Ontario, un communiqué qui dénonce l'action du comité antigentrification. « [...] *Ceux qui ont posé de fausses bombes s'attaquent à un modèle d'intégration sociale et de vie de quartier basé sur la mixité sociale et l'amélioration de la qualité de vie de tous les citoyens, dont les plus défavorisés de leur communauté* », lancent-ils en chœur (Myles, 2004, 10 janvier).

Même le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) qui milite pour le logement social dénonce ce genre d'action :

D'après François Saillant, coordonnateur du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), le comité antigentrification fait une mauvaise lecture de la situation lorsqu'il crie à l'embourgeoisement du quartier et se trompe de cible lorsqu'il vise les promoteurs immobiliers et les propriétaires de condos, qui ne demandent qu'à vivre en paix. « *On ne peut pas dire que c'est un quartier embourgeoisé* », laisse-t-il tomber (Myles, 2004, 10 janvier).

Cependant, certains groupes comme l'Association de défense des droits sociaux du Montréal métropolitain (ADDS) et le Comité BAILS refusent de condamner ces actions. Pour ces groupes, ce genre d'action est compréhensible dans le contexte d'une crise sociale majeure (Myles, 2004, 6 janvier).

---

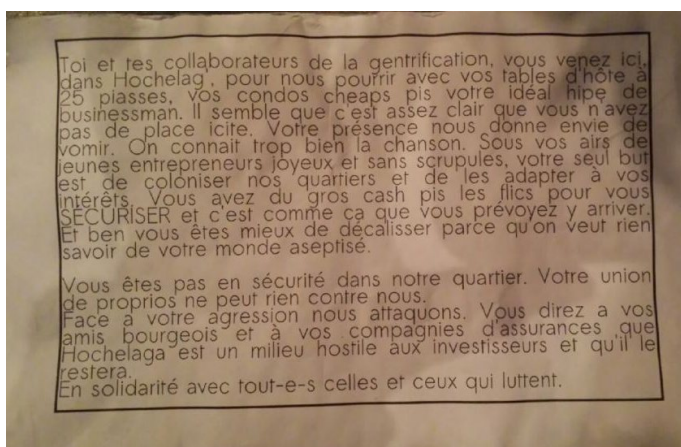
<sup>49</sup> Corporation de développement de l'Est

<sup>50</sup> Société d'initiative et de développement des artères commerciales



En 2004, ces actes ont été reliés aux projets de la construction de condos en cours dans le quartier. Mais ils ne finissent pas en 2004. Nous en voyons encore en 2013 et en 2016 quand les commerces sont attaqués, cette fois à plusieurs reprises :

Les vitrines du resto-bar Le Chasseur, des bistros Bagatelle et Le Valois sur la rue Ontario ainsi que du bistro In Vivo sur la rue Sainte-Catherine ont été cassées en même temps que leur était laissé un message clairement antiembourgeoisement au ton agressif [Figure 6-7] (Godbout, 2013, 27 décembre).



*Figure 6-7 - Message des militants pour les commerçants victimes du vandalisme contre la gentrification en 2013 (Source : QuartierHochelaga.com)*

Encore une fois, le Comité BAILS refuse de dénoncer ces actes, et il met en question le silence des acteurs envers la violence économique et systémique subie par la population locale.

Ces bris ont suscité dénonciations et prises de position rapides de la part des élu(e)s du quartier et de l'arrondissement : il leur semblait impératif de dénoncer cette violence et de créer un nouveau comité de travail sur le développement d'Hochelaga-Maisonneuve. Le Comité BAILS, sans appuyer ces bris de vitrines, a soulevé l'absence de réaction quant à la violence économique et systémique quotidienne subie par les personnes démunies du quartier (Le Comité BAILS, 2013, 11 décembre).

La plupart des acteurs et des résidents interrogés sont d'avis que les commerçants sont de mauvaises cibles :

Je vois pas en quoi ça aide. Ils s'attaquent pas aux multinationales, ils s'attaquent aux petits commerces. Je vois pas en quoi ça aide le quartier de s'attaquer à des gens qui essaient de gagner leur vie et d'offrir quelque chose qui existait pas. Ça augmente la qualité de vie des gens, ça donne plus de choix en tout cas (Résident de longue date, 2018).

Moi, si j'étais anarchiste contre la gentrification, j'irais casser les vitrines de Tim Hortons. C'est une compagnie américaine qui paye pas d'impôt au Canada (Promoteur immobilier et résident de longue date, 2018).

On dirait que c'est parce que c'est Hochelaga, un quartier qui est connu à travers la province pour étant le plus défavorisé, donc on dirait qu'il faudrait surtout pas qu'il perde son statut. Mais en même temps, pourquoi pas. Pourquoi les gens ici n'auront pas le droit à une meilleure qualité de vie (Résident de longue date, 2018).

Ils ont pas attaqué à la bonne personne ... c'est très immature comme moyen de pression. C'est correct d'exprimer ton opinion, mais pas de cette façon-là. Je pense que c'est un petit groupe, des jeunes qui ont une dématuration (Résident de longue date, 2018).

La réponse du groupe responsable des actions violentes à la critique concernant la cible de leurs attaques a été mise en ligne sur Chlag.info :

Peu importe les tactiques employées, ceux qui s'opposent à la gentrification sont souvent pointés du doigt ou accusés de « s'attaquer à la mauvaise cible ». Une accusation qui sous-entend habituellement que les petits commerçants indépendants font ce qu'ils peuvent, comme ils le peuvent pour survivre face aux grosses chaînes, qui seraient, elles, les « seules vraies ennemies ». Une telle affirmation est problématique. Il n'est pas nécessaire d'être une multinationale pour causer des dommages à un quartier et à une communauté [avec l'exploitation des employés, non-paiement des salaires, intimidation, etc.].<sup>51</sup>

Ce genre de militantisme contre la gentrification n'est pas encouragé par les répondants que nous avons pu rencontrer. Cependant, ces actions ont eu pour effet de

<sup>51</sup> <https://chlag.info/la-bonne-cible/>, consulté le 17/07/2019. Nous avons modifié la dernière partie de cette citation pour ne pas indiquer le nom d'un commerce spécifique avec une connotation négative non vérifiable.

donner au problème de la gentrification dans Hochelaga-Maisonneuve une visibilité que celle-ci n'avait pas auparavant : « C'est bête à dire, mais au moins, ça va permettre de discuter du sujet sur la place publique. » dit le coordonnateur du comité Entraide-logement Hochelaga-Maisonneuve (Cardinal, 2004, 6 janvier). Dans la même veine, un acteur communautaire ajoute :

Puis, on peut pas juste se mettre la tête dans la sable puis dire oh non il y a des vitrines éclatées, ça n'a pas d'allure ; non non, c'est une action politique puis qu'on soit d'accord ou pas, il y a un truc par contre, c'est que en l'espace de 5 jours on avait jamais autant parlé de la gentrification (Acteur communautaire, 2018).

Également, à la suite des actes de 2013, un comité s'est formé pour étudier les problèmes reliés à la revitalisation du quartier.

Lors d'une conférence de presse houleuse, plusieurs élus, acteurs communautaires et commerçants d'Hochelaga-Maisonneuve ont annoncé la création d'un comité de travail qui « étudiera les problématiques associées à la revitalisation ». Ce comité est une réponse aux différents actes illégaux commis pour dénoncer l'embourgeoisement du quartier (Provost, 2013, 1er décembre).

Cependant, le groupe militant, qui se prononce sur Chlag.info, n'a pas reconnu cet effort de l'arrondissement et a organisé une manifestation pour s'y opposer :

Les politiciens, politiciennes et autres « notables » du quartier en sont aussi rendu-es à se prononcer sur la question. Une étude bidon sur la gentrification a été commandée à l'INRS durant la dernière année et un rendez-vous appelé « Assises sur la gentrification » se tiendra le 7 mai, de 10h à 16h, au Chic Resto Pop. Nous savons déjà que cette rencontre réunissant des intervenant-es économiques, des élu-es et une poignée de groupes communautaires n'apportera que des solutions mineures, préservant ainsi leurs intérêts politiques et économiques. Face à cette mise en scène, une GRANDE MASCARADE festive et turbulente est appelée le jour même des assises. Dans une atmosphère de charivari, signifions notre désaccord avec la manière dont le quartier est géré et démontrons notre volonté de nous réapproprier les rues!<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> <https://chlag.info/festivalmascarade/>, consulté le 17/07/2019.

Nous concluons que si le groupe qui dirige ces actes de vandalisme n'est pas représentatif de la population d'Hochelaga-Maisonneuve, il a créé les conditions pour un débat et a forcé des positions plus claires de la part de tous les acteurs. C'est la base de leur apprentissage collectif. Cependant, les groupes communautaires qui militent pour le logement social et pour le droit des locataires sont bien organisés dans le quartier et ils ont mené plusieurs luttes au cours de transformation d'Hochelaga-Maisonneuve.

### 6.5.3. Les victoires : plus de logement social

Le projet de l'usine Lavo est une lutte emblématique et une réussite importante pour les groupes communautaires qui militent pour le logement social :

Il y a eu Lavo, c'est une des belles batailles, donc la position des milieux économiques et politiques du quartier c'était 100% condos sur les terrains Lavo. Et il y a eu une bataille menée par le Comité BAILS. Puis là la position du Comité BAILS c'était 100% logements sociaux. C'était deux positions irréconciliables. Après plusieurs mobilisations, après des occupations des terrains, il y a eu, la table de quartier il y avait un organisme qui s'appelait le conseil pour le développement local et communautaire et sur cet organisme-là, c'était un organisme de concertation, il y avait ce qu'on appelait l'instance pour le logement social. Sur l'instance pour le logement social, il y avait le Comité BAILS, il y avait la SHAPEM, il y avait Entraide logement, le CDLC, puis il y avait Bâtir son quartier. Il y avait des discussions longues entre les partenaires. Puis elle s'est positionnée en faveur d'un pourcentage significatif de logements sociaux sur les terrains Lavo. Ça été la position du milieu là ... Puis, la victoire ça a été d'obtenir des logements sociaux. Puis, ça équivaut à peu près à 25 ou 40% du projet, dépendamment à si tu calcules en nombre d'unité ou si tu calcules en pourcentage d'occupation du terrain (Acteur communautaire, 2018).

Le projet de la place Simon-Valois fait également partie des luttes emblématiques menées par les acteurs communautaires, sans autant de succès cependant. Ce projet était grandement valorisé par les acteurs publics et privés.

Il y a la fameuse lutte pour la place Valois où là encore on a un projet de place publique qui comprend des locaux commerciaux, mais qui comprend également du résidentiel. Et là il y a une lutte dans le Comité BAILS encore sur les mêmes paramètres, 100 % logements sociaux. ... Le Comité BAILS revendique toujours 100% logements sociaux. En fait 100% logements sociaux ou équipements collectifs. ... et là le projet la Place Valois ... la lutte prend une tournure symbolique assez importante. C'est une des belles luttes du Comité BAILS, mais aussi c'est une de ses grands échecs. Et aujourd'hui la Place Valois c'est 100% condos (Acteur communautaire, 2018).

Alors que cette lutte était vue au départ comme un échec, un succès survient, le projet de la Station numéro 1 :

On ne peut pas passer sous silence le fait qu'on a obtenu un projet de 74 unités de logements sociaux, en fait qui était supposé être un peu plus que ça au début, mais...sur les terrains de l'ancienne station de pompage numéro 1 qui s'appelle aujourd'hui la coopérative la station numéro 1. C'est fait un peu dans le fumé des luttes sur la Place Valois. Donc, c'est pas directement sur la Place Valois, mais c'est relié à la Place Valois par l'emprise ferroviaire-là qui est maintenant une espèce de parc linéaire qui traverse Hochelaga le long de l'emprise ferroviaire (Acteur communautaire, 2018).

En 2013, comme mentionné auparavant, l'événement marquant a été l'éviction des artistes des Lofts Moreau à cause d'une non-conformité dangereuse du bâtiment. Le propriétaire a ignoré le besoin d'effectuer des travaux de rénovation pendant des années jusqu'au point où l'arrondissement a dû intervenir ce qui s'est traduit par l'éviction des artistes-résidents. L'arrondissement a été critiqué par les acteurs communautaires et les artistes-résidents pour ne pas avoir imposé les rénovations au propriétaire.

Dans ce contexte, pour s'opposer aux évictions et pour revendiquer du logement social et un changement de zonage, le Comité BAILS a organisé une manifestation et une occupation d'un terrain vacant à côté des lofts appartenant à la même personne. Ces revendications n'ont pas donné de résultat et le bâtiment a été rénové pour de nouveaux

ateliers d'artistes comme prévu. Pour les artistes résidant dans le bâtiment, ces nouveaux ateliers sont un signe de la gentrification :

Pour la communauté d'artistes qui vit présentement sur les lieux, cette perspective, si elle a la qualité de maintenir la vocation artistique des lieux, vient confirmer le processus d'embourgeoisement du quartier, puisqu'une majorité d'entre eux ne pourront pas se payer de tels ateliers (Montpetit, 2013, 31 août).

En 2016, une autre lutte est menée par le Comité BAILS pour freiner un projet de condos sur les terrains de Goyette Auto sur la rue Sainte-Catherine :

Faire 200 condos on pense que c'est une très mauvaise idée, dans le secteur où les situations de pauvreté sont regroupées et où les besoins en logements sont énormes », affirme Emilie Lecavalier, coordonnatrice du Comité de base pour l'action et l'information sur le logement social (BAILS). Le comité BAILS compte mobiliser les résidents contre le projet, afin de faire bonifier le nombre d'unités réservées au logement social (Paquette, 2016, 17 juin).

Cette lutte se poursuit encore aujourd'hui. Un bureau de vente est ouvert sur le site depuis quelques temps. Le projet est connu sous le nom OSHA condos et est approuvé. Le début de la construction est imminent. Il comprendra une quarantaine de logements communautaires qui seront construits dans la dernière phase du projet.

Les terrains, toujours disponibles pour la construction des condos, ne sont pas si nombreux, mais il en existe encore. En ce moment, les groupes anti-gentrification revendiquent du logement social sur les terrains Lantic et sur ceux de l'entrepôt de Chaussures Pitt, situé au 1800, rue Nicolet :

Cette année c'est vraiment deux terrains plus particuliers qu'on revendique. Donc il y a le terrain Lantic, et l'entrepôt Pitt. Le propriétaire joue vraiment la spéculation. Donc il dit qu'il veut vendre, mais il rajoute un million. C'est un peu n'importe quoi. Et le terrain Lantic, ça fait des années et des années que c'est vacant. C'est quelque chose vraiment important. En ce moment ce qui bloque c'est la contamination du terrain. Fait que, encore là, qu'est-ce qui manque c'est la volonté du provincial et puis de la volonté municipale pour investir dans des fonds pour décontaminer les sols. On commence à en entendre plus parler (Acteur communautaire, 2018).

Face aux revendications pour le logement social, le discours est que l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve compte déjà une bonne partie du parc total de logements sociaux et communautaires de Montréal (Myles, 2004, 10 janvier). Également, certains acteurs croient que la solution n'est pas d'éviter la construction des condos, mais plutôt d'encourager la construction de plus de logements abordables :

L'embourgeoisement tant décrié ces temps-ci ne vient pas d'une migration massive dans le quartier, mais bien d'une pénurie de logements toute conjoncturelle, poursuit M. Rouleau. « *En 2003 et 2004, il se construira dans Hochelaga-Maisonneuve 378 nouveaux logements sociaux et c'est ce qu'il nous faut : non pas moins de nouveaux condos, mais plus de logements abordables !* » résume M. Rouleau qui ne croit absolument pas que Hochelaga-Maisonneuve deviendra « un autre Plateau Mont-Royal » (Leduc, 2004, 11 janvier).

Le Comité BAILS, en tant que groupe principal qui milite contre la gentrification dans Hochelaga-Maisonneuve, a toujours revendiqué le logement social, même s'il n'a pas toujours eu du succès. Sa présence dans le quartier au cours du temps lui a donné une influence sur le milieu décisionnel et ses revendications ont eu un effet sur la conscience des acteurs publics à propos du phénomène de la gentrification. Leur rôle est de mener des luttes pour diminuer les effets négatifs du développement du quartier :

Le fait que la pression de gauche exigeait une totalité ou le maximum de logement social, ça a facilité le fait d'en obtenir un bon nombre (Acteur communautaire et résident, 2018).

Il y a des militants ou des travailleurs de comités de logements qui font très peur aux élus, aux directions d'arrondissement (Acteur d'habitation, 2018).

L'existence de la tradition de prise de parole, de mobilisations et de luttes fait en sorte que le droit à la ville est revendiqué systématiquement par la population et les groupes militants. Dans Hochelaga-Maisonneuve, les revendications ont été concentrées sur le logement social et la lutte contre la gentrification. Ce qui est moins présent, par contre, ce sont des solutions alternatives. Nous voyons rarement les revendications des

groupes anti-gentrification s'accompagner de réponses concrètes pour remplacer les projets en place.

#### 6.6. Stratégies contre la gentrification – réalité, perceptions et discours

Dans cette partie, nous tentons de nommer les stratégies mises en œuvre ou proposées pour contrer les effets négatifs de la gentrification. Ceci ainsi que la section sur la mobilisation et les mouvements citoyens nous aident à répondre à notre troisième question de recherche et à vérifier dans quelle mesure le droit à la ville est respecté ou revendiqué dans Hochelaga-Maisonneuve.

##### 6.6.1. Dépendance au revenu foncier : un frein au contrôle du déplacement

Comme nous l'avons déjà montré, la transformation d'Hochelaga-Maisonneuve a commencé par l'intervention du gouvernement à l'aide de divers programmes et financements dont le Programme de revitalisation des vieux quartiers, le programme Rénove Atout, le programme Domi-Cible pour faciliter l'accès à la propriété, le programme Supplément au loyer, le programme Logement abordable Québec, le programme AccèsLogis, et le programme Accès Condo.

Le financement provenant des gouvernements fédéral et provincial s'est avéré déterminant dans la construction des logements abordables et sociaux, ainsi que dans l'accession à la propriété. La continuité de ces programmes dans le temps s'avère un élément essentiel pour éviter le déplacement induit par la gentrification. Dans Hochelaga-Maisonneuve, ces programmes existaient en plus grand nombre au moment de la relance de la revitalisation du quartier et ils étaient primordiaux pour que celle-ci fonctionne. Cependant, l'État se désengage de plus en plus en matière d'habitation et quand le quartier a commencé à attirer les promoteurs, le marché a réussi à avoir la main mise sur le développement. Depuis, la Ville essaye d'orienter le marché mais avec moins de moyens.



Il faut souligner que le revenu principal de la Ville de Montréal et de l'arrondissement vient des taxes foncières et cela crée un conflit d'intérêt quand il est question de freiner le développement immobilier de luxe qui peut fournir un revenu important à la Ville. C'est aussi pour cette raison que le financement des autres paliers de gouvernements est essentiel :

Le fait d'avoir une source de revenu qui est basé sur la valeur foncière fait en sorte que toute hausse de revenu des municipalités se fait entre autres sur les dos des plus vulnérables. Il faut faire très attention à ça. C'est pour ça qu'on doit avoir l'aide des autres paliers pour le financement du logement social (Acteur public, 2018).

**La question à se poser alors est de savoir s'il n'est pas temps de revoir les politiques de taxation à l'échelle de la Ville pour libérer ce palier de gouvernement du marché spéculatif<sup>53</sup>.**

#### 6.6.2. Maîtrise foncière : outil principal de contrôle de la transformation

Dans Hochelaga-Maisonneuve, la Ville n'a pas une maîtrise foncière significative. Mais plusieurs bâtiments dégradés ont été retiré du marché privé dans le temps et ils ont été introduit dans parc de logements abordables. Les acteurs communautaires et les organismes à but non lucratif peuvent jouer un rôle important pour retirer les bâtiments du marché privé. Dans Hochelaga-Maisonneuve, la SHAPEM a joué ce rôle ; elle a retiré plusieurs bâtiments barricadés et en mauvais état du marché privé, les a rénovés et les a remis sur le marché avec des prix abordables.

#### 6.6.3. Protection des droits des locataires : un outil important subissant une mauvaise gestion

Premièrement, le programme Supplément au loyer est un programme qui protège des locataires face aux augmentations des loyers. Les locataires qui bénéficient de ce

---

<sup>53</sup> Il faut rappeler que cela n'est pas de la responsabilité de la Ville elle-même, mais du gouvernement du Québec.

programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu <sup>54</sup>. Ce genre de programme s'est révélé très efficace pour préserver le droit au logement ou le droit de ne pas être déplacé, car même si les prix augmentent, la personne est protégée par le programme et le coût qu'elle doit payer pour son logement n'augmente pas.

Deuxièmement, le droit des locataires à rester dans leurs lieux existe au Québec. Selon la législation québécoise, le locataire ne peut pas être évincé de son logement, sauf dans les cas que la loi prévoit (Gaudreau et Johnson, 2019). La Régie du logement est responsable de l'application de cette loi. Par ailleurs, la Régie est également responsable de la fixation des loyers pour éviter une hausse injustifiée des loyers. Cependant, l'efficacité de ces règlements n'est pas assurée. La Régie ne fonctionne pas sur la base de l'inspection. Si le locataire se rend à la Régie, il peut réclamer ses droits, mais le processus devient parfois très lent. Il est rare que les locataires abusés prennent le temps d'aller réclamer leurs droits. Dans plusieurs cas, ils ne connaissent même pas leurs droits. Une des activités des comités logements est de renseigner les locataires sur ce sujet.

#### 6.6.4. Dispositifs pour contrôler le parc locatif privé

L'encadrement de la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées est nécessaire dans le contexte de Montréal où on voit ce phénomène se répandre. L'arrondissement a le pouvoir de conditionner les conversions de logements locatifs en copropriétés divisées. Cette mesure peut être importante si elle est bien surveillée. Par ailleurs, un nouveau problème qui joue un rôle dans l'érosion du parc de logements locatifs est les conversions en copropriétés indivises qui se conclut souvent par l'expulsion des locataires.

Récemment, nous avons noté que l'hébergement touristique joue également un rôle important dans l'érosion du parc de logements locatifs. L'arrondissement de Mercier-

---

<sup>54</sup> [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement\\_au\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html) consulté le 06/08/2019.

Hochelaga-Maisonneuve permet ce type d'hébergement dans certains secteurs où les usages commerciaux et résidentiels sont autorisés. Le gouvernement du Québec est en train de mettre en place des mesures pour limiter une utilisation abusive de ce nouveau mode d'hébergement touristique.

#### 6.6.5. Logements sociaux : principal moyen pour contrer le déplacement

Montréal profite de la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels pour augmenter le nombre des logements sociaux. Depuis 2005, dans le but du maintien de la mixité sociale et du soutien de la production de logements abordables, la Ville de Montréal a mis en place la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Avec cette stratégie, les projets résidentiels de 200 unités et plus, nécessitant une modification règlementaire, devaient inclure 15 % de logements abordables et 15 % de logements sociaux et communautaires. En 2015, le nombre d'unités a diminué à 100<sup>55</sup>.

L'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a une stratégie d'inclusion plus exigeante que la Ville. Cette stratégie a évolué au cours du temps. À la suite de sa révision en 2018, la stratégie est désormais appliquée pour les projets de 5 unités et plus et la contribution a dépassé de 15 à 20 %.

Cette stratégie exige des promoteurs, d'une façon indirecte, un investissement social face à leurs demandes de dérogation au zonage. Quand un projet est dérogoire, il n'est plus en plein droit et il doit faire l'objet d'une demande de permis pour les dérogations. L'arrondissement profite des règlements de zonage pour négocier avec les promoteurs. Nous sommes d'avis que la sévérité des règlements de zonage, surtout sur la densité, a pour but de donner plus de pouvoir aux acteurs publics dans leurs négociations avec les promoteurs.

---

55

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_MHM\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/S\\_STRATEGIE\\_LOCALE%20INCLUSION\\_LOG\\_SOCIAUX\\_ABORDABLES\\_2019.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/S_STRATEGIE_LOCALE%20INCLUSION_LOG_SOCIAUX_ABORDABLES_2019.PDF)

Depuis 2017, la Ville a le pouvoir de demander du logement social et abordable pour tous les projets :

La loi 122 qui était adoptée en 2017 permettrait pour tous projets même conformes d'exiger du logement abordable et social. Par contre, le règlement de la ville de Montréal n'est pas encore écrit et descendu aux arrondissements. Lorsqu'on va avoir ce pouvoir-là, on va être obligé de le demander (Acteur public, 2018).

Les groupes qui ont mené les luttes pour le logement social, surtout le Comité BAILS, ne sont pas en faveur de la stratégie d'inclusion pour trois raisons principales : premièrement, la stratégie d'inclusion met la décision dans les mains des promoteurs et les autres acteurs doivent suivre. Deuxièmement, les promoteurs ont la possibilité de payer pour contribuer aux logements sociaux au lieu de les inclure dans leur projet et cela va à l'encontre de toute la politique de mixité sociale. Troisièmement, jusqu'à récemment, la stratégie d'inclusion étant applicable à travers les demandes de dérogation, si le promoteur était en plein droit, il pouvait construire plusieurs condos sans inclure aucun logement social.

Cependant, la majorité des acteurs dans le domaine du logement travaille avec cette stratégie comme outil pour fournir plus de logements sociaux :

Nous, on trouve que l'idée d'une stratégie d'inclusion qui force les promoteurs immobiliers à réserver une partie de la propriété qu'ils vont développer pour accueillir du logement communautaire, c'est une bonne idée ... À chaque fois que je fais un logement de plus il y a un ménage de plus qui voudrait rester ici ou revenir dans son quartier ..., c'est cette personne là qu'on aide (Acteur en habitation, 2018).

#### 6.6.6. Stratégies proposées

Au début des transformations du quartier, les acteurs formulaient des propositions pour éviter les effets négatifs et le but visait à « soutenir la revitalisation sociale, économique et urbaine de quartiers qui autrement seraient laissés pour compte » (Roux, 2000, 1er mai).

- Investir dans le logement social et communautaire

Investir dans le logement social et communautaire est considéré comme une mesure efficace pour garder le quartier abordable. Le responsable du FRAPRU dans les années 2000 « se félicite de ce que le plan d'intervention consacre 4 millions aux logements communautaires dans les quartiers stratégiques. [...] Cette mesure permet de revitaliser les quartiers tout en gardant les loyers abordables » (Roux, 2000, 1<sup>er</sup> mai). Le CAUHM considère également que, sur le long terme, il est important de prévoir du logement social afin de garder le quartier abordable : « Pour l'instant, 86 % des habitants sont locataires. Mais avec la hausse des prix, le logement social et coopératif pourrait être une solution à explorer » (Lord, 2003, 11 octobre).

- Mettre en réserve des terrains pour des fins publiques

Acheter les terrains pour les sortir du marché est un autre élément envisagé par les acteurs au début des transformations. La Ville est critiquée plusieurs fois pour ne pas avoir agi quand il le fallait. Selon un acteur communautaire :

Tous ces édifices pourraient être rachetés à bon prix par la Ville et transformés en logements sociaux, affirme Gilker. Ou encore, on pourrait les diriger vers des propriétaires occupants, par le Programme de revitalisation des quartiers centraux. Mais là encore, la Ville ne bouge pas (Arcand, 1998, 20 avril).

La même solution est proposée au début des débats sur la gentrification :

Et si le phénomène [de gentrification] risquait de se reproduire dans Hochelaga-Maisonneuve, M. Saillant [le porte-parole de FRAPRU<sup>56</sup>] note qu' « il y a moyen de freiner facilement ce phénomène-là, s'il y a une volonté de le faire, entre autres en réservant des terrains à des fins de logement social » (PC, 2004, 8 janvier).

Comme mentionné auparavant, le problème principal auquel font face les acteurs de l'habitation est le nombre limité de terrains disponibles pour le développement et il est important de viser les besoins réels de la population quant à leur développement. La

---

<sup>56</sup> Front d'action populaire en réaménagement urbain.

Ville est en mesure de mettre en réserve des terrains pour des fins publiques. Cette mesure peut être utilisée pour contrôler le marché :

Le droit dont dispose la Ville de Montréal d'imposer une réserve pour fins publiques est établi par l'article 144 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec*. Cet article stipule qu'elle « peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble dont l'acquisition est jugée appropriée pour fins de réserve foncière ou d'habitation et pour les travaux connexes à ces fins, ainsi que tout immeuble dont l'occupation est jugée désuète ou nocive » (Gaudreau et Johnson, 2019 : 10).

Cette mesure permet d'empêcher tout développement sur un immeuble avant son acquisition par la Ville et donc peut freiner les conversions ou la construction de condos (Gaudreau et Johnson, 2019).

- Réglementer la reprise de logement

La reprise du logement a été un des moyens utilisés par les propriétaires pour faire sortir un locataire dont le loyer n'était pas cher. Il faut donc mettre en place des stratégies qui ne laissent pas de place à l'exploitation. Beaucoup de logements repris sont éventuellement convertis en condos ou en maisons unifamiliales. Le RCLALQ<sup>57</sup> propose une meilleure régulation de la reprise du logement en ayant des revendications spécifiques :

- Moratoire sur les reprises de logement dans toutes les villes où le taux de vacance des logements locatifs est inférieur à 3%; - Interdiction de convertir des logements en cottages; - Interdiction de reprendre un logement pour d'autres fins que l'établissement d'une résidence principale; - Obligation d'offrir une indemnité couvrant les coûts réels de la reprise de logement; - Vigilance accrue de la part de la Régie du logement pour contrer les reprises de mauvaise foi et d'accorder des indemnités suffisantes (*Canada Newswire*, 2003, 19 février).

- Créer une nouvelle catégorie de zonage pour la forme de tenure

---

<sup>57</sup> Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

Cette stratégie est proposée par l'institut de recherche et d'information socioéconomiques (IRIS) pour préserver le parc de logements locatifs. Si la Ville se donne la possibilité de réglementer la tenure des logements, elle peut identifier des zones critiques qui subissent une érosion du parc de logements locatifs et limiter la construction de logements locatifs dans ces zones (Gaudreau et Johnson, 2019).

- Rendre conditionnels les permis à une entente entre l'acteur privé et l'acteur public

Selon la recherche de l'IRIS, depuis 2017, les villes possèdent un nouveau pouvoir pour conditionner le développement :

La nouvelle section I.X.I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit des dispositions autorisant les villes, lorsqu'elles ont adopté des orientations en ce sens, à « assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial ». Ainsi, les villes peuvent désormais rendre l'obtention d'un permis de construction conditionnelle à l'engagement de la part du demandeur à se conformer aux orientations des municipalités en matière de développement résidentiel (Gaudreau et Johnson, 2019 : 11-12).

- Mettre en place un registre des baux

Le registre des baux a été proposé par plusieurs acteurs et chercheurs depuis un certain temps. La mise en place de ce registre est dans les mains du gouvernement du Québec. La Ville et les arrondissements doivent se mobiliser pour réussir à le faire passer. Ce registre permet aux locataires de connaître le montant du loyer pour les baux précédents ce qui limite l'augmentation abusive des loyers.

- Demander un moratoire sur la construction de condos neufs et des conversions

Les acteurs communautaires qui militent pour le logement revendiquent depuis longtemps un moratoire sur la construction de condos neufs et des conversions pour que l'arrondissement puisse se donner le temps de planifier et de trouver les moyens

de mieux orienter le développement des derniers sites qui existent dans Hochelaga-Maisonneuve.

À la suite de l'étude menée par l'arrondissement sur la gentrification, les assises ont proposé des pistes de solution, parmi lesquelles un seul changement a vu le jour un an après, soit la révision de la stratégie d'inclusion, expliquée auparavant.

Récemment, et un an après la tenue des assises, le comité de suivi s'engage à intervenir sur quatre champs :

- Accélérer l'acquisition des terrains et leur décontamination pour des fins d'habitation.
- Obtenir une bonification des programmes de développement de logements sociaux.
- Préserver le parc locatif existant par le biais des programmes de rénovation et les inspections en salubrité.
- Limiter la hausse du prix des loyers par l'instauration d'un registre des loyers québécois (Flambeau, 2018, 7 novembre).

Certaines pistes proposées par les assises ont été proposées dans d'autres contextes aussi, comme le registre des baux. Les autres mesures suggérées sont : mesures d'accès à la propriété, zonage inclusif pour la stratégie d'inclusion, abattements fiscaux, subventions, bonus et crédits de taxe ciblés en faveur du logement abordable, ou pour la régulation des coûts de loyer, encadrer les trajectoires résidentielles (vouchers; aide au loyer, etc.), politique orientée locataire, charte des locataires et participation communautaire et urbanisme tactique (décider ensemble des transformations du cadre de vie et de l'image du quartier).

Dans le plan d'urbanisme de Montréal, dans le chapitre concernant l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, la revitalisation de certains secteurs a été envisagée dans une démarche de concertation, dont le secteur Sud-Ouest d'Hochelaga-Maisonneuve qui deviendra l'objet d'un projet de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) par la suite. Le programme de RUI est un outil récent que la Ville utilise pour revitaliser les secteurs dévitalisés dans une démarche de concertation.



La table de quartier Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a le mandat de la mise en place de ce programme. Plusieurs organismes communautaires siègent la table de quartier. Elle est également ouverte aux citoyens. La RUI peut s'avérer un outil important pour la réappropriation du quartier transformé par les habitants, si la démarche de concertation est inclusive et bien organisée.

#### 6.7. Constats dérivés de l'étude du quartier Hochelaga-Maisonneuve

Dans Hochelaga-Maisonneuve, nous remarquons une division dans les opinions sur la transformation du quartier. Il n'y a pas nécessairement de consensus dans la communauté au sujet du changement et l'acceptabilité de celui-ci est nuancée. Mais, bien que tout le monde reconnaisse qu'il y a des effets négatifs, la majorité des résidents et des acteurs interrogés préfèrent la situation actuelle à celle qui régnait avant les transformations.

L'acceptation de la transformation est partiellement dû à un mariage de la mobilisation citoyenne et l'ouverture politique des acteurs. Une transformation coconstruite a besoin d'une forte mobilisation de la population. Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve est certes celui d'une manifestation de mobilisation et de prise de parole. Les mobilisations des acteurs communautaires et la volonté politique des acteurs publics a permis des résultats négociés. Cependant, ces résultats ne satisfont pas tous les acteurs du milieu et les acteurs insatisfaits se font entendre.

Le manque d'acceptabilité chez une partie des acteurs communautaires et de la population locale est dû à deux facteurs : premièrement, une méfiance envers les acteurs publics fait en sorte que l'on considère que les coûts et les bénéfices de transformation ne sont pas répartis également et que la population la plus démunie en paye les frais, tandis que la Ville et les promoteurs en profitent. Deuxièmement, la transformation actuelle n'est pas l'option préférée de certains groupes. Ils préfèrent voir plus de logements sociaux et d'équipements publics. Ils s'opposent à ce que

l'arrondissement participe à la valorisation de la richesse privée en soutenant les projets de condos.

Nous soutenons que l'ampleur des projets de développement influence l'insatisfaction d'une partie de la population. Considérant que les terrains disponibles dans le quartier sont souvent ceux d'anciennes usines ou d'anciens entrepôts, les superficies sont immenses et les projets ont souvent une grandeur importante. Chaque projet a le potentiel de changer significativement l'image du quartier. Également, le nombre limité de terrains pour le développement rend le sujet plus critique. Finalement, la pénurie de logements locatifs a récemment créé une situation de crise faisant en sorte que la pression sur les locataires augmente.

Les acteurs communautaires et les organismes représentatifs de la société civile à Hochelaga-Maisonneuve se partagent en deux groupes. Le premier a plutôt pris part à la transformation alors que le deuxième a plutôt été contre elle. Cependant, ces deux groupes d'acteurs sont complémentaires et ont permis d'arriver à un meilleur résultat :

Ces comités-là, je vais leur dire, fais attention, s'il y a des effets collatéraux, qu'ils soient pas sur les projets communautaires c'est tout. T'as le droit d'avoir tes mandants, ton discours, tes luttes. J'ai mon mandant, mon discours puis mes luttes. Je suis capable de respecter ça dans la mesure où t'es pas en train de m'empêcher de faire mes projets. C'est parfois difficile, ça se fait généralement bien. Et c'est très profitable pour moi. Il y a des militants ou des travailleurs de comités logements qui font très peur aux élus, aux directions d'arrondissement. [...] Ils font leur job et le font bien. On est très complémentaire. Il faut qu'on le sache. Il faut qu'on s'en rende compte (Acteur en habitation, 2018).

Les regards différents de ces deux groupes d'acteurs peuvent toutefois créer des situations conflictuelles entre eux quand la lutte d'un groupe empêche l'avancement du projet de l'autre :

On a les mêmes objectifs, on n'a pas les mêmes stratégies et c'est sur les stratégies qu'on chicane. Quand on parle de gentrification, c'est difficile. Nous on va dire, on ne sacrifiera pas un logement sur la lutte contre la gentrification et on va prendre tous les moyens, je vais m'asseoir avec tous

les promoteurs tout le temps pour essayer de faire du logement. Il y a des groupes qui vont dire plus que tu fais des logements avec les promoteurs plus que tu nuises à ma lutte contre la gentrification. On va dire regarde, la gentrification c'est pas si mauvais que ça et c'est là-dessus que ça devient difficile. Je te le dis, pas de stratégie d'inclusion, il n'y aura pas moins de condos (Acteur en habitation, 2018).

Notre conclusion, c'est que la présence des deux types d'acteurs s'avère essentielle pour créer une sorte d'équilibre dans les rapports de force. La question qui se pose est où trouver le point d'équilibre :

Quand l'offre commerciale se transforme à un point tel qu'il ne reste que des bars, c'est pas drôle c'est pas agréable. Et il faut qu'on réfléchisse et qu'on travaille à ça. Mais ce n'est pas plus drôle que quand j'étais arrivé à Hochelaga et il n'y avait que deux dépanneurs dans le quartier. Dans les deux cas j'interviendrai. Mais je n'interviens pas de la même manière quand la moitié des logements est barricadée que quand il y a une concurrence pour les terrains disponibles. Et quand il y a une concurrence pour les terrains je vais essayer de trouver le moyen d'arracher des bouts de terrain notamment par la stratégie d'inclusion (Acteur en habitation, 2018).

Dans les quartiers centraux, la ligne qui sépare la gentrification de l'amélioration de la qualité de vie est parfois bien mince. Faut-il cesser toute forme d'intervention ? (G. Ferraris, 2018, 19 mai)

**Est-ce que la solution est de contester les projets, les arrêter et attendre qu'un jour le gouvernement ait assez d'argent pour revitaliser le quartier sans l'aide des promoteurs immobiliers ?**

Quand un quartier est dans une situation de dégradation totale, les efforts des acteurs municipaux peuvent relancer le quartier, comme nous l'avons observé dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve. Par contre, il faut éviter les effets négatifs de cette relance d'une façon préventive. C'est au moment de la dévitalisation que les acteurs municipaux et communautaires peuvent s'assurer que, dans le temps, le marché ne devient pas dominant dans l'orientation de la transformation. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, les efforts du Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve, venant du milieu communautaire, et les programmes de revitalisation

ont beaucoup aidé à la relance initiale du quartier et les promoteurs sont arrivés après. Le problème commence quand ces soutiens ne durent pas, quand ils disparaissent lorsque le privé arrive, et la population locale devient la victime de la revitalisation de son quartier.

Pourtant, la dépendance de la municipalité aux revenus fonciers limite sa capacité de négocier avec les acteurs privés. Plus d'investissement dans le quartier veut dire plus de fond pour l'Arrondissement, et par conséquent, plus de fond pour les équipements publics. Limiter les investissements devient difficile dans un tel contexte. Peut-on trouver des moyens pour diminuer cette dépendance ?

Une solution pourrait être de détacher le revenu de la municipalité du marché foncier et de le baser plus sur l'impôt sur le revenu comme on le fait déjà pour les autres échelles territoriales, dont les échelles provinciale et fédérale.

Il faut souligner que l'exclusion, étant la base des oppositions contre la gentrification, est très complexe. Quand on veut diminuer l'exclusion chez une partie de la population, on pourrait créer une situation d'exclusion pour une autre partie. Quand on veut faciliter l'achat pour les premiers acheteurs, on prend l'espace qui pourrait être destiné au logement social ou au marché locatif. Quand on veut sortir un bâtiment délabré du marché pour le rénover et le remettre en location abordable, on doit déplacer la population la plus démunie qui squatte ce bâtiment. Donc, il faut voir la relativité du phénomène.

Il y a cette impression des fois que le logement social sert pas les plus exclus, les plus marginaux. Donc ça c'est un débat important dans le quartier actuellement sur le fait que quand on transforme un lieu de consommation ou un piquerie<sup>58</sup> en logement social, les gens qui occupent ces lieux-là, qui les habitent en quelque sorte de façon temporaire ou permanente, se trouvent à devoir se déplacer et les lieux où ils peuvent se retrouver sont de plus en plus difficiles à trouver. Donc ça il y a un débat dans le secteur de la rue Sainte Catherine entre autres. Sur comment faire.

---

<sup>58</sup> Espace de l'injection de la drogue.

Oui socialiser mais à quel prix. Donc, c'est intéressant. La position de [notre organisme] c'est que l'intérêt collectif est l'intérêt à long terme de sortir les logements du marché. C'est ce qui prime sur le besoin, la situation individuelle et temporaire d'une personne dans son parcours de consommation. On comprend qu'ils ont besoin d'un toit, mais si on ne fait pas ces interventions-là pendant qu'on a l'opportunité de le faire, peut-être qu'il n'y aura plus de programme de logement social dans 5 ans et qu'on ne pourra plus le faire. C'est une belle contradiction (Acteur en habitation, 2018).

La construction des condos fait l'objet de la même relativité. Ceux construits à Hochelaga-Maisonneuve ne sont pas souvent des condos de luxe et ils sont considérés comme abordables. Il faut distinguer entre les condos de luxe et les condos qui visent les premiers acheteurs. Pour les locataires qui veulent devenir propriétaires et rester dans la ville de Montréal, la construction des condos abordables est essentielle. Peut-on dire alors que dans un quartier défavorisé, la construction neuve qui cible les premiers acheteurs est une décision sage qui donne la possibilité d'acheter aux gens qui ne l'ont pas facilement ? La situation étant hautement nuancée, les réponses à ces questions ne sont pas évidentes.

Dans ce chapitre, nous avons présenté et analysé les données concernant le cas d'Hochelaga-Maisonneuve. Le prochain chapitre sera dédié à la présentation et l'analyse des données de Madeleine-Champ-de-Mars. Nous allons mettre ensemble les constats dérivés d'Hochelaga-Maisonneuve avec ceux de Madeleine-Champ-de-Mars dans le 8 chapitre pour vérifier notre proposition théorique concernant une gentrification socialement acceptable.

## CHAPITRE VII

### LE QUARTIER MADELEINE-CHAMP-DE-MARS – NANTES

#### 7.1. Contexte et trajectoire évolutive de Madeleine-Champ-de-Mars

Madeleine-Champ-de-Mars est un microquartier faisant partie du quartier Centre-Ville de Nantes<sup>59</sup>. Il s'agit d'un ancien faubourg de Nantes qui a vécu une histoire successivement d'industrialisation, de désindustrialisation, de dévitalisation, de démolition, de reconstruction et de revitalisation [Figure 7-1]. Dans le langage populaire, ce quartier est appelé « le quartier des Olivettes », dû au nom d'une de ses rues historiquement importantes. Aujourd'hui, le quartier est divisé en deux sous-parties, soit Madeleine et Champ-de-Mars [Figure 7-3]. Nous allons voir que ces deux parties ont vécu chacune un développement différent au cours du temps, ce qui a fait en sorte qu'elles ont deux caractères distincts.

##### 7.1.1. Madeleine-Champ-de-Mars, une enclave urbaine avec un caractère de village

Madeleine-Champ-de-Mars est un territoire enclavé, entouré par l'eau et les voies ferrées. Il était une île, nommée Gloriette-Madeleine, jusqu'au comblement du bras de la Loire en 1930. Malgré son intégration au centre-ville de Nantes, cet enclavement crée une identité distincte pour le quartier. Aujourd'hui, Madeleine-Champ-de-Mars

---

<sup>59</sup> Désormais, nous appelons ce microquartier « le quartier Madeleine-Champ-de-Mars », parce qu'il est reconnu en tant qu'un quartier par la population locale.

est limité au nord par la gare TGV et la voie de tramway, à l'est, par le canal St-Félix, au sud par la Loire, et à l'ouest par la voie de tramway et des voies de communication.

Le quartier est difficile d'accès. Les entrées pour les piétons ne sont pas facilement repérables. Du côté de la Chaussée de la Madeleine, des passages conduisent à la rue des Olivettes, mais seuls les habitants les connaissent. Au nord, il existe un accès souterrain depuis la gare et un autre au nord-ouest qui ne sont pas facilement visibles non plus. Malgré la possibilité d'entrer dans le quartier par quelques artères (rue Fouré, rue des Olivettes, etc.), l'on n'entre pas dans le quartier par hasard. Seulement l'avenue Carnot le permet, mais cette avenue sert de passage pour aller de l'autre côté de la Loire et coupe le quartier. Les venelles, les passages et les cours intérieures ouvertes au passage des habitants créent un environnement particulier entre l'espace public et l'espace privé, une qualité que les habitants apprécient énormément :

Entre la vie privée et l'espace public, t'as des espaces qui ne servent à rien. Ces espaces intermédiaires il y en a beaucoup dans le quartier. Ces espaces permettent la rencontre gratuite. La gratuité de désir. Ça facilite vachement la rencontre. Dans ce sens je dis village (Résident de longue date et artiste, 2017).

#### 7.1.2. Entre industrialisation et désindustrialisation

L'urbanisation de Madeleine-Champ-de-Mars commence vers la fin du XVII<sup>e</sup> siècle quand la Ville a réglementé la construction des façades des bâtiments érigés par dérogation sur la Chaussée de la Madeleine. Avant la construction de ces maisons, Madeleine-Champ-de-Mars était un pâturage inondable. Les activités artisanales, les manufactures et les usines se placent à l'ouest du quartier à partir du milieu de XIX<sup>e</sup> siècle. La Compagnie Générale des Omnibus de Nantes s'installe sur la rue des Olivettes en 1857 et devient une des entreprises importantes du quartier. Vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au cours du XX<sup>e</sup> siècle, d'autres entreprises s'installent dans le quartier, dont la distillerie JBA, des tanneries, un magasin de papiers peints, une vinaigrerie, des manufactures de textiles, des rizeries, et la biscuiterie Lefèvre-Utile (LU). La construction du Palais du Champ de Mars et l'installation d'un marché de gros dans le

palais ont changé le paysage de Madeleine-Champ-de-Mars en 1938. Beaucoup d'activités d'entreposage et de commerce s'exercent autour du marché et le palais devient un lieu de rencontre et d'évènements importants dans le quartier (Ardepa, 2010). Le paysage sensoriel de Madeleine-Champ-de-Mars est caractérisé par l'odeur de la biscuiterie LU, comme en témoignent deux résidents de cette époque :

Le vent à l'ouest, c'était les petits beurres et les machins du port, au sud Vincent Gâche. De la Manu, ça sentait vraiment le tabac. On savait tout de suite d'où venaient les vents avec les odeurs et les bruits (cité dans Louers, 2014)

Le paysage sensoriel se caractérisait aussi par les voix des gens qui s'interpelaient autour du marché de gros, « un fond sonore qui était habituel » (Marie, 2000, novembre).

Le déclin frappe Madeleine-Champ-de-Mars à partir de la fin des années 1960, avec la fermeture graduelle des activités, dont le déplacement du marché en gros en 1969, et la fermeture de l'usine LU en 1986, ce qui laisse un territoire dégradé. Avec le déplacement des usines et du marché, les commerçants et les ouvriers suivent et le quartier se vide (Petiteau, 2012) :

C'était un quartier qui était mal côté, qui était mal vu. Quand on parlait du quartier de la rue des Olivettes c'était très péjoratif... [La plupart] des commerces avaient disparu. Il n'y avait pas d'épicerie. La boucherie avait fermé avant qu'on arrive...le quartier s'était dépeuplé, s'était vidé petit à petit... Il y avait beaucoup d'immeubles un peu insalubres. Mais je voyais derrière les immeubles insalubres, c'était un grand potentiel (Résident de longue date, 2017).

### 7.1.3. Face au déclin : d'une approche de reconstruction vers une approche de réhabilitation

À la suite de ce déclin, pour relancer le quartier, Michel Chauty<sup>60</sup>, le maire de l'époque (1983-1989) met en place le projet de construction de la Cité des Congrès dans une approche de démolition et de reconstruction de tout le quartier. Avant l'arrivée du

---

<sup>60</sup> Appartenance politique au Rassemblement pour la République (RPP), classé à droite



maire Jean-Marc Ayrault (1989-2012), il réussit à démolir une bonne partie du Champ-de-Mars et à commencer le projet de la Cité des Congrès.

En 1989, le nouveau maire, Jean-Marc Ayrault, met en pause le projet de la Cité des Congrès et délimite une zone d'aménagement concerté (ZAC), dans le but de créer un projet de transformation plus sensible à l'environnement. Plusieurs projets voient le jour à travers le programme de la ZAC [Figure 7-2] qui suit trois stratégies, soit la mixité sociale, la mixité fonctionnelle et la combinaison entre la rénovation et la réhabilitation (Ardepa, 2010). La reconversion de l'ancienne entreprise Ouest Papier Peint (OPP) est le premier projet parmi plusieurs qui s'en suivent pour transformer l'image du quartier Madeleine-Champ-de-Mars, d'un quartier en déclin vers un quartier recherché. Après avoir acheté les terrains de cette entreprise en 1999, située au 9 rue des Olivettes, Nantes Aménagement vend le bâtiment, en plusieurs parcelles, aux entreprises « créatives » qui s'organisent collectivement pour la réhabilitation de ces bâtiments et de la cour en conservant la trame urbaine :

Je pense que l'histoire de cette cour a participé dans la gentrification. En fait, l'endroit où on se trouve est un ensemble de locaux de stockage d'une entreprise de papier peint... ; pour des raisons pratiques, ils ont voulu déménager... ils vendent leurs locaux et à ce moment-là, la municipalité lance une opération pour racheter tout l'ensemble et éviter que ça tombe dans les mains d'un promoteur privé (Travailleur de longue date, 2017).

À la suite de cette reconversion, plusieurs projets se mettent en place, comme la reconversion des anciennes rizeries, situées à l'impasse Pélisson, en 2004, la reconversion de l'ancien garage Omnibus en Halle de la Madeleine en 2010, et le projet Émile en 2013.

Le tissu associatif de Madeleine-Champ-de-Mars étant très dense, la population a réussi à réorienter partiellement la transformation du quartier pour répondre à ses besoins. La coconception du Square du Lait de Mai, inauguré en 2002, un parc qui est aujourd'hui un lieu de rencontre important du quartier, et la réalisation de la Maison du quartier, inaugurée en 2008, en sont des exemples.

Il faut souligner que deux approches différentes ont été menées sur les côtés Ouest et Est de Madeleine-Champ-de-Mars. Divisé en deux par la rue Fouré [Figure 7-3] (la rue diagonale sur la carte), Madeleine-Champ-de-Mars a vécu une démolition et une reconstruction dues à de grandes opérations urbaines dans sa partie située à l'est. La déconstruction a été effectuée avant l'arrivée de Jean-Marc Ayrault. Avec de nouvelles installations, dont le siège de CIO<sup>61</sup> et celui de Nantes Métropole, une nouvelle population de travailleurs arrive dans le quartier, ainsi que de nouveaux résidents. Sur le côté Ouest, la réhabilitation a montré plus de respect pour l'existant, et les ruelles et les bâtiments ont été préservés. Nous pouvons donc observer deux caractères qui se distinguent de façon claire dans l'ouest et dans l'est du quartier. Il faut ici préciser que les grands espaces industriels et commerciaux, dont le Palais du Champ de Mars et l'usine LU se situaient dans la partie est et les résidences se concentraient du côté ouest.

Hormis ces stratégies de revitalisation, les promoteurs voient le profit dans la reconversion des logements familiaux en logements pour étudiants ou la construction de logements neufs, surtout pour les étudiants. Ceci amène une nouvelle population transitoire sur le quartier :

Aujourd'hui, ce sont les étudiants qui remplissent ces immeubles. Et ils restent un ou deux ans avant de repartir (Chroniques Marsiennes, 2001, décembre).

Il y a eu beaucoup de démolition de vieux bâtiments délabrés et de construction d'immeubles... avec aussi beaucoup de logements étudiants... ; il y en a énormément. Mais ça apporte de la vie, du passage, et ça a rendu le quartier gai et vivant (Résident de longue date, 2017).

#### 7.1.4. La figure de l'Artiste comme instrument de relance du quartier

Parallèlement à la mise en place de la ZAC :

Diverses pratiques artistiques se développent dans le quartier en profitant des disponibilités immobilières. La compagnie Royal de Luxe s'installe en

---

<sup>61</sup> Crédit Industriel de l'Ouest.

1989 dans l'ancienne usine LU. [...] À partir de 1990, le festival des Allumées est lancé par Jean Blaise<sup>62</sup> depuis le quartier des Olivettes (Barthon *et al.*, 2007, cité dans Michel, 2017, p. 123).

Le succès de cette présence artistique en fait une stratégie de revitalisation auprès des acteurs publics qui orientent la transformation. Selon Michel (2017), l'installation de la compagnie Royal de Luxe et le festival des Allumées ont montré le rôle que peuvent jouer les activités artistiques dans la transformation de Madeleine-Champ-de-Mars. Cette reconnaissance est le début d'une chaîne d'actions de la part de la Ville et de Nantes Métropole Aménagement<sup>63</sup> pour revitaliser le quartier à travers les activités artistiques et culturelles.

Pour éviter la dégradation des bâtiments, en attendant la mise en œuvre des projets, la Ville met des baux précaires à la disposition des artistes et des associations. Les baux précaires ont une durée limitée et ils sont résiliés quand des projets de réhabilitation définitive se mettent en place.

Plusieurs bâtiments deviennent des ensembles artistiques ou associatifs durant cette période. Le « Lieu-Dit » (ancien garage Citroën, aujourd'hui la Maison du quartier), le 36, où s'installait le collectif Le 36, un ensemble d'associations (situé au 36, rue des Olivettes), l'entrepôt Delerue (situé à la Chaussée de la Madeleine) et le Bitche (situé sur la rue de Bitche, toujours existants) en sont des exemples :

Le Lieu-Dit est géré par un collectif d'artistes, qui partagent l'espace ou le sous-louent à d'autres associations culturelles. [...] En tout, 360 m<sup>2</sup> sont loués, sous bail précaire, par Nantes Aménagement. Les lieux, occupés et

---

<sup>62</sup> Jean Blaise est un directeur artistique connu en France et à Nantes. Il a créé le Festival des Allumées en 1997. Il a été donné la direction de Lieu Unique dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Et il dirige Le Voyage à Nantes.

<sup>63</sup> Nantes Métropole Aménagement est une Société Publique Locale (SPL) qui joue un rôle d'opérateur public dans l'aménagement des territoires urbains, la réalisation de bâtiments publics ou économiques et dans l'animation d'immobilier d'entreprise. Créée par la volonté des élus, c'est une société de droit privé. Récupéré de <http://www.nantes-amenagement.fr/nantes-metropole-amenagement/a-propos-de-nantes-metropole-amenagement/>

entretenus, sont ainsi protégés des squatters, en attendant le début des travaux (Armelle, 2002, octobre et novembre).

Dans ce quartier, il y a pas mal de lieux alternatifs, des lieux collectifs gérés collectivement par des artistes voir par des associations (Résident de longue date et artiste, 2017).

Mais cette appropriation a un caractère éphémère et les nouvelles constructions ou les projets de rénovation font en sorte que ces lieux disparaissent.

Nous pouvons donc observer le soutien des acteurs publics pour l'installation des artistes dans le quartier d'une façon temporaire au début des transformations. Ce soutien devient plus formel après la construction des ateliers d'artistes attachés à la Maison du quartier. Mais les artistes soutenus ne sont pas nécessairement les mêmes.

La question que nous nous posons est alors de savoir comment la population a vécu et vit ces transformations et qui en sont les gagnants et les perdants.

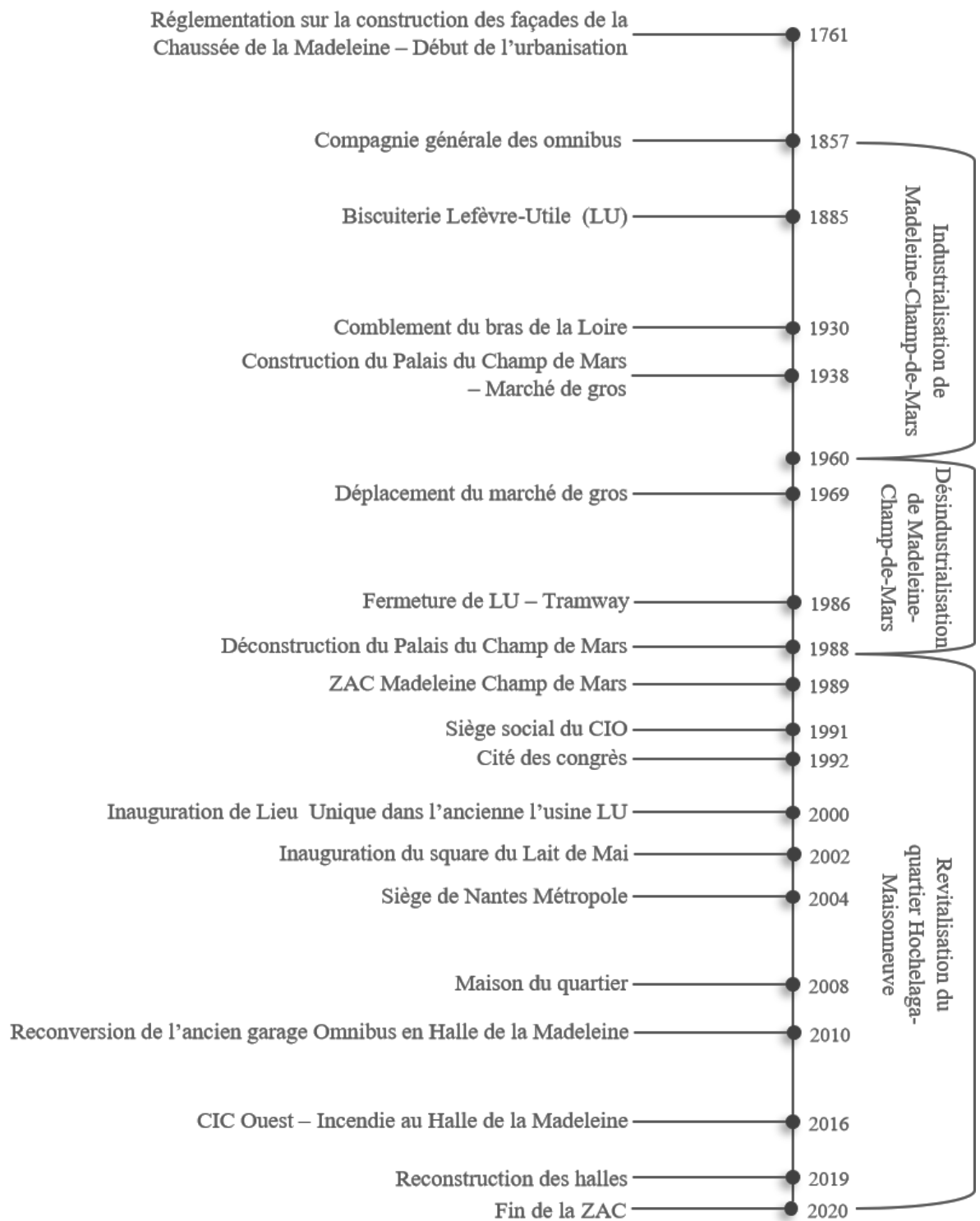


Figure 7-1-Moments marquants de l'évolution de Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)

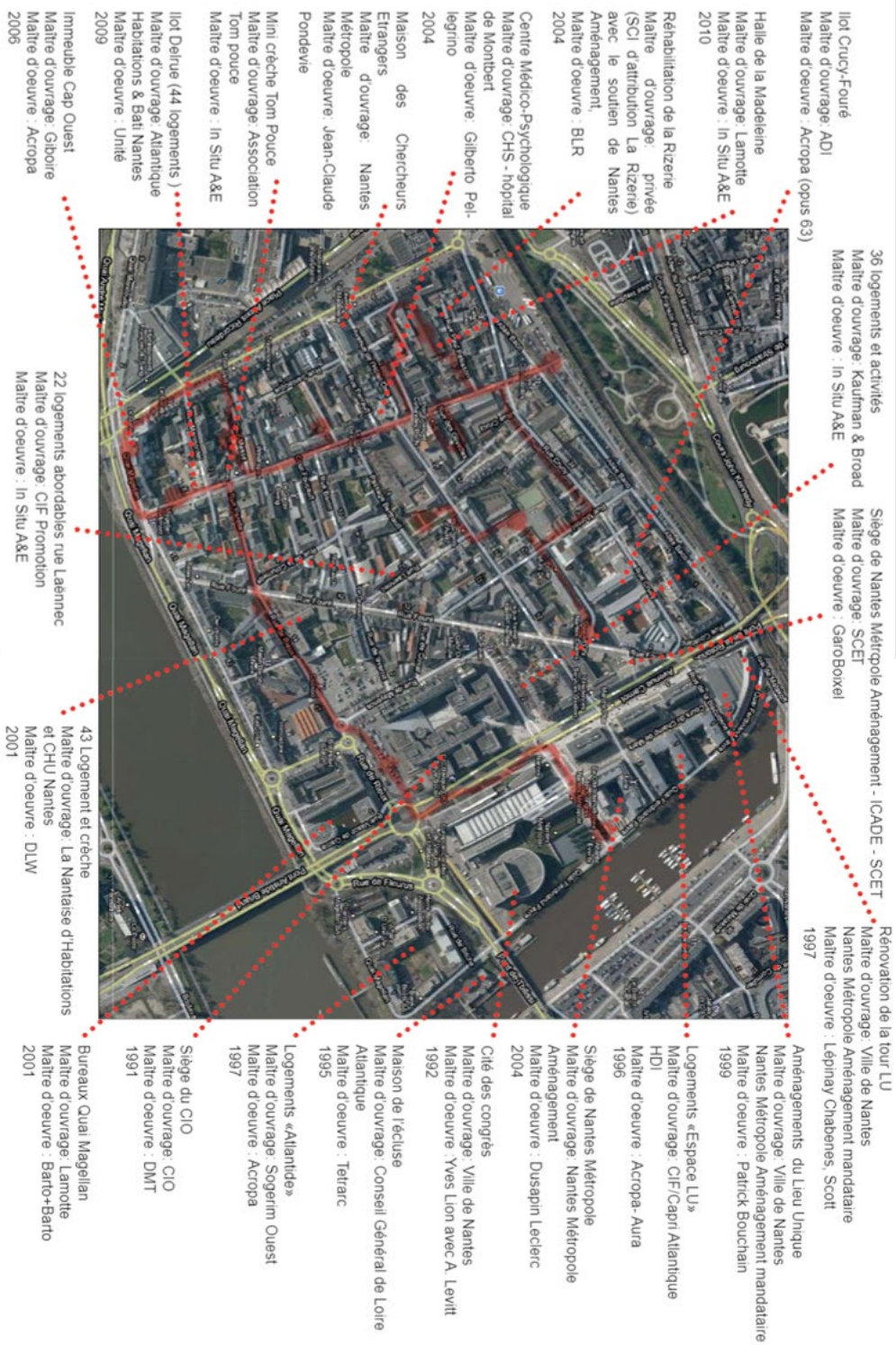


Figure 7-2 - Projets réalisés à travers la ZAC (Source : Ardepa, 2010)



Figure 7-3-Madeleine et Champ-de-Mars

## 7.2. Présentation des données recueillies

### 7.2.1. Documents officiels

Nous avons étudié les documents officiels concernant la Ville et la Métropole de Nantes. L'étude de ces documents avait pour but principal d'avoir une base pour vérifier les faits présentés par les répondants. Ces documents nous ont servi également pour dégager des informations sur l'histoire, les règlements et les budgets concernant la transformation de Madeleine-Champ-de-Mars. En plus des documents officiels [Tableau 7-1], nous avons consulté les sites web qui nous apparaissaient pertinents,

soit les sites de la Ville de Nantes, de Nantes Métropole Aménagement, de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), de l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise), de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de Loire-Atlantique et de Nantes Métropole Habitat.

Tableau 7-1- Documents officiels étudiés - Madeleine-Champ-de-Mars

| Documents officiels   | Sources  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport de présentation de PLUm (Plan Local d'Urbanisme Métropolitain) - 6 tomes</li> </ul>                              | <a href="http://www.plum.nantesmetropole.fr">www.plum.nantesmetropole.fr</a> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme Local de l'Habitat - 2019-2025 Diagnostic et enjeux, orientations stratégiques, programme d'actions</li> </ul> | <a href="http://www.nantesmetropole.fr">www.nantesmetropole.fr</a>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme Local de l'Habitat - 2019-2025 Programme d'actions territorialisées</li> </ul>                                 | <a href="http://www.nantesmetropole.fr">www.nantesmetropole.fr</a>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation</li> </ul>  | <a href="http://www.nantesmetropole.fr">www.nantesmetropole.fr</a>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chiffres et repères - Nantes et ses quartiers</li> </ul>   | <a href="https://auran.org">https://auran.org</a>                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2030 Un projet pour la métropole nantaise</li> </ul>   | <a href="http://www.nantesmetropole.fr">www.nantesmetropole.fr</a>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Madeleine Champ de Mars 1989-2020 / Renouvellement urbain d'un faubourg nantais</li> </ul>                               | Document imprimé de Nantes Métropole Aménagement                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents concernant la planification du projet de la Maison du quartier</li> </ul>                                      | Document imprimé de l'Équipe de quartier                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'habitat participatif Expériences et perspectives sur le territoire métropolitain</li> </ul>                            | <a href="http://www.nantesmetropole.fr">www.nantesmetropole.fr</a>           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Louer abordable - Tout le monde y gagne</li> </ul>   | <a href="https://www.anah.fr">https://www.anah.fr</a>                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le conventionnement, une solution pour une location avantageuse et sécurisée</li> </ul>                                  | <a href="https://www.anah.fr">https://www.anah.fr</a>                        |

Source : Auteure

### 7.2.2. Revue de presse

Comme pour le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, nous avons utilisé la base de données Eureka pour relever les articles qui touchent le sujet de la gentrification dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Nous avons utilisé les mots clés « gentrification », « embourgeoisement », « revitalisation », « rénovation » et « réhabilitation ». Nous



avons ajouté les deux derniers mots clés pour le cas de Madeleine-Champ-de-Mars parce que, dans le contexte français, ces mots sont plus courants pour parler des programmes de revitalisation. Nous avons ajouté également les deux noms du quartier, soit Madeleine-Champ-de-Mars et Olivettes.

Nous avons fait une recherche complémentaire dans le journal local du quartier, publié entre 2000 et 2017, au départ sous le nom de « Chroniques Marsiennes » et après « Le Magdeleine ». N'ayant pas d'archives numériques, nous avons réussi à récupérer 66 des 73 numéros publiés. Nous avons effectué notre revue de presse sur une période allant de 1989, l'année de la mise en place de la ZAC Madeleine-Champ-de-Mars, à 2019.

Cette recension montre que, de manière générale, les médias n'ont pas été très sensibles au phénomène de la gentrification dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars, à l'exception du journal local du quartier, lequel se montre très sensible à la transformation du quartier. Entre 1989 et 2000, il n'y a aucun article qui touche la revitalisation du quartier Madeleine-Champ-de-Mars, sauf dans celui qui mentionne la préoccupation des habitants face aux changements à venir. Par contraste, nous observons dans les médias à partir de 2009 une visibilité très nette de la mutation du quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Dans le journal local, les années 2001-2002 sont remplies par le projet du Square du Lait de Mai, et entre 2002 et 2008, par le projet de la Maison du quartier [Tableau 7-2][Figure 7-4]. Et en 2014, le quartier Madeleine-Champ-de-Mars est reconnu comme un des meilleurs endroits pour installer de jeunes entreprises (*start-up*).

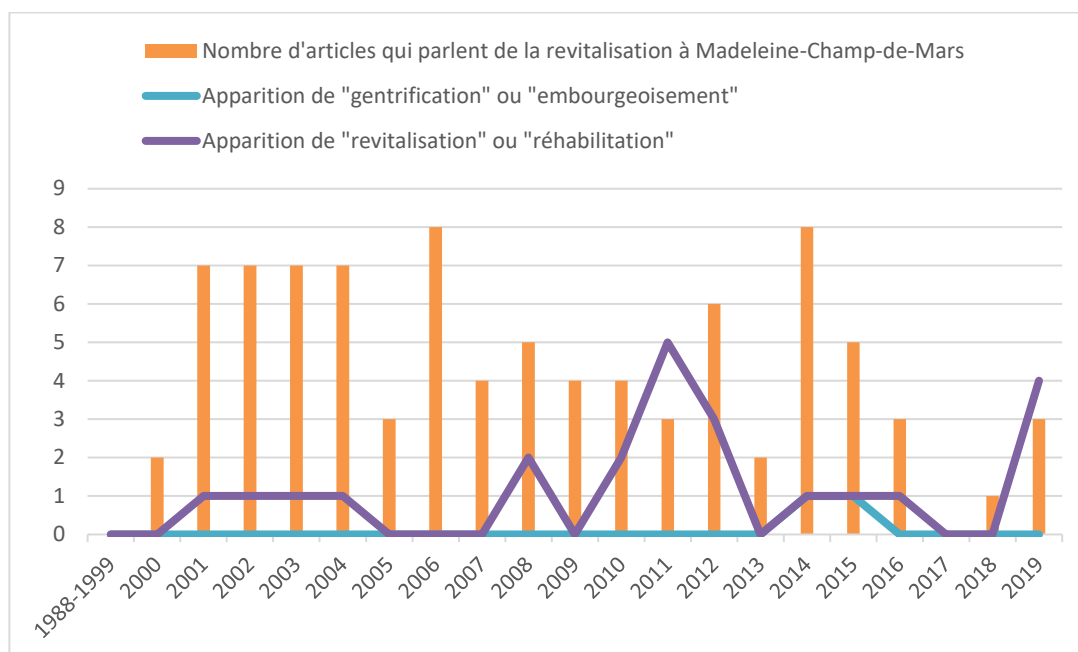


Figure 7-4 - Évolution de la présence du discours sur la gentrification dans les médias - Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)

Tableau 7-2 – Thèmes concernant la revitalisation et la gentrification de Madeleine-Champ-de-Mars dans les médias par année (en gras lorsque dans le journal local)

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias   |
|-------|--|
| 2000  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le journal de quartier parle de la préoccupation des habitants face aux changements à venir</li> </ul>  |
| 2001  | <ul style="list-style-type: none"> <li>On parle des projets de construction de bureaux à Madeleine-Champ-de-Mars</li> <li><b>Co-conception du Square du Lait de Mai avec les habitants*</b></li> <li><b>Augmentation des prix et l'inabordabilité éventuelle du quartier</b></li> <li><b>Conflit d'intérêts entre les artistes et les habitants</b></li> </ul> |
| 2002  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Discussion autour du projet de Lieu-Dit qui sera la Maison du quartier</b></li> <li><b>Inauguration de Square du Lait de Mai</b></li> </ul>  |
| 2003  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnaissance du projet de Lieu Unique ; réhabilitation de l'ancienne usine LU</li> <li><b>Désappropriation des milieux de vie qui disparaissent</b></li> <li><b>Reconnaissance pour les travaux de rénovation en célébrant la mixité sociale qui en résulte</b></li> </ul>  |
| 2004  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Achèvement de l'OPAH (1998-2004)</li> <li><b>Départ des locataires qui veulent acheter, à cause des prix élevés et le manque d'accession à la propriété</b></li> </ul>  |
| 2005  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Augmentation des prix pour les nouvelles constructions</b></li> </ul>  |

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias   |
|-------|--|
| 2006  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Méfiance envers l'efficacité de la concertation</b></li> <li>• <b>Recréation de la confiance dans la coconstruction du projet de la Maison du quartier</b></li> <li>• <b>Pétition pour protéger le passage de la Poule Noire</b></li> <li>• <b>Rappel de la réussite du Square du Lait de Mai</b></li> <li>• <b>Présentation du projet de la Maison du quartier</b></li> <li>• <b>Inquiétude sur la rapidité des changements</b></li> <li>• <b>Appel aux habitants pour participer aux réunions de concertation</b></li> </ul> |
| 2007  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet de la Halle de la Madeleine</b></li> <li>• <b>Regard positif envers les nouveaux projets de développement, Rue Crucy</b></li> <li>• <b>Présentation des projets en cours</b></li> <li>• <b>Détail sur mode de fonctionnement de la Maison du quartier</b></li> </ul>  |
| 2008  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Augmentation des prix</b></li> <li>• <b>Rénovation de la rue Cours Massé</b></li> <li>• <b>Inauguration de la Maison du quartier</b></li> <li>• <b>Célébration de la transformation du quartier à travers la mise en valeur de la Maison du quartier</b></li> </ul>  |
| 2009  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Deux approches d'expériences artistiques mises en avant (Maison du quartier et ateliers de Bitche)</b></li> <li>• <b>Modification du PLU pour préserver certains secteurs dont la Poule Noire</b></li> </ul>   |
| 2010  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projet de la Halle de la Madeleine</b></li> <li>• <b>Quartier en pleine mutation</b></li> <li>• <b>Mutation agressive du quartier, la présence associative et artistique</b></li> </ul>  |
| 2011  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transformation du visage du quartier</b></li> <li>• <b>Inauguration de l'enseigne de la Maison du quartier</b></li> <li>• <b>Participation dans les projets de transformation</b></li> </ul>   |
| 2012  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transformation du quartier</b></li> <li>• <b>Projet des halles</b></li> <li>• <b>Nouvelle OPAH</b></li> <li>• <b>Retour sur la création du Square de Lait de Mai</b></li> </ul>  |
| 2013  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>OPAH</b></li> <li>• <b>Rénovation des Bains-Douches</b></li> </ul>   |
| 2014  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Marketing de lieu, un quartier pour installer les jeunes entreprises (<i>start-up</i>)</b></li> <li>• <b>Les Ateliers de Bitche - un lieu alternatif</b></li> <li>• <b>Regret dans la ZAC : manque du programme d'accession à la propriété</b></li> </ul>  |
| 2015  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bains-Douches</b></li> <li>• <b>Potentiel : acheter dans le quartier est mis en valeur</b></li> <li>• <b>Gentrification du quartier</b></li> <li>• <b>Marché de soir</b></li> <li>• <b>Augmentation des loyers</b></li> </ul>  |

| Année | Revitalisation et gentrification dans les médias |
|-------|--|
| 2016  | • Incendie de la Halle de la Madeleine           |
| 2017  | • Absence de discours                            |
| 2018  | • Rénovation de la rue des Olivettes             |
| 2019  | • Reconstruction de la Halle de la Madeleine     |

\*En gras : Journal local

Source : Auteure

### 7.2.3. Entretiens

Pour les entretiens, dans le chapitre 3 nous en avons prévu une répartition des répondants selon le type d'acteurs présents dans le quartier. Cependant, dans le choix des répondants, nous avons essayé d'interroger au moins deux personnes de chaque type d'acteurs selon leur position par rapport à la transformation [Figure 7-5]. Considérant que notre recherche se base sur la perception de la population de longue date envers la transformation, nous avons évidemment interrogé un nombre plus élevé de ce groupe. Il faut souligner que, dans certains cas, un répondant couvrait deux ou même trois types de répondants à la fois. Pour donner un exemple, la majorité des représentants des organismes associatifs que nous avons interrogés étaient également des résidents du quartier.

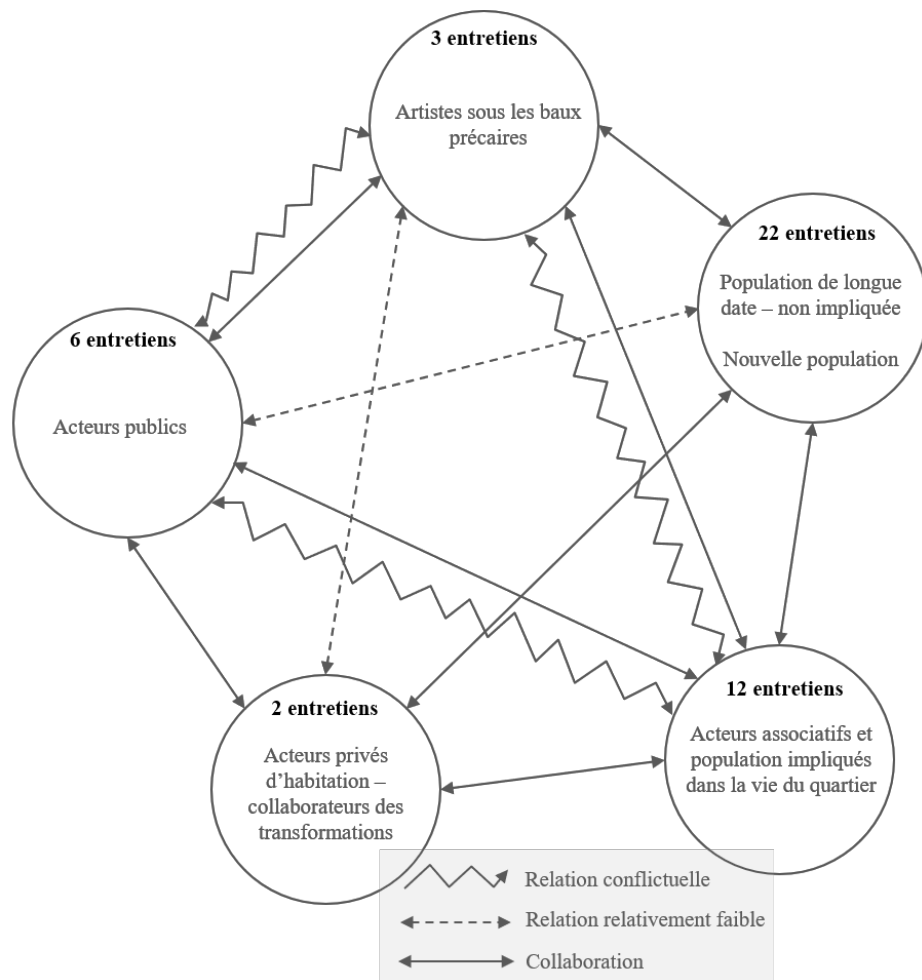


Figure 7-5- Répartition des entretiens selon la position des répondants par rapport à la transformation - Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)

#### 7.2.4. Observations

Sur notre terrain de Madeleine-Champ-de-Mars, nous avons effectué des observations participantes et non participantes. Nous avons participé à la préparation et au déroulement de la fête de quartier en 2017 où nous avons pu saisir les dynamiques entre divers acteurs. Nous avons également participé à un marché solidaire d’une journée. Ces deux expériences nous ont permis de mieux comprendre le contexte social du quartier.

Nous avons également effectué une observation indirecte et non participante en passant du temps dans les espaces publics du quartier à différents jours de la semaine et différents moments de la journée. Ces observations nous ont permis de saisir les lieux de rencontre, les lieux symboliques et les fonctions importantes pour la population, et de comprendre, parallèlement, comment la population communique avec les nouveaux espaces aménagés dans le quartier.

L'encodage des données a été fait dans Nvivo selon les concepts, les variables et les indicateurs précédemment introduits. Ainsi, toutes les données ont passé à travers la même structure d'encodage dans le but de faciliter la triangulation de l'analyse.

### 7.3. Processus et résultat de la transformation : accepté ou rejeté ?

Dans cette section, en nous basant sur les données recueillies sur Madeleine-Champ-de-Mars, nous essayons de répondre à notre première question de recherche et de mettre à l'épreuve la validité de notre première hypothèse. Nous allons donc voir si la transformation urbaine est socialement acceptée dans Madeleine-Champ-de-Mars suivant l'hypothèse qu'elle l'est si la population perçoit une équité dans le processus et le résultat de la transformation, fait confiance au système qui amène les changements et préfère le résultat aux autres options qu'elle pourrait imaginer.

Dans Madeleine-Champ-de-Mars, l'acceptabilité de la transformation est passée par plusieurs voies [Figure 7-6]. Premièrement, pour les habitants actifs dans les associations et les acteurs associatifs, le processus a évolué au cours du temps selon le comportement des acteurs publics envers leurs revendications. Au début de la mise en place du programme de revitalisation, la population locale qui se sent exclue du processus de prise de décision prend la parole et articule ses revendications. Cette prise de parole donne lieu à une coconstruction du projet et, par conséquent, à une coappropriation de la transformation. Cependant, à cette époque, les acteurs publics institutionnalisent la transformation, ce qui déçoit grandement la population qui s'était

impliquée dans la coconstruction du projet. Le sentiment de désappropriation et d'exclusion fait en sorte que même si la population est généralement contente de ce qu'est devenu son quartier, un sentiment soit de rejet soit de tolérance s'est installé au sein des associations.

Deuxièmement, la population locale qui n'était pas impliquée dans la coconstruction du projet n'est pas nécessairement au courant des changements internes. Les nouvelles activités introduites dans le quartier, ainsi que la préservation de la trame urbaine au cours des transformations, ont créé une satisfaction par rapport au résultat et nous pouvons observer une approbation de la transformation chez cette partie de la population.

Troisièmement, les architectes qui ont contribué à la transformation, souvent résidents du quartier, sont très satisfaits de la façon dont la Ville a mené les changements. En étant les collaborateurs du changement, nous constatons donc une coappropriation de la transformation chez cette partie de la population.

Finalement, les jeunes artistes qui demeurent toujours sur le territoire ne sont pas contents de la manière dont les choses ont évolué, sauf pour la partie qui a été incluse dans les projets de réhabilitation. Ils se sentent instrumentalisés et ils ont perdu plusieurs milieux « intermédiaires ». Dans ce groupe, nous constatons soit un rejet, suivi de luttes et de revendications, soit une tolérance qui ne peut pas durer et se termine par leur départ.

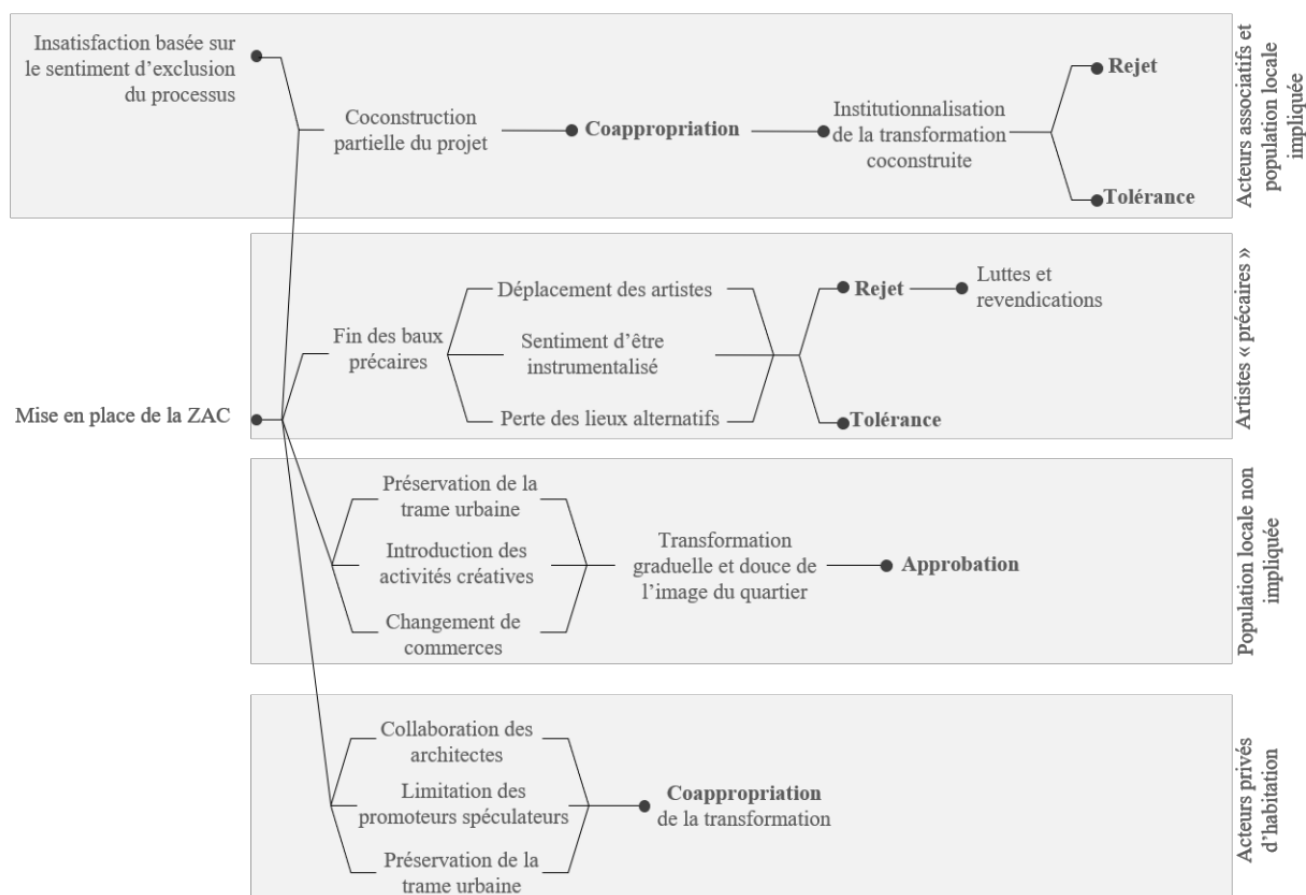


Figure 7-6- Évolution de l'acceptabilité sociale de la transformation dans Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)

### 7.3.1. Concertation basée sur la revendication

Dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars, la concertation n'est pas menée directement avec les habitants. Le projet de la ZAC est présenté, dans un local sur la rue Fouré, lors d'une rencontre ouverte à toutes les personnes qui veulent s'informer sur les projets ou qui veulent en proposer. Une méfiance par rapport à l'efficacité de cette « concertation » crée une situation insatisfaisante pour la population.

Selon le journal local, les premiers signes d'insatisfaction se manifestent en 2000 où nous la remarquons chez les habitants du quartier. Elle vient d'une méfiance envers les instances publiques quant à leur transparence et à l'efficacité de la participation.



Cette insatisfaction se révèle à l'occasion d'une enquête d'utilité publique sur la zone d'aménagement concerté ; la population est d'avis que la Ville n'a pas bien communiqué avec les habitants pour les informer parce qu'elle ne voulait pas de leur présence :

Les habitants du quartier étaient conviés à donner leur avis pour l'aménagement du coin où ils vivent quotidiennement. Comment ça, vous n'étiez pas au courant ? Ne vous inquiétez pas, c'était voulu. Tout a été fait pour que les citoyens ne soient pas avertis. [...] Tout ne semble pas mauvais dans ces projets, il y a même sûrement de bonnes choses. Mais pourquoi ne pas impliquer les habitants dans des décisions importantes ? Question naïve probablement (Olivier, 2000, novembre).

Le cœur de l'insatisfaction des habitants était que leur vie de quartier n'était pas considérée et qu'on leur imposait une réhabilitation sans qu'ils le veuillent :

Quand la ZAC s'est créée, ça a amené une réaction de la part des habitants. Ça a généré une réaction de la part des habitants. Il y avait déjà une vie avant ... Il y a une période que je n'ai pas connue entre 1970 et 1990 quand le MIN<sup>64</sup> est parti, l'usine LU s'est fermée, il y a eu un abandon du quartier. ... Puis à partir des années 1990... quand je suis arrivée, il y a eu beaucoup de locaux associatifs, il y avait beaucoup d'apparts pas cher. C'était un quartier qui était réputé pas cher en fait dans les années 1990. Il y avait beaucoup de petits appartements, il y avait beaucoup de choses vétustes c'est vrai ... [mais] il y avait plus de charme au niveau des venelles. Il y avait déjà de l'attachement. Il y avait déjà une construction collective... Donc quand la ZAC est arrivée effectivement, ça a été ressenti par un certain nombre ... qu'est-ce que vous faites, nous on y vit bien. Puis la ZAC c'était la première fois pour eux (Résident de longue date et artiste, 2017).

Face à cette insatisfaction, la population réagit et revendique des équipements publics. Au bout de quelques années, l'insatisfaction due à l'exclusion s'affaiblit et la population se réapproprie la transformation :

Mais les 2-3 premières années, la confrontation avec Nantes aménagement était difficile. C'était pas leur fonction, leur compétence, de faire du dialogue social. Ça les emmerdait d'aller au-delà de leur dispositif légal

---

<sup>64</sup> Le Marché d'Intérêt National.

[d'obligation] de débat public. Ça s'est amélioré je ne sais pas à partir de quand. La chargée de quartier a amélioré les choses. Elle avait une fonction de médiation, d'écoute, de faciliter la relation entre l'institution et les habitants (Résidente de longue date et artiste, 2017).

En 2001, le journal local se montre satisfait de l'inclusion des associations du quartier dans l'élaboration d'un *square*. Cette collaboration est le résultat de la mobilisation des habitants pour se faire entendre sur leurs besoins et leurs préférences. Cependant, cette satisfaction s'avère éphémère. La Ville s'approprie le succès de la Maison du quartier et reprend la gestion du lieu. Ce revirement déçoit énormément la population qui a lutté pour conserver cet espace de « chez soi ».

Aujourd'hui, la population est toujours d'avis que, durant la transformation, elle n'a pas profité d'assez de la concertation et que les instances de participation n'ont pas été efficaces :

Le grand mot depuis 2-3 ans, c'est la co-construction, et la co-construction c'est en fait d'imposer à l'autre le point de vue dominant en lui faisant croire qu'il a un peu discuté et il y a participé quoi. Je ne suis pas le seul à dire ça (Travailleur de longue date, 2017).

Vous faites semblant de nous inviter pour qu'on donne nos projets mais c'est vous qui avez déjà tout ficelé. Moi je ne fonctionne pas comme ça (Résident de longue date et acteur associatif, 2017).

### 7.3.2. Approbation due à la préférence de l'état actuel par rapport à l'état précédent

La population locale est généralement satisfaite de la transformation, car elle a sorti le quartier d'un état de déclin et de défavorisation. Elle est contente des nouveaux commerces et des nouvelles activités qui s'installent dans le quartier, dont le résultat entraîne une transformation de l'image du quartier.

Le journal du quartier publie, en 2001, le témoignage d'un résident de longue date qui raconte l'état de pauvreté et d'insalubrité qu'a subi son quartier au cours des années 1930-1940. Même s'il regrette des choses, il est généralement satisfait du changement :

Tout cela est du passé et a changé, en mieux, heureusement, il n'y a pas à le regretter... Si le quartier est bien rénové, je le crois enfin, aides et transports feront revenir des gens et il revivra. Mais assez de banques !!! Et de magasins de vente à crédit (Chroniques Marsiennes, 2001, juin).

En 2004, à la fin de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (1998-2004), nous pouvons observer une reconnaissance dans les médias qui voient le quartier s'améliorer : « Le quartier a [...] fait peau neuve. [...] Le quartier s'est considérablement amélioré » (*Ouest-France*, 2004, 13 février).

Le quartier Madeleine-Champ-de-Mars a en effet vécu en une dizaine d'années une profonde mutation qu'ont accompagné son classement en « Zone d'aménagement concertée » (ZAC) et une « Opération d'amélioration de l'habitat » (OPAH) (Laurent, décembre 2003 et janvier 2004).

Cependant, en 2006, le journal du quartier montre des signes d'inquiétude par rapport à la rapidité des changements.

Avec plus de transformation en dix ans que durant les cent dernières années, les changements en cours ne sont-ils pas trop rapides ?... Des questions se posent : la cohésion sociale sera-t-elle effective ? Se fera-t-elle aussi vite que les modifications de l'urbanisme ? Une identité aura-t-elle ici le temps de se construire si rapidement ? (Denis, 2006, septembre et octobre).

En général, pour la population locale « le quartier a été revalorisé » (Itinéraire de Henri Guindon dans Petiteau, 2012) et la transformation est considérée plutôt comme positive.

### 7.3.3. Gestion de la transformation dans un contexte de collaboration

Pour les collaborateurs de la transformation, soit les architectes, le quartier Madeleine-Champ-de-Mars a suivi un processus hautement innovant basé sur une négociation permanente (Petiteau, 2012). Divers gestes de Nantes Aménagement ont créé cette perception pour cette tranche de la population. Principalement, une vigilance publique pour contrôler la transformation est appréciée par les collaborateurs :

Il y a une dimension de vigilance publique et dans le cas de Madeleine, l'institution a été très très présente sur la stratégie d'occupation, sur le plan local d'habitat à cet endroit, pour à la fois tenir les engagements de pluralité des publics entre les plus pauvres et les plus riches, et a aussi aidé à un autre sujet qui est extrêmement important aujourd'hui, qui est l'intégration de l'artisanat, c'est-à-dire de petites entreprises (Architecte et résident, 2017).

Cette vigilance se manifeste de plusieurs façons. Premièrement, les acteurs publics ont porté une attention particulière à la qualité architecturale des projets, et donc ils ont essayé de donner une indépendance à l'architecte par rapport au promoteur en imposant des concours :

Ce qu'on a fait dans les années 1990, c'est donner une forte place à l'architecte, équilibrer le rapport entre le promoteur et l'architecte. Auparavant, le promoteur venait avec son archi[tecte] maison qui lui était très subordonné, et donc, à cette époque-là on a imposé les concours d'archi[itecture] co-organisés entre le promoteur et l'aménageur de manière à élever l'exigence de qualité archi[tecturale] et aussi à libérer l'archi[tecte] de la tutelle du promoteur même si c'était son commanditaire. On était dans une discussion à trois... C'était un jeu qui répartissait un peu le pouvoir (Acteur public, 2017).

Cette stratégie a facilité l'acceptabilité de la transformation par les habitants :

Je trouve ça super qu'il y a eu cette volonté politique à un moment donné, je trouve ça très bien qu'il y a eu une instance qui régule et qui porte les projets de développement d'un territoire et qu'on ne laisse pas seul le promoteur. Pour moi c'est une vraie réussite (Résident de longue date, 2017).

Deuxièmement, les acteurs publics ont adopté une stratégie de préservation de la trame urbaine et de la petite taille des parcelles qui fait en sorte que l'identité du quartier est grandement préservée.

Enfin, la présence des activités créatives et entrepreneuriales dans le quartier joue un rôle important pour faire revivre le quartier :

C'est un travail très vigilant et très compliqué qu'a mené Jean-Marie Duluard<sup>65</sup>, de Nantes Métropole Aménagement, qui est un très bon gestionnaire public des questions territoriales ... ; il a été très vigilant à la trame, très vigilant des inclusions de ces jeunes ressources d'entreprises ... ; il a investi aussi l'argent public ... ; donc ce travail de vigilance d'assemblage, d'occupation plurielle entre le logement et l'activité ..., c'est une gentrification sous contrôle. Et ce n'est pas que le résidentiel, c'est un renouvellement des unités artisanales et commerciales qui se fait sur des tout petits schémas de remplacement qui restent des schémas très maîtrisés sur le plan économique aussi... Et le fait qu'il ait travaillé pendant 20 ans sur le maintien de cette petite échelle de revente a fini par fabriquer des toutes petites échelles qui coûtent un peu de fric maintenant mais qui sont pas facile à assembler. Donc ça s'auto-protège dans le système de la petite échelle ... et ça, il faut avoir une belle anticipation pour le voir (Architecte et résident, 2017).

La volonté de la mairie avec cette opération, c'était de se dire on va maintenir des activités avec des salariés, soit d'association soit d'entreprise, dans un tissu urbain en espérant, et de ce côté-là ça a plutôt bien marché, que ces gens-là vivant au quotidien et pas simplement venant dormir allaient organiser un petit peu les choses autour pour qu'il y ait des restaurants, des bars etc. (Travailleur de longue date, 2017).

Cependant, nous remarquons une hiérarchisation de l'information chez les acteurs publics qui n'est pas appréciée par la population. Elle se sent exclue de l'accès aux informations sur les terrains disponibles pour l'achat ou les projets de développement. Mis à part les projets qui sont mis en place à travers les concours d'architecture, certains individus, meneurs de projets de rénovation, se font proposer des terrains disponibles. Nous sommes d'avis que la Ville a sélectionné soigneusement les preneurs de terrains, selon son jugement, en misant sur leur capacité à améliorer le cadre bâti en y résidant. Autrement dit, la Ville n'est pas allée vers la population ouvertement en leur proposant les terrains à vendre disponibles, mais elle a plutôt considéré les individus qui apportaient une vision sur la façon d'améliorer la qualité du cadre bâti.

---

<sup>65</sup> Le responsable d'opérations à Nantes Métropole Aménagement

C'est Jean-Marie Duluard qui nous a dit un jour : « Il y a cette parcelle qui se libère, elle est un peu atypique. Jean-François Revert<sup>66</sup> voudrait qu'il y ait d'autres choses que du logement... » Ce bâtiment avec cette galerie au rez-de-chaussée serait comme une lanterne (propos d'Agnès Lambot<sup>67</sup> dans Petiteau<sup>68</sup>, 2012, p. 188).

#### 7.3.4. Instrumentalisation des artistes

Durant l'époque transitoire où la Ville met à la disposition des artistes et des associations les bâtiments dégradés sous bail temporaire, le quartier vit une appropriation associative, artistique et politique et le quartier se réinvente :

Comme il y avait beaucoup d'ateliers abandonnés, des locaux abandonnés, ils ont pas mal préempté, c'était facile pour préempter. La préemption, après, ça prête à discussion ... ; comme ils avaient beaucoup de locaux qu'ils avaient préemptés, ils les filaient à des artistes ou des collectifs sous des conventions précaires, des baux précaires. Quand ils décident de détruire le bâtiment tu dois partir. C'était alors pour éviter que les lieux soient squattés. Il y en a eu pas mal. C'est vrai que pendant une petite dizaine d'années, ça a donné une dynamique, il y a eu des artistes, ça donne toute de suite une dynamique, les artistes ne sont pas ultra conventionnels (Résident de longue date et artiste, 2017).

C'est les artistes qui ont créé les lieux magiques. Il y a eu des spectacles ... des lieux conviviaux, on pouvait s'y balader avec les enfants, on y allait beaucoup ... ; c'était vraiment vivant, c'était vraiment sympa. Donc, je pense que c'est eux qui ont créé du rêve. Je trouve que ça a été bien mené (Résident de longue date, 2017).

Dans ce contexte, nous constatons une **instrumentalisation des artistes** par les pouvoirs publics pour maintenir les bâtiments dégradés en attendant et pour profiter de l'attractivité qui résulte de leur présence :

En même temps, il y a quelque chose d'ambigu dedans. J'ai vu une étude sur l'opportunité d'"utiliser" des artistes pour revaloriser un territoire

---

<sup>66</sup> L'architecte qui a accompagné la mise en œuvre de ZAC à Madeleine-Champ-de-Mars.

<sup>67</sup> Architecte de Barré-Lambot Architectes.

<sup>68</sup> Dans son livre « Nantes, récit d'une traversée Madeleine-Champ-de-Mars » (2012), Jean-Yves Petiteau parle à plusieurs personnes, les acteurs et les habitants, dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars pour mieux comprendre comment elles ont vécu la transformation.

abandonné. Ça rassure un peu l'investisseur. Ça revalorise l'image (Résident de longue date et artiste, 2017).

D'un point de vue d'artiste, les municipalités se servent des artistes pour préparer le terrain et après ils jettent les artistes (Artiste, 2017).

On est à la fois moteur de la gentrification et une fois le quartier gentrifié, on expulse les artistes. On est en même temps la victime (Artiste de longue date, 2017).

Nous constatons un certain désengagement de l'endroit où ils sont situés chez une partie des artistes. Nous sommes d'avis que la nature éphémère de la présence de ces artistes crée ce désengagement :

Je me souviens d'un des artistes, ça m'avait choqué à l'époque. Un des artistes avec qui j'avais discuté qui disait "je dis c'est pas un peu dommage que vous soyez chassé comme ça"... Il m'a dit, "mais moi je m'en fiche. Je prends ce qu'on me donne au fur et à mesure, après je pars, je ferai autre chose ailleurs". Comme s'il était simplement de passage et qu'il ne s'était pas inscrit affectivement dans le quartier plus que ça, et ça m'a fait un peu mal au cœur (Résident de longue date, 2017).

Nous concluons que la transformation est plutôt acceptée par la population locale qui n'était pas impliquée dans le processus et la raison principale est la préférence du résultat au passé qu'ils ont vécu. Le principal bénéfice que cette population voit c'est la transformation de l'image du quartier, d'un quartier malfamé vers un quartier recherché, et aussi le retour des activités sur le territoire.

La préservation de l'identité du cadre bâti joue également un rôle important dans le fait que la population soit contente de la transformation face aux autres options qu'elle aurait pu imaginer :

Ce quartier m'a offert la possibilité de me perdre, l'égarement et la fragilité y ont droit de cité, ont droit à une parole hors les murs, à découvert, hors des conventions. Les personnes fragiles, marginales ou décalées y sont naturellement intégrées, sans médiation ni flicage. Comment comprendre qu'un quartier puisse guérir et émanciper au travers de son architecture, de son histoire, de sa population ? (Michel, 2012, automne).

Pour les collaborateurs des projets de transformation, ce changement doux de l'image et la préservation de l'identité du cadre bâti passent par la petite taille des projets et la protection de la trame urbaine. Cette vigilance politique est à la base de l'acceptabilité chez cette tranche de la population.

Par contre, les raisons principales du manque d'acceptabilité reposent sur le manque de concertation, le sentiment d'inefficacité de la participation et sur la hiérarchisation de l'accès à l'information.

#### 7.4. Signes de gentrification – perception de la population

Cette section a pour but de vérifier la pertinence de notre deuxième hypothèse selon laquelle la raison du manque d'acceptabilité de la gentrification est que cette dernière génère trois types d'effets négatifs, soit le déplacement, la marginalisation et la désappropriation.

Aujourd'hui, la population est unanimement d'accord qu'il y a un processus de gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars. Par contre, il y a des positions différentes quant à l'agressivité de ce processus. Certains y voient une gentrification « contrôlée », tandis que d'autres y voient une gentrification ayant un coût pour la population la plus démunie.

Il faut souligner que nous établissons une distinction entre les signes de la gentrification et ses effets négatifs, même si, souvent, les signes de la gentrification deviennent les causes des effets négatifs [Tableau 7-3]. Les signes de la gentrification se manifestent graduellement sur le territoire de Madeleine-Champ-de-Mars. Cette apparition graduelle est présentée par le Figure 7-7.



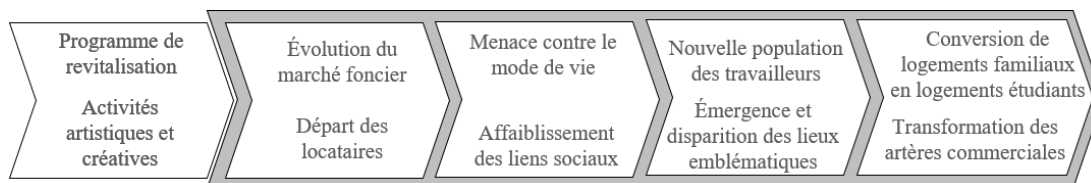


Figure 7-7- Apparition graduelle des signes de la gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars (Source : Auteure)

Tableau 7-3- Signes et effets négatifs de la gentrification - Madeleine-Champ-de-Mars

| Signes et moteur de la gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars | Effets négatifs de la gentrification |                                  |                      |                  |                 |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|
|   | Déplacement direct                   | Pression incitant au déplacement | Déplacement indirect | Désappropriation | Marginalisation |
| Conversion des bâtiments en logements étudiants                 | ■                                    | ■                                | ■                    |                  |                 |
| Arrivée des activités créatives                                 |                                      | ■                                | ■                    | ■                |                 |
| Changement de commerce  |                                      | ■                                | ■                    | ■                |                 |
| Évolution du marché foncier et départ des locataires            |                                      | ■                                | ■                    |                  |                 |
| Affaiblissement de la solidarité                                |                                      | ■                                |                      | ■                | ■               |
| Menace contre le mode de vie                                    |                                      | ■                                |                      | ■                | ■               |
| Émergences de nouveaux lieux symboliques                        |                                      |                                  | ■                    | ■                |                 |
| Présence marquante des architectes                              |                                      |                                  | ■                    |                  |                 |
| Présence des artistes sous baux précaires                       |                                      |                                  | ■                    |                  |                 |
| Disparition des lieux alternatifs                               |                                      |                                  |                      | ■                | ■               |

Source : Auteure

#### 7.4.1. Augmentation de prix et départ des locataires

L'augmentation des prix du foncier, la hausse des loyers et le départ des locataires sont les premiers signes de la gentrification qui se manifestent dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars.

En 2001, la population observe ces premiers signes, sans les nommer ainsi, quand elle voit que les prix des constructions neuves « rivalisent avec les prix des secteurs les plus cotés de l'agglomération » (Armelle, 2001, septembre) :

Le vieux faubourg Madeleine-Marsien est donc promis à un avenir doré : quand les prix prohibitifs à l'achat auront dissuadé les actuelles familles locataires de s'y installer, après que les bulldozers en auront chassé les plus modestes, il pourra devenir la nouvelle adresse chic des classes supérieures « bobos » (bourgeois-bohèmes) qui y côtoieront les étudiants bien lotis, les retraités heureux et les artistes sanctifiés. La "mixité sociale", en quelque sorte (Armelle, 2001, septembre).

À partir de 2005, le **départ des locataires** est vu comme un enjeu. En principe, les locataires qui veulent acheter leur première propriété sont obligés de quitter le quartier parce qu'ils n'ont pas les moyens de rester :

Le prix du neuf, qui est au-dessus des seuils des prêts aidés, conduit beaucoup de ménages dans le quartier de longue date à le quitter quand ils souhaitent acheter (Laurent, décembre 2003 et janvier 2004).

Nous cherchons un appartement dans le quartier. Voilà une réflexion que nous entendons très souvent aujourd'hui. Mais voilà, il n'y en a pas d'assez grand, ou alors les loyers sont trop chers. Quant à l'accession à la propriété, n'en parlons pas. L'amélioration de l'habitat a créé un phénomène inflationniste de l'immobilier : la réhabilitation d'immeubles, d'appartements familiaux en studios pour étudiants, les immeubles et bureaux construits ces dernières années, est-ce la crise sociale ? Cette amélioration de l'urbanisme a poussé à l'exode périphérique toute une population ouvrière ... L'accession à la propriété est devenue inabordable vu les prix pratiqués par ces promoteurs avides de profits ... Résider ici ne serait-il réservé qu'à une certaine élite sociale ? (Thierry, 2005 décembre, 2006, janvier).

L'augmentation des loyers, aujourd'hui évidente pour tous nos répondants, devient plus visible dans le journal du quartier à partir de 2015 :

L'évolution la plus importante, elle est dans l'augmentation des loyers qui sont très chers ; ils donc ont repoussé vers l'extérieur les gens les plus pauvres (Groissard, 2015, printemps).

Il y a des évictions au fur et à mesure à chaque étape ... ça devient de plus en plus bourgeois (Artiste de longue date, 2017).

Ce que j'ai cru au début, dans les discours politiques, c'est qu'on allait faire de la mixité sociale, mais avec le recul, ce que j'ai vu, ça a tiré vers le haut. Ça a amené une population plus aisée, ça a fait monter les loyers, on a abouti à la gentrification et tout ce qui s'ensuit. Il n'y a plus d'ouvriers, il n'y a que des employés et des familles monoparentales ... Honnêtement, mixité sociale, je trouvais ça très bien ... Maintenant, il n'y a plus rien à faire. Ce quartier a perdu son âme. Il en retrouvera une autre, mais il a perdu son âme en termes de mixité (propos de Marie-Paule Louers dans Petiteau, 2012, p. 155).

Cette position est contestée par Alain Robert, élu et résident du quartier. Il ne voit pas un déplacement significatif de la population « pauvre », jusqu'en 2012 au moins :

Franchement, je n'ai pas constaté de nette diminution de la population précaire. Il y a eu, certes, un apport de population nouvelle. Ce n'est pas pour autant que la population pauvre a disparu entre la chaussée de la Madeleine et la rue des Olivettes. Une forme de précarité, de pauvreté, reste dans le quartier. Les habitants en situation précaire n'ont pas été évincés du quartier. Les constructions ne se sont pas faites à leur détriment (propos d'Alain Robert dans Petiteau, 2012, p. 153).

La population locale ressent la hausse des prix et le déplacement même si elle ne peut pas toujours donner des exemples concrets.

[La hausse des prix] ça chasse une certaine population. Les gens ont été déplacés (Résident et commerçant de longue date, 2017).

#### 7.4.2. Affaiblissement des liens sociaux et menace contre un mode de vie

En 2002, nous constatons **l'affaiblissement de la solidarité** vu comme le résultat du remplacement de la population :

La nature très industrielle et ouvrière de Madeleine-Champ-de-Mars a ainsi imprimé, plus que pour les quartiers du centre, des relations de proximité, ciment d'une vie de quartier. Le remplacement progressif des populations ouvrières du quartier entraîne dans son sillage un affaiblissement de la solidarité de proximité (Olivier, 2002, juillet et août).

Cette évolution de la solidarité est perçue par plusieurs de nos répondants :

J'ai réalisé que c'est quelque chose qui commence à se perdre qui me faisait du bien. Le fait d'être dans un environnement où je sens la possibilité de pouvoir agir sur le réel. Parce que j'ai les informations. Au quotidien, les gens qui vivent le même réel que moi, on peut échanger. On sait ce qui se passe. On peut agir sur le réel. Et effectivement ça s'est amoindri. [...] La rue aussi elle a changé dans ce quartier. Je trouve personnellement que la rue était plus présente. Je me considère comme quelqu'un de la rue. Ce rapport à la rue où tu croises quelqu'un que tu connais, tu discutes 20 minutes avec lui dans la rue quoi. Mais ça, par contre, ça a disparu (Résident de longue date et artiste, 2017).

On avait un petit journal du quartier, Magdeleine, ça c'est arrêté, parce que personne ne voulait plus s'y investir. Tant qu'avant ça marchait très bien. À tel point c'est changé (Résident et commerçant de longue date, 2017).

Le signe le plus marqué de la gentrification de Madeleine-Champ-de-Mars est cette **menace contre le mode de vie de la population**. Par conséquent, la désappropriation est l'effet négatif le plus ressenti par les habitants du quartier :

David Harvey, comme il dit à la fin de son bouquin<sup>69</sup>, ça dit tout : Le processus urbain étant essentiel à la survie du capitalisme, le droit à la ville, autrement dit le contrôle collectif de l'emploi des surplus dans les processus d'urbanisation, doit devenir l'un des principaux points de focalisation des luttes politiques et de la lutte des classes. Donc, la lutte des classes dans ce quartier, il y en a eu par rapport au bien-vivre. Les gens n'ont pas eu envie de perdre ce côté un peu village, ce côté un peu rencontre, ce côté un peu insulaire (Résident de longue date et artiste, 2017).

#### 7.4.3. Émergence et disparition des lieux emblématiques comme signes de gentrification

La gentrification est ressentie dans Madeleine-Champ-de-Mars à la fois par la disparition des lieux emblématiques qui représentaient l'esprit du quartier, et par l'émergence de nouveaux lieux emblématiques qui symbolisent un autre mode de vie.

En 2003, nous relevons des témoignages qui démontrent la disparition des milieux de vie alternatifs qui s'en vont l'un après l'autre. Nantes Métropole Aménagement, ayant

---

<sup>69</sup> Harvey, D. (2011). Le capitalisme contre le droit à la ville : néolibéralisme, urbanisation, résistance. Éditions Amsterdam.

mis les bâtiments dégradés à la disposition des artistes et des associations, les reprend graduellement pour réaliser divers projets, dont des projets résidentiels. Mais, durant l'occupation de ces bâtiments par les artistes et les associations, il y a un milieu de vie et un sentiment d'appartenance qui se créent, qui se déchirent quand le lieu disparaît.

Ce n'était pas des artistes très bobos qui étaient sur le territoire. Cette dynamique artistique est récupérée par la ville et ce n'est pas bon. Je trouve qu'il y a une frilosité (Résident de longue date, 2017).

Le 36 rue des Olivettes en est un bon exemple :

Il y a des lieux magiques qui convoquent le désir et l'énergie. Que ceux qui n'ont pas encore visité cet espace du "36" se dépêchent de le découvrir. La "texture" industrielle qui marque les surfaces, l'organisation des volumes signent la vocation de l'endroit : "produire de la valeur" (Laurent, 2003, juin et juillet).

Le **Lieu Unique**, lieu culturel situé dans l'ancienne usine LU, est vu comme un signe de la gentrification du quartier. Même si ce lieu symbolique dans l'histoire ouvrière du quartier a été préservé, la population se sent **désappropriée** du lieu :

... l'une des chausse-trapes à éviter est la tentation "d'améliopoulainiser"<sup>70</sup> les pierres par la seule adjonction d'un filtre d'authenticité. Ce procédé très en vogue aujourd'hui se constate dans la réappropriation, souvent par les bobos, des lieux de mémoire ouvrière. Le Lieu Unique est un exemple parmi d'autres (Olivier, 2002, juillet et août).

Nous remarquons que le Lieu Unique, en plus d'attirer une clientèle particulière, ne s'ouvre pas au quartier, physiquement. L'entrée de cet espace est sur la frontière du quartier et on peut y aller sans voir le quartier. Ainsi, le bâtiment a tourné son dos au quartier.

Le projet de la Halle de la Madeleine et celui de la cantine numérique, un espace de travail partagé (*coworking*) de la Halle, sont des exemples de ce changement d'esprit du quartier avec l'émergence des nouveaux milieux de vie :

---

<sup>70</sup> La personne se réfère au film Amélie Poulain qui se passe à Montmartre à Paris.

La cantine numérique est un peu la quintessence de ce que nous en France on appelle les bobos quoi ... un espace de coworking qui s'implante ; ... quand je disais quintessence, quand ça a brûlé, il y avait un esprit de corps et pour moi de classe qui s'est constitué pour dire : "Ah les pauvres gens, vous rendez compte, il faut que la solidarité active permette de les reloger de retrouver des espaces pour travailler, etc." De manière immédiate et très importante et très médiatisée. Il n'y a pas 24h de différence, il y a l'expulsion d'un squat de migrants à l'autre bout de la ville et là, silence radio ... Il y a vraiment un fossé entre les enjeux humains entre les deux ... Alors cette cantine numérique m'a un peu énervé, ce mouvement un peu de solidarité comme si c'était une évidence quoi et que la question se posait pas. On est dans un univers capitaliste qui fait que dans la ville de Nantes la communication est beaucoup basée sur les start-ups, l'innovation, le numérique. Ce qui veut dire tout et son contraire. Mais ils en font une espèce de fer-de-lance de la ville moderne, elle fait ci, elle fait ça. Sachant que là-dedans, ça cache aussi une grande disparité de revenus, de situations sociales ; il y a des gens très précaires et il y a des gens qui sont très à l'aise. C'est des enjeux qui représentent peut-être peu de monde mais qui sont très symboliques pour la manière dont la ville veut mettre en scène son développement (Travailleur de longue date, 2017).

Dans les médias non locaux, c'est à partir de 2011 que nous pouvons rapporter des observations par rapport à la gentrification et à l'émergence de ces nouveaux lieux. La « métamorphose » de la rue des Olivettes rayonne à l'extérieur du quartier Madeleine-Champ-de-Mars, surtout avec le projet de la Halle de la Madeleine :

La rue des Olivettes, proprement dite, est bouleversée par un vaste programme de réaménagement engagé par la municipalité. Le 3 mai 2010, le maire Jean-Marc Ayrault<sup>71</sup> a inauguré en personne le fleuron de la réhabilitation du quartier : la Halle de la Madeleine... Mais certains regrettent cette transformation trop rapide et trop moderne de leur quartier qui était encore considéré comme "populaire", il y a de cela quelques années (Cloutour, 2011, 12 août).

---

<sup>71</sup> Maire de Nantes entre 1989 et 2012.

#### 7.4.4. Transformation des activités et des commerces

En 2015, pour la première fois dans le journal du quartier, l'on parle directement de la « gentrification » du quartier Madeleine-Champ-de-Mars en se basant sur le type d'activités et de commerces qui existe sur le quartier.

On est dans la phase intermédiaire du processus de gentrification étudié par les sociologues à Berlin, San Francisco, etc. Les quartiers passent par tout un tas de phases. Dans le quartier des Olivettes, on est dans la phase médiane avec des gens qui n'ont pas beaucoup de revenus, des artistes "déglingués", des gens au RSA, mais on a aussi les avocats, les boîtes de com., les journalistes, les archis. Toutes ces classes capables de trouver un cadre de travail peuvent acheter. À terme, les gens avec des très petites ressources, il y en aura quasiment plus dans 20 ans, à part quelques îlots du logement social ... Suffit de voir les restaurants et le niveau du coût minimum du repas à midi et aussi le décor (Séverine, 2015, printemps).

La présence des architectes est très marquée dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars comme signe de changement :

... On est plutôt dans les professions de classe moyenne, professions libérales ... ; il n'y avait pas d'architecte et d'avocat mais ils sont arrivés après dans les rues à côté ... La volonté de la mairie avec cette opération, c'était de se dire on va maintenir des activités avec des salariés, soit d'association soit d'entreprise, dans un tissu urbain en espérant, et de ce côté-là ça a plutôt bien marché, que ces gens-là vivant au quotidien et pas simplement venant dormir allaient organiser un petit peu les choses autour pour qu'il y aient des restaurants, des bars etc. ; mais ce qui s'est passé, c'est que les restaurants et les bars se sont transformés pour être conformes à cette population de classe moyenne. Pour la mairie je pense que c'est un succès. Pour la gentrification et pour les gens qui y habitaient avant c'est un échec. C'est une colonisation, une appropriation d'espace, d'usage (Travailleur de longue date, 2017).

Ici c'était plus de micro-interventions. Par ces micro-interventions, ils ont fait en sorte que le quartier change, que les commerces et les activités qui sont dans le quartier changent, ce qui fait que le loyer augmente. La différence est visible, la population a changé. Des petites agences d'archi[itecture] il y en a partout. Par l'arrivée des activités, j'ai l'impression que ça a beaucoup bougé (Résident et acteur associatif, 2017).

#### 7.4.5. Marginalisation et désappropriation : effets les plus ressentis

À notre avis, la transformation du cadre bâti, des activités et de la vocation des lieux crée un sentiment de **désappropriation** de leur milieu de vie chez les habitants du quartier. Ce sentiment de désappropriation se combine avec un sentiment de **marginalisation** dû au manque de concertation au cours de la transformation.

Même si une belle relation s'est créée entre les habitants et l'institution pour les deux projets coconstruits et revendiqués par la population, soit le Square du Lait de Mai et la Maison du quartier, cette dernière ressent la marginalisation due au manque de concertation et à un déséquilibre des rapports de force :

La concertation n'a pas eu lieu autant que nous l'aurions souhaité et je trouve vraiment dommage qu'il n'y ait pas eu cette possibilité. Exemple : l'aménagement de la Maison des Compagnons, rue de Crucy, ... là non plus, on ne nous a rien demandé ; sur la Halle de la Madeleine, on ne nous a rien demandé ! Il n'y a pas eu d'information plus que ça ! Il y a eu une enquête publique qu'on a lue cet été. On a l'impression que si on arrive à avoir un dialogue, c'est en tant que responsable associatif, parce qu'on monte au créneau et parce qu'on a des relations un peu privilégiées association/institution. Mais ce n'est pas ça une ZAC pour nous ! S'il y a concertation, elle est pour tout le monde (propos de Marie-Paule Louers<sup>72</sup> dans Petiteau, 2012, p. 156)!

Autrement dit, à part les revendications pour des équipements pour lesquelles les habitants se sont fait entendre, la Ville ne leur a pas proposé la même coconstruction pour les autres projets de transformation. Le dialogue était plutôt instauré entre l'institution et les meneurs de projets, soit les architectes.

#### 7.4.6. Regard positif sur la gentrification de Madeleine-Champ-de-Mars

Bien que la population voie les effets négatifs de la transformation, les effets positifs sont également observés et appréciés.

---

<sup>72</sup> Une résidente de longue date du quartier qui écrit des livres sur l'histoire de son quartier.



La population qui est arrivée par la première vague de changements est impliquée dans la vie associative du quartier Madeleine-Champ-de-Mars et son pouvoir, étant souvent supérieur à celui de la population résidante, est considéré comme un élément positif pour mieux négocier les intérêts de la population auprès des institutions :

Une catégorie socioprofessionnelle supérieure qui a mis son savoir-faire au service du populaire. Comment faire une bonne adéquation entre l'ultra populaire et la classe moyenne ... [comment] faire la ville ensemble (Artiste de longue date, 2017).

Par ailleurs, l'amélioration de la qualité de vie est visiblement positive pour la population locale :

C'est un super quartier à vivre. C'est très agréable. Je ne pense pas que les habitants aient envie de partir. Il y a tout quoi ; ... les gens se connaissent. C'est vraiment le contre-exemple de comment ils fabriquent la ville aujourd'hui (Artiste de longue date, 2017).

#### 7.4.7. Madeleine-Champ-de-Mars : une gentrification contrôlée ?

Les collaborateurs de la transformation, en approuvant l'approche de la Ville pour réinventer le quartier, sont d'avis que Madeleine-Champ-de-Mars a vécu une gentrification contrôlée. Tout en confirmant les effets négatifs de ce processus, ils voient ces effets dans un contexte plus large :

La gentrification, lorsqu'elle n'est pas contrôlée, est une grande difficulté des villes. Ça fabrique la ville de l'exclusion directe. Pour les plus pauvres. Et donc une maîtrise d'ouvrage publique et un engagement politique extrêmement puissant pour arriver à contrarier les agissements naturels des conquérants, les conquérants c'est des gens. Des gens qui ont du fric qui viennent se mettre là où c'est confort. Là où c'est confort et là où c'est populaire. Clairement la ville bourgeoise n'a jamais invité des bobos. C'est la ville populaire qui invite des bobos. Donc il y a une dimension de vigilance publique ... La gentrification c'est aussi une question d'échelle dans laquelle il faut faire vivre des économies d'entrepreneuriat de petite facture qui sont artisanales. [Ici], ça a fabriqué énormément de qualité ... ça ça crée un appétit public important ce qui fait que ça attire encore plus ... Ce quartier était un quartier du rejet, mais du rejet radical, c'est-à-dire

qu'on pouvait pas faire venir des opérateurs pour pouvoir construire. C'est une gentrification contrôlée (Architecte et résident, 2017).

Selon ce regard, la transformation n'est pas négative en soi, mais il faut mettre en place des mesures pour contrôler la tendance « naturelle » de l'augmentation des prix des loyers :

De toute façon, le quartier montant en qualité devient plus cher. Quand il fait la différence avec celui à côté, clairement, il devient plus cher, il est plus attractif... Ce n'est pas qu'il soit de plus en plus attractif qui est un problème. C'est le fait qu'il n'y ait pas suffisamment des lieux dédiés à des personnes avec une situation socioéconomique plus faible. Ça, ça ne peut pas se tenir autrement qu'avec des acteurs qui en sont les détenteurs ... (Architecte et résident, 2017).

#### 7.5. Mobilisations et mouvements citoyens contre la gentrification

La Madeleine-Champ-de-Mars, avec son tissu associatif serré, a créé un terreau favorable à la mobilisation et la revendication. Les luttes menées à Madeleine-Champ-de-Mars ciblent surtout trois buts : la participation réelle dans les projets de transformation, l'obtention des équipements nécessaires pour les habitants et la préservation de l'identité du quartier. Les deux premiers buts se combinent.

##### 7.5.1. Mobilisation pour la participation dans les projets et pour obtenir des équipements

Les premiers signes de mobilisation des citoyens à Madeleine-Champ-de-Mars se manifestent en 1998 quand l'association des « habitants du quartier Madeleine-Champ-de-Mars » revendique un espace d'accueil pour leurs enfants :

Après plus d'un an et demi, les discussions avec les élus du quartier, F. Padovani et A. Robert, avec la Chargée de quartier, Nantes Aménagement, l'ACCOORD et l'ERBAN (École des Beaux-Arts) ont, enfin, abouti. Depuis février 2000, les enfants sont accueillis à l'arrêt Beaux-Arts, Passage Pélisson, près de la rue des Olivettes (Marie, 2000).

En 2000, les associations du quartier Madeleine-Champ-de-Mars ont contribué à la réalisation d'un *square* grâce à la mobilisation des habitants ayant réclamé un espace

vert. Dans le cadre de la réunion publique concernant le projet d'aménagement du quartier en janvier 1998, les habitants se sont aperçus qu'il n'y avait pas d'espace vert prévu dans le plan d'aménagement. Cela a déclenché une série d'actions de la part des habitants et des associations, actions qui ont abouti à la création du Square du Lait de Mai. L'initiative locale a ainsi commencé avec la demande d'un espace vert par les habitants par une lettre envoyée à la mairie et signée par 30 habitants :

[...] Nous n'avons rien, en dehors de l'école, comme équipement pour les enfants [...] ; le seul espace vert est le square Elisa Mercœur dans lequel il n'y a aucun espace de jeu aménagé [...] Les efforts qui sont consentis pour l'aménagement de ce quartier, attendus depuis si longtemps, doivent tenir compte de la population qui y habite et surtout proposer des lieux de convivialité pour les adultes et les enfants (Louers, 2015 : 4).

Puis, une fois que la Ville eût accédé à cette demande et proposé un lieu pour la conception de cet espace vert, les habitants ont repris l'initiative en demandant de pouvoir participer activement à sa conception. Cette coconstruction du projet a ouvert la voie à l'approbation de cette transformation et les habitants ont commencé à s'impliquer dans le projet. Quand ce dernier a été prêt à être mis en place, les habitants ont à nouveau repris l'initiative en proposant un nom pour le *square* en novembre 2000 :

Un square sur notre quartier, nous l'avons rêvé, il y a presque trois ans. [...] Aujourd'hui nous arrivons à sa réalisation et sommes ravi(e)s d'y participer activement. Dans cette logique, nous proposons un nom pour le square ; nom lié à l'histoire festive et populaire du quartier. [...] M. Delrue, initiateur de la Fête du Lait de Mai en 1930, constatant l'impossibilité pour beaucoup de familles populaires d'aller boire le lait de mai à la campagne, et fort de cet argument, fit venir la campagne à la ville en amenant les vaches sur le quartier. Fête généreuse dont les anciens se souviennent encore. [...] De ce fait, nous vous proposons de l'appeler : "Square du Lait de Mai" (Louers, 2015 : 10).

Ils ont également proposé l'engagement des enfants du quartier dans la réalisation d'un projet au sein du *square* dans le but de favoriser son appropriation par les enfants. L'histoire de ce projet, qui s'attache au lieu et qui existe encore aujourd'hui, fait son

succès. Inauguré le 24 mai 2002, il est devenu un symbole identitaire du quartier et tous les habitants ont le sentiment d'y appartenir :

La création du Square du Lait de Mai, rue Emile Péhant, est un exemple parfait de la mobilisation constructive des habitants d'un quartier (un "vrai" quartier) autour d'une idée pertinente pour le "mieux" public. Les moyens, comme le bon sens le recommande, se sont mis au service de la fin. Postuler qu'un moyen politique va automatiquement trouver un sens est une erreur. A moins qu'il s'agisse d'une hypocrisie (Armelle, 2003).

Dans la foulée de la réalisation du Square du Lait de Mai, une consultation se met en branle sur l'avenir de l'ancien garage Citroën, occupé sous bail précaire par l'association des artistes Lieu-Dit et sous-loué partiellement à des associations culturelles. Cette consultation s'est tenue avec les associations de quartier et les locataires de Lieu-Dit. Un conflit d'intérêts entre les artistes, qui veulent préserver ce lieu pour les artistes, et les associations du quartier, qui revendiquent un équipement public, crée une situation embarrassante :

À un moment donné, il y a eu un petit conflit entre les artistes et les habitants quand il y avait la volonté de vouloir une maison de quartier. Parce que le seul site qui était possible et bien-situé, c'était un truc qui s'appelait le Lieu-Dit, qui était un collectif d'artistes en bail précaire. Donc il y avait un truc un peu ouais vous nous chassez, moi j'étais entre les deux, c'était super. Ouais t'es un traître (Résident de longue date et artiste, 2017).

Cette conflictualité fait en sorte que les artistes de Lieu-Dit sont relogés et le projet devient une combinaison des deux, soit une maison de quartier comprenant des ateliers d'artistes :

Ils sont bien contents parce qu'ils ont été relogés après ; pendant 4-5 ans ils n'ont pas payé de loyer. Puis ils ont été encore relogés après. C'est un peu limite d'ailleurs (Résident de longue date et artiste, 2017).

Une enquête sur le "devenir du Lieu-dit" se déroule actuellement, impliquant les locataires actuels et les associations du quartier. Dans l'état actuel de ce programme municipal concerté, il est question d'y créer à la fois une "maison de quartier" et un "lieu de résidence pour artistes" (Armelle, 2002, octobre et novembre).

Les habitants revendiquent un lieu autogéré et ils l'auront au départ :

Un lieu pour se rencontrer et pour développer des activités de loisirs et d'éducation, avec un souci d'ouverture sur les pratiques artistiques. Il doit pouvoir être évolutif, ne pas être géré par l'Accoord<sup>73</sup> mais défini et contrôlé par les résidents du quartier (*Magdeleine*, 2002, octobre et novembre).

L'effort d'appropriation du projet va au-delà de sa conception et les habitants mènent une bataille pour le nom du lieu pour lui accorder une identité singulière : « on s'était battu pour que ça s'appelle maison DU quartier, pas maison DE quartier » (Résident de longue date et artiste, 2017).

Le projet de la Maison du quartier a évolué d'un espace autogéré par les artistes à un espace autogéré par les associations du quartier, avant de devenir un espace géré par la Ville. Même si les associations du quartier se sont réapproprié l'espace de la Maison du quartier, la Ville, en s'imposant comme gérant du lieu, a créé une désappropriation, ce qui a déçu les habitants, et suscité une insatisfaction et un désengagement :

Regarde l'histoire qu'on a eu, comment l'énergie qu'on a donnée pendant 20 ans pour avoir un square, une maison de quartier. Il y a trois ans, ils décident de passer la maison de quartier en centre ressource. Maintenant la maison de quartier doit traiter des demandes de tout le centre-ville au niveau associatif ... Tout le monde demandait : "Mais démocratiquement parlant, comment vous pouvez faire ça, quoi? Comment vous pouvez décider, comment vous pouvez ne pas nous demander d'avis sur un truc pareil là ? Parce que là, les gens se sont battus ... il y a eu un attachement à ce quartier, un attachement à mode de vie" ... Déjà, ils ne nous demandent pas notre avis alors qu'on a un fonctionnement où les gens participent, où il y a un truc horizontal, dans une véritable construction de projet collectif ... Donc, centre ressource, elle nous a répondu l'élue, c'est pour que vous soyez plus ouvert ! Genre, on est fermé quoi ! ... C'est un quartier au contraire très ouvert. On n'est pas assez ouvert !! Quand j'ai entendu ça, je n'ai même pas réalisé l'énormité qu'elle disait ... Ça a cassé un peu la dynamique (Résident de longue date et artiste, 2017).

---

<sup>73</sup> L'ACCOORD est une association d'éducation populaire, créée en 1985, qui fonctionne à l'échelle de la ville de Nantes.

Les habitants se sentent désappropriés d'un endroit qui leur appartenait :

Il y a eu une vraie concertation d'habitants. C'est dans cet esprit-là qu'on a du mal maintenant à se plier aux exigences institutionnelles parce qu'ils ont tendance à oublier qu'ici il y a une vraie concertation avec les habitants ... Depuis quelque temps, on a l'impression que la ville a oublié ça ... ; je suis très déçue ... ça ne nous appartient pas. C'est devenu une vitrine de la ville de Nantes (Résident de longue date et acteur associatif, 2017).

Il y avait des associations qui se sont mis ensemble, 7 associations au départ, pour faire la maison du quartier. On a vraiment pensé la maison dans sa construction ... ; on a mis 7 ans à la travailler. Avec les représentants de la ville ... c'était une autre maison de quartier. On n'a pas su ce qui s'est passé. On a appris un jour qu'il y avait une directrice à la maison du quartier ... On n'a plus du tout la main dessus. On n'a jamais eu d'explication. On se fatigue aussi à faire du bénévolat quand on n'est pas bien accepté (Résident de longue date et acteur associatif, 2017).

Après avoir remporté des victoires dans les revendications, la population locale lance un appel pour un marché du soir en créant un collectif intitulé « À vos paniers citoyens! ». Le but était de rassembler les gens des secteurs Madeleine et Champ-de-Mars et de créer un endroit de rencontre pour la population qui sort des bureaux, les étudiants et les habitants. Le marché voit le jour en 2016 (Louers, 2016). Marie-Paule Louers cite, dans son livre sur le marché, les propos de Catherine Choquet, adjointe du quartier Centre-Ville de Nantes :

Le collectif "À vos paniers citoyens" peut être fier de lui. En un an et demi, le marché rêvé est devenu réalité ... Chacun s'est approprié le site avec une aisance déconcertante, comme si le marché avait toujours existé (Louers, 2016).

#### 7.5.2. Mobilisation pour préserver l'identité du quartier

Les passages font partie de l'identité du quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Nous observons cette importance dans les paroles et les cartes mentales de nos répondants. La préservation de ces passages a toujours été importante pour les habitants. En 2006, l'équipe du journal local du quartier, le *Magdeleine*, se mobilise et fait circuler une

pétition pour revendiquer la préservation du passage de la Poule Noire qui est un endroit symbolique du passé ouvrier de ce quartier :

Nous avons été informés qu'un compromis de vente avait été récemment signé par de nouveaux propriétaires pour un îlot situé au passage de la Poule Noire. Or, il s'avère que seul l'immeuble sis 18 rue des Olivettes est protégé au titre du patrimoine nantais, le reste des constructions ne faisant l'objet d'aucune mesure de sauvegarde. Le passage de la Poule Noire est un des rares vestiges de l'histoire de la Prairie de la Madeleine, actuellement quartier Madeleine-Champ-de-Mars ... Actuellement, il reste de cette histoire peu de choses. Le seul site encore représentatif avec la présence d'écuries, sans doute les dernières du quartier, voire du Centre-ville, par l'espace qu'elles occupent, mérite d'être protégé et connu des Nantais. Quel que soit le projet des nouveaux propriétaires sur cet îlot, nous souhaitons que la ville exerce une forte vigilance et pose des restrictions afin que le caractère patrimonial de ce secteur soit sauvegardé, les bâtiments (écuries et hôtel) et les pavés d'origine soient préservés, l'accès au passage demeure libre pour les habitants, les visiteurs et les amoureux du patrimoine. Nous espérons que cette demande ne restera pas vaine et qu'une intervention de la Ville permettra une évolution favorable pour ce passage important dans l'histoire de Nantes (*Magdeleine*, 2006, mai et avril).

En 2009, la préservation de ce passage entre dans la modification du Plan Local d'Urbanisme :

Les conclusions de l'enquête inscrivent au patrimoine nantais le passage de la Poule Noire et proposent d'y protéger le bâti de part et d'autre (Marie-Paule, 2009, octobre et septembre).

Également, en 2009, les habitants s'opposent à la fermeture d'un passage qui passe au milieu d'un ensemble de logements sociaux :

[Ils protestent] contre la politique autoritaire et unilatérale du bailleur social, visant paraît-il, la "résidentialisation" du parc locatif. Vous ne voyez pas ce que ça veut dire "résidentialisation" ? Pas de panique, nous non plus ... C'est-à-dire, comme le devine Nathalie, "plus beau et propre. Riche quoi !" Parce que ce n'est pas assez beau et propre, déjà, le passage Carrousel (Armelle, 2009, novembre et décembre)?

Cette protestation n'empêche pas pour autant la fermeture du passage et les habitants de cet ensemble le regrettent toujours à ce jour :

Quand je suis arrivée ici il y a 27 ans, c'était un passage. Les gens se baladaient. Ils passaient devant chez moi. C'était superbe. Moi, j'ai vraiment vu des gens visiter le quartier ... Là on est en train de s'enfermer. Les grilles qu'on a passé toute à l'heure, ça fait 8 ans que ça existe. Ç'a été hyper difficile pour moi. Soi-disant que c'était pour sécuriser le quartier, ça ne m'a pas sécurisée du tout (Résident de longue date, 2017).

Les rares artistes « précaires » qui demeurent toujours dans le quartier se sont mobilisés à la suite de la construction de la Maison du quartier pour protéger le dernier endroit qui leur appartenait. En principe, le projet de la Maison de quartier avait pour but d'héberger les associations du quartier qui étaient logées avant au 36, rue des Olivettes (collectif Le 36) et après sur la rue Bitche dans un bâtiment préempté par la Ville. Après le départ des associations de ce bâtiment, en 2008, les artistes ont décidé d'y rester et de créer un *squat* d'artistes, aujourd'hui reconnu, grâce à leur lutte :

C'est un lieu qui était ouvert il y a une dizaine d'années. Qui a été ouvert par la ville, ça a été préempté. Le lieu est resté vide 2-3 ans. Puis les associations de quartier, on a demandé un local pour faire des chars. On a eu un lieu rue des Olivettes deux ans. Après on a eu ce lieu-là, Bitche. On est resté deux trois ans. Quand les associations de quartier sont parties pour aménager dans la Maison de quartier, il y avait des artistes, certains ont décidé de rester et de récupérer, sans l'avis de la ville, le rez-de-chaussée et continuer d'en faire un lieu ouvert, collectif, politisé. Quand tu as une gestion collective, les gens s'approprient, ça devient politisé, il y a des rapports de force avec ceux qui ne veulent pas lâcher leur capital. Donc, on a mis la ville devant le fait accompli. Donc, ils ont considéré pendant deux ans que c'est un squat et au bout de deux ans, il y a eu une reconsidération, il y a eu un arrêté d'expulsion, ça foirait, on a pris un avocat, on les a mis dedans, et du coup, ils ont accepté de reconnaître la légitimité du projet. La maire de Nantes a dit bon je reconnais, je ne sais plus le terme qu'il a employé, l'originalité, on vous soutient. Pour l'instant, il n'y a pas de bail (Résident de longue date et artiste, 2017).

Ce bâtiment est le dernier ensemble d'artistes autogéré qui existe dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Depuis des années, ayant un fort attachement au patrimoine architectural, les habitants revendiquent la protection du site des Bains-Douches, un patrimoine exceptionnel du quartier Madeleine-Champ-de-Mars. Le



collectif des Bains-Douches mobilise la population dans cette démarche. Ils ont réussi à préserver la cheminée :

La cheminée des Bains-Douches, on s'était battu ... pour la réserver. On est quand même dans une ZAC. C'est un des seuls bâtiments qui ait un caractère historique dans ce quartier ! Démolir les deux derniers mètres de la cheminée, puis la reconstruire en résine ! Non mais attendez, c'est un bâtiment du patrimoine, c'est le seul ! On n'a pas d'église ! On a des Bains-Douches ! (Propos de Marie-Paule Louers dans Petiteau, 2012, p. 156)

Même s'il y a des déceptions, la population locale est fière de ce qu'elle a accompli :

Ce que je dis souvent, c'est que sans mémoire, il n'y a pas de rêve et vice-versa. Ce quartier a une mémoire populaire très forte, avec cette base, on s'est vraiment projetés. Nous avons vraiment été dans l'initiative populaire (Deniaud, 2011, mars et avril).

#### 7.6. Stratégies contre la gentrification – réalité, perception et discours

Dans cette partie, nous tentons d'expliquer les stratégies mises en œuvre pour contrer les effets négatifs de la gentrification. Ceci ainsi que la section sur la mobilisation et les mouvements citoyens nous aident à répondre à notre troisième question de recherche et à vérifier dans quelle mesure le droit à la ville est respecté ou revendiqué dans Madeleine-Champ-de-Mars.

Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, l'existence d'une vigilance publique a fait en sorte que diverses stratégies se sont combinées pour créer un résultat et un processus innovant et au moins partiellement apprécié. La simplicité des règles d'urbanisme pour créer une résilience et donner plus d'espace à l'innovation était le principe le plus important de ce processus mis en place. La mixité fonctionnelle, en mettant l'accent sur les activités créatives et entrepreneuriales et sur l'innovation architecturale, a orienté la transformation. L'innovation architecturale était atteinte par l'intermédiaire de concours pour les projets, une stratégie qui a freiné les promoteurs-spéculeurs.

### 7.6.1. Maîtrise foncière : outil principal de contrôle de la transformation

Dans Madeleine-Champ-de-Mars, avant l'arrivée de Jean-Marc Ayrault en 1989 :

Le grand projet de la ville, c'était le Palais des congrès. Ce quartier avait pour objet d'être la voie triomphale d'accès au Palais des congrès ... La ville avait déjà acquis beaucoup de bâtiments pour les raser, pour faire cette grande avenue (propos de Jean-François Revert dans Petiteau, 2012, p. 34).

Donc, quand Jean-Marc Ayrault est arrivé à la mairie de Nantes, environ 25 % des terrains appartenaient à la Ville. Cette maîtrise du foncier a permis à la Ville d'orienter la transformation : « À partir du moment où l'aménageur a la propriété du terrain, tu peux discuter. Quand le document d'urbanisme n'est pas contraignant, le promoteur fait ce qu'il veut » (propos de Gabriel Le Fur<sup>74</sup>, dans Petiteau, 2012, p. 50). La Ville et Nantes Aménagement ont également acheté graduellement d'autres terrains, comme les anciens locaux de l'OPP (l'Ouest Papier Peint), pour les vendre après à des promoteurs choisis.

Cette maîtrise du foncier, combinée à deux autres stratégies, a joué un rôle important dans le contrôle de la transformation. Premièrement, la Ville a mis en place une obligation de la préservation de la trame urbaine. Avec cette stratégie, l'option de raser et de reconstruire est fortement encadrée. Deuxièmement, la revente des terrains s'est faite en petites parcelles. Cette stratégie élimine les promoteurs-spéculateurs parce qu'ils n'ont pas d'intérêt à investir dans des terrains de petite taille. Ces deux stratégies ont un autre effet, soit la préservation de l'identité du cadre bâti.

La Ville gère l'accès à l'information de la population pour choisir un certain type d'acheteur. Nous identifions donc une gentrification finement conçue par les acteurs publics :

### 7.6.2. **Il y a une volonté urbaine de contrôler et de pas laisser totalement les choses se faire naturellement, qui aurait été un promoteur qui aurait**

---

<sup>74</sup> Chargé de mission à Nantes Aménagement.

**rasé qui aurait fait des bâtiments probablement de logements. Et là cet ensemble est racheté par la mairie et revendu par lots à différents acheteurs (Travailleur de longue date, 2017).** Logements sociaux : principal moyen pour contrer le déplacement

La construction de logements sociaux dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars, qui concentre le plus important pourcentage de logements sociaux des quartiers du centre-ville, a joué un rôle important dans la préservation « relative » de l'« abordabilité » du quartier :

Cette chance que le quartier a eue, je pense c'est Chenard, notre maire qui était avant Jean-Marc Ayrault et avant Chauty, donc un maire qui était présent dans les années 1980, il a fait une politique d'acquisition de terrains et de construction des HLM. Ce qui fait que dans le cœur du quartier, il y a quand même pas mal d'HLM dans pratiquement tout le centre-ville quoi (Artiste de longue date, 2017).

L'identité populaire est aujourd'hui contrebalancée par l'arrivée d'une population représentant la culture et les activités professionnelles du quartier, les "bobos", de plus en plus nombreux. Mais la municipalité a poursuivi la réalisation d'un nombre important de logements sociaux, hébergeant une population aux revenus modestes (Petiteau, 2012, p. 264).

Par ailleurs, sur les nouvelles constructions privées, les promoteurs sont obligés de fournir 25 % de logements sociaux <sup>75</sup> dans la zone de Madeleine-Champ-de-Mars.

### 7.6.3. Dispositifs pour contrôler le parc locatif privé

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un établissement public qui a pour mission l'amélioration de l'état du parc de logements privés<sup>76</sup>. Cet organisme met en place différentes dispositions dans ce but. Les aides à la rénovation et les aides aux loyers en sont des exemples :

Depuis janvier 1998, le quartier Madeleine-Champ-de-Mars vit au rythme de l'OPAH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat engagée par la ville de Nantes et l'ANAH, Agence Nationale pour l'Amélioration

<sup>75</sup> Ceci est une obligation légale depuis la loi SRU.

<sup>76</sup> <https://www.anah.fr>

de l'Habitat, pour favoriser l'amélioration des logements anciens et des façades du quartier (Laforge, 2002, mai).

Depuis 2017, un nouveau dispositif est mis en place qui permet aux propriétaires de louer un logement à un prix abordable en profitant d'une déduction fiscale sur leur revenu locatif. L'ANAH met également à la disposition des propriétaires une possibilité d'accompagnement dans la mise aux normes et la mise en location de logements<sup>77</sup>.

#### 7.6.4. L'habitat participatif comme moyen de limiter la spéculation

Récemment, un nouveau type de logements a vu le jour en France, soit l'habitat participatif qui consiste en l'achat collectif d'un terrain, et la construction ou la rénovation de logements, souvent en autopromotion, dans le but d'une accession abordable. Quatre projets d'habitat participatif existent à Madeleine-Champ-de-Mars, soit la Rizerie, Émile, les Primeurs, et Paradise<sup>78</sup>. Dans ces projets, l'architecte joue un rôle important en gérant le groupe ou en commençant le projet (Claas Architectes, 2013). La préemption des terrains par Nantes Métropole Aménagement, qui vont plus tard devenir des projets d'habitats participatifs, a facilité la réalisation de ce genre de projet.

Même si ce type d'habitat est un frein au développement spéculatif des terrains, leur présence dans le quartier ajoute à son attractivité.

#### 7.6.5. L'équipe de quartier : une instance publique proche de la population

À la suite de l'arrivée de Jean-Marc Ayrault à la mairie de Nantes, la Ville a mis en place une nouvelle instance, soit l'équipe de quartier, une équipe qui s'installe sur le quartier et qui a pour but d'être à l'écoute de la population et de gérer les situations conflictuelles avec elle. La présence de cette équipe, avec la direction de Laurence

---

<sup>77</sup> <https://www.anah.fr>

<sup>78</sup> [www.nantesmetropole.fr](http://www.nantesmetropole.fr)

Crochet, a grandement participé à la médiation locale, à la coconstruction des projets et au rétablissement de la confiance envers les instances publiques.

Aujourd'hui, même si les habitants de Madeleine-Champ-de-Mars ne sont pas contents de la manière dont la Ville leur impose des décisions, l'équipe de quartier est toujours appréciée.

#### 7.7. Constats dérivés de l'étude du quartier Madeleine-Champ-de-Mars

Dans Madeleine-Champ-de-Mars, nous remarquons une ingénierie de la transformation par les acteurs publics. Nous soutenons que la petite taille des projets de développement et la préservation de la trame urbaine influencent la satisfaction de la population parce que le changement devient plus graduel et doux, et l'identité du cadre bâti est préservée. Nous trouvons que les acteurs qui ont été des parties prenantes de la transformation du quartier ont agi avec une conscience de l'importance de préserver la trame urbaine et la qualité des espaces urbains.

Par ailleurs, dans Madeleine-Champ-de-Mars, la mixité fonctionnelle joue un rôle important dans la relance du quartier. La stratégie des acteurs était de créer une vie de quartier au quotidien en insérant des activités et donc des travailleurs dans le quartier. Ceci a été partiellement réussi, même si la Ville a favorisé les activités entrepreneuriales qui ont changé le type des commerces dans le quartier.

La préemption et la maîtrise foncière s'avèrent être des outils très importants dans le contrôle des effets négatifs de la gentrification. Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, Nantes Métropole et la Ville de Nantes avaient une bonne maîtrise foncière, ce qui leur a permis d'avoir un pouvoir significatif dans la transformation du quartier. La préemption peut freiner les aspects spéculatifs de la gentrification tout en augmentant l'attractivité du quartier. À Madeleine-Champ-de-Mars, les acteurs publics ont finement choisi les promoteurs et les prochains occupants des terrains à leur disposition, dans une optique de mixité sociale, de revalorisation du cadre bâti et de

mixité fonctionnelle. Ils ont à la fois freiné la présence des promoteurs-spéculateurs et encouragé la présence d'une architecture innovante, d'une population capable d'améliorer le cadre bâti et des activités créatives et entrepreneuriales.

La présence de logements sociaux dans le quartier Madeleine-Champ-de-Mars et l'obligation d'en construire dans les nouveaux projets font en sorte que le déplacement n'est pas un enjeu très marqué pour la population. Les habitants ne se sentent pas nécessairement menacés.

Le cas de Madeleine-Champ-de-Mars montre très bien que l'acceptabilité a une nature évolutive et qu'il faut la préserver une fois atteinte. La coconstruction de plusieurs projets dans Madeleine-Champ-de-Mars a créé une forte appropriation de la transformation par la population locale. Les habitants se sentaient inclus dans le processus et les nouveaux endroits coconstruits sont devenus leur nouvelle identité. Cependant, l'institutionnalisation des projets coconstruits a nui à cette appropriation et a créé un sentiment de marginalisation et de désappropriation chez certains habitants impliqués dans ces projets. Il est très important pour les acteurs publics de reconnaître ce qui appartient aux habitants et de le protéger.

## CHAPITRE VIII

### LECTURE DES DEUX QUARTIERS À TRAVERS LE PRISME DE L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE DE LA GENTRIFICATION

Dans cette lecture des deux quartiers, nous allons retourner sur notre question de recherche principale qui se lit comme suit :

*De quelle façon et sous quelles formes la gentrification pourrait-elle devenir socialement acceptable et être considérée par les citoyens comme un outil d'amélioration de leur milieu de vie ?*

Nous allons également revenir sur notre proposition théorique de l'acceptabilité sociale de la gentrification pour voir comment nos terrains d'études peuvent éclairer l'interprétation de cette proposition [Figure 2-1].

Nous avons développé un tableau d'analyse des deux cas qui nous servira à mettre en lumière les nuances existantes entre ces deux terrains [Tableau 8-1].

*Tableau 8-1- Clés de lecture de la transformation à Hochelaga-Maisonneuve et à Madeleine-Champ-de-Mars*

| Clés de lecture                      | Hochelaga-Maisonneuve  | Madeleine-Champ-de-Mars  |
|--------------------------------------|--|--|
| Stratégie de départ                  | Attraction d'investisseurs   | Préemption ou acquisition des terrains à faible coût                                     |
| Ligne directrice des transformations | Construction de condos et changement de l'offre commerciale  | Promotion d'activités créatives et entrepreneuriales                                     |
| Nouveaux résidents                   | Nouveaux résidents de classe moyenne diplômée  | Travailleurs créatifs  |
| Pouvoir foncier du gouvernement      | Maitrise foncière, au cas par cas  | Maitrise foncière de 25 %  |
|                                      | Manque de maitrise foncière et dominance du marché : une limite à la maîtrise de la transformation | Contrôle foncier et accès à l'information : moyen pour la sélection des futurs occupants |

| Clés de lecture   | Hochelaga-Maisonneuve   | Madeleine-Champ-de-Mars   |
|---|---|---|
| Effet de taille   | Terrains disponibles de grande envergure : l'attraction de grands promoteurs et l'ampleur des projets rend la transformation plus visible | Politique de préservation de la trame urbaine et petite taille des parcelles, deux résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les grands promoteurs ne sont pas intéressés</li> <li>• Le changement devient plus souple aux yeux des habitants</li> </ul> |
| Raison du manque d'acceptabilité par la population      | Critique du résultat et répartition inégalitaire des coûts et des bénéfices   | Institutionnalisation de la transformation coconstruite : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Méfiance envers le système</li> <li>• Critique de l'efficacité du processus de participation</li> </ul>  |
| Raison de la présence de formes d'acceptabilité         | Préférence du résultat  | Préférence du résultat  |
| Effet négatif principal                                 | Déplacement, le plus important effet négatif à combattre  | Désappropriation et marginalisation, les plus importants effets négatifs ressentis  |
| Principal manque ressenti                               | Pénurie de logements abordables   | Accession à la propriété  |
| Nature des revendications                               | Une meilleure répartition des coûts et des bénéfices<br>Logements sociaux   | Démocratie directe<br>Préservation de l'identité du lieu  |
| Stratégies principales pour contrôler la transformation | Inclusion de logements abordables et sociaux<br>Règlement de zonage   | Préemption des terrains<br>Règlementation pour la préservation de la trame urbaine<br>Préservation de la petite taille des parcelles<br>Obligation d'inclure des logements sociaux dans les nouveaux projets  |
| État des luttes idéologiques                            | Présence structurée des groupes politisés et présence forte des luttes idéologiques   | Dispersion de la population politisée et présence faible des luttes idéologiques  |

Source : Auteure

### 8.1. Éléments caractérisant le processus de la gentrification

Le processus de gentrification change d'un contexte à l'autre et ces contextes différents influencent l'acceptabilité de ce processus. Premièrement, dans les deux terrains étudiés, les stratégies de départ du processus de transformation diffèrent. À Madeleine-Champ-de-Mars, au moment du déclin, la stratégie des acteurs publics repose sur la préemption des terrains en profitant des faibles coûts. Le but visait à sortir les terrains de la main des promoteurs-spéculeurs. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve par



contre, au moment du déclin, les acteurs publics ainsi que les acteurs communautaires ont encouragé l'investissement par les promoteurs privés. Le but était d'arrêter la dégradation du quartier en amenant de l'investissement dans le quartier. La stratégie de départ peut influencer grandement le pouvoir que détiendront les acteurs publics sur le processus par la suite. La préemption des terrains a donné un pouvoir important de négociation aux acteurs publics dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars.

Il faut noter que la maîtrise foncière par la Ville est considérée dans la documentation comme un outil important du contrôle des déplacements et de l'accessibilité des quartiers (Marcuse, 1985a ; Stienen et Blumer, 2009; Védie, 2013; Ley et Dobson, 2008). Pourtant, l'étude de cas de Madeleine-Champ-de-Mars nous a montré que, même si la maîtrise foncière par la Ville lui donne un pouvoir de décision, elle n'élimine pas la possibilité d'une perte d'accessibilité et la Ville peut utiliser ce pouvoir pour intervenir pour orienter le processus de gentrification. La maîtrise foncière par la communauté pourrait donner un résultat plus inclusif.

Deuxièmement, la ligne directrice des transformations peut différer d'un contexte à l'autre. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, considérant les besoins de logements et le marché profitable de la construction des bâtiments résidentiels, ce sont les projets de construction de condos dans une logique de mixité sociale qui dirigent la transformation. Ces projets amènent une nouvelle population de propriétaires dans le quartier, ce qui provoque un changement dans le développement des commerces de proximité.

Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, la logique mise en avant applique plutôt la mixité fonctionnelle. Les acteurs publics sont d'avis qu'ils peuvent revaloriser le quartier en y favorisant l'organisation d'activités. Du coup, la transformation est dirigée par le déploiement d'activités créatives et entrepreneuriales dans le quartier. Ce changement amène une nouvelle population de travailleurs sur le territoire et leur présence entraîne une transformation des commerces du « midi ». Une restauration de

moyenne et de haut de gamme apparaît pour répondre aux attentes de cette nouvelle population de consommateurs, surtout pour leur repas du midi. Nous observons donc une disparition graduelle de la restauration populaire.

Troisièmement, l'envergure des projets de transformation caractérise le processus de la gentrification. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, la grande taille des terrains disponibles attire de grands promoteurs, et l'ampleur des projets qu'ils mettent en place rend la transformation plus visible. Cependant, pour Madeleine-Champ-de-Mars, la Ville a mis en place une politique de préservation de la trame urbaine et de la petite taille des lots. Par conséquent, les grands promoteurs ne souhaitent pas investir dans le quartier et le changement devient plus souple et acceptable aux yeux des habitants.

## 8.2. Acceptabilité sociale de la gentrification : un contexte pluriel

Nous remarquons qu'il n'y a pas « une » population locale, mais « des » populations locales; et l'acceptabilité ou le rejet de la gentrification ne suit pas les mêmes logiques pour tout le monde. Le quartier est une scène sur laquelle se croisent différents types de populations et différents regards sur la façon dont la ville doit se développer.

Dans ce contexte, nous pouvons nommer trois types de populations : la population non impliquée, la population impliquée qui collabore et la population impliquée qui revendique.

Nous constatons que, pour la population non impliquée dans les deux cas étudiés, l'acceptabilité de la gentrification est simplement reliée à la préférence du résultat de la transformation par rapport à la situation antérieure. Les résidents y voient les signes d'un avenir plus positif.

La population impliquée dans les organismes communautaires et les associations a des raisons différentes d'accepter ou de rejeter la transformation. Ces acteurs décident de prendre le chemin de la revendication ou de la collaboration selon leur regard

idéologique sur le sujet. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, la répartition inégalitaire des coûts et des bénéfices est la raison principale de la prise de position sur la transformation. La population impliquée qui collabore s'assure d'une meilleure répartition en négociant avec les acteurs publics et privés. La population militante, qui maintient des positions anticapitalistes, choisit la revendication et la lutte pour une meilleure répartition des coûts et des bénéfices.

Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, pour la population impliquée revendicatrice, c'est le non-respect du droit à la participation, le manque d'accès à l'information et l'inefficacité de la participation qui causent le rejet. Ce rejet donne lieu à des revendications concernant la coconstruction du projet. La population impliquée qui collabore est composée surtout des professionnels qui participent à la création d'une architecture singulière pour le quartier. Leur but commun avec les acteurs publics est de limiter le pouvoir des promoteurs-spéculeurs et d'augmenter la qualité architecturale.

### 8.3. Effets négatifs de la gentrification : une pondération contextuelle

Nos études de cas confirment que les trois principaux effets négatifs de la gentrification sont : le déplacement, la marginalisation et la désappropriation. Cependant, l'importance que prend chacun de ces effets diffère d'un contexte à l'autre.

Le déplacement est ressenti de différentes manières par la population locale des deux terrains d'étude, mais l'importance qui lui est accordée n'est pas la même dans les deux contextes. À Hochelaga-Maisonneuve, le déplacement produit l'effet négatif le plus fortement ressenti et les revendications sont basées sur une lutte contre ce phénomène et pour le droit au logement. À Madeleine-Champ-de-Mars, par contre, même si la menace de l'éviction est ressentie, le déplacement n'est pas l'effet qui embête le plus la population locale et il est presque inexistant dans les revendications de ses citoyens. Pour les résidents de ce territoire, ce sont la désappropriation et la marginalisation qui

s'avèrent les effets négatifs les plus importants et leurs revendications concernent la démocratie directe et la préservation de l'identité des lieux. Nous y observons donc la revendication du droit au quartier et du droit au lieu.

Dans le chapitre I, nous avons parlé de la marginalisation comme le résultat d'une perte d'influence politique comparativement à celle de la nouvelle population (Betancur, 2002 ; Martin, 2007; Hyra, 2008, 2015; Fraser, 2004; Davidson, 2008). Nos études de cas nous obligent à nuancer nos propos à ce sujet.

Premièrement, les ressources politiques de la nouvelle population sont considérées, dans les deux cas, comme un outil pour augmenter le pouvoir local face aux acteurs publics et privés, dans la mesure où ces ressources sont mises au service de la communauté. L'exemple qui se répète est la présence des parents avec un pouvoir politique plus élevé dans les écoles. Cette présence peut s'avérer bénéfique pour l'ensemble des élèves. Et dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, la participation de la population de la classe moyenne dans les associations du quartier est considérée comme un outil d'*empowerment*.

Deuxièmement, le sentiment de marginalisation n'est pas nécessairement le résultat de la présence d'une nouvelle population. Le comportement des acteurs publics face à la population locale peut aussi générer un sentiment de marginalisation comme nous avons pu le voir dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars où, après avoir coconstruit le projet de la Maison du quartier, la Ville a pris le contrôle de la gestion du lieu, une décision qui a heurté les organismes de la société civile du quartier. Dans ce contexte, le sentiment de marginalisation est combiné avec la désappropriation. La population se sent désappropriée d'un milieu de vie qui lui appartenait.

#### 8.4. Droit au quartier – rapport de force des parties prenantes

Le respect du droit au quartier qui fait appel à une coconstruction de la transformation est influencé aussi bien par le tissu associatif ou communautaire que par la volonté et l'ouverture politique des acteurs publics. La présence des deux apparaît indispensable pour une vraie réussite de la coconstruction.

##### 8.4.1. Tissu associatif ou communautaire – agent de la coconstruction de la transformation

En général, ce que nous avons observé dans les deux cas est que la mobilisation des ressources socioterritoriales se fait à travers l'action des acteurs associatifs et communautaires (Fontan *et al.*, 2005). Dans les deux cas, c'est à travers la structure des associations ou des organismes communautaires que la population peut créer une identité partagée, des intérêts communs et un pouvoir d'agir.

En considérant les capacités diverses des personnes de se faire entendre et d'articuler leurs intérêts et leurs besoins (Sen, 1985), le tissu communautaire et associatif joue un rôle important pour augmenter la capacité des gens et pour leur donner une voix.

Cependant, dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, nous remarquons que les organismes exposent parfois des positions idéologiques différentes ce qui leur donne une identité hybride. Ils peuvent être des agents de la coconstruction de la transformation ou bien des contrepouvoirs qui poussent les politiques à induire une meilleure répartition de la richesse. Nous voyons donc une complémentarité dans ces deux types d'acteurs communautaires.

##### 8.4.2. Ouverture politique des acteurs publics – élément essentiel dans la réussite de la coconstruction de la transformation

Les deux terrains démontrent que seule la présence d'un tissu associatif ou communautaire ne suffit pas pour une mise en œuvre coconstruite de la transformation. L'ouverture politique des acteurs publics est aussi nécessaire.

Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, le début du processus de revitalisation est marqué par une collaboration des acteurs communautaires et des acteurs publics qui se mettent ensemble pour sortir le quartier de sa misère. Et, par la suite, les outils que l'arrondissement met en place jouent un rôle non négligeable dans la facilitation de négociation entre les acteurs communautaires et les acteurs privés.

Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, lors de la présentation des revendications de la population locale, c'est l'ouverture des acteurs publics qui a permis la mise en œuvre des deux projets coconstruits, soit le Square du Lait de Mai et la Maison du quartier. Par contre, cette ouverture était plutôt fermée aux revendications de la population. La ZAC de Madeleine-Champ-de-Mars était connue comme un projet « négocié », mais la négociation n'incluait que les acteurs publics, les promoteurs et les architectes. La population locale dans l'ensemble du projet a été peu intégrée.

#### 8.4.3. Conscience politique : une source importante de mobilisation citoyenne

La conscience politique de la population s'avère être une source importante de mobilisation citoyenne. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, cette conscience politique par rapport à la question du logement et des inégalités se trouve à la base des revendications et aussi des négociations. La présence des groupes politisés structurés a comme résultat la forte présence des luttes idéologiques, ce qui est faible dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars.

Nous avons mentionné dans la revue de littérature l'importance des associations de logements pour assurer un quartier accessible (Van Gent, 2013). D'après nos études de cas, nous pouvons ajouter que la présence des associations de logements et des acteurs de l'habitation influence la politisation de la population et la structuration des revendications au sujet du logement. Elle influence aussi la mise en place de projets coconstruits pour lesquels l'intérêt de la communauté est mieux servi. Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, la forte présence de différents types d'acteurs a renforcé l'influence du milieu. Par contre, le manque de ce type d'acteurs dans le cas de

Madeleine-Champ-de-Mars a fait en sorte que la Ville a ignoré les besoins de la population locale et cette dernière n'a pas pu promouvoir ses options au sujet de l'accèsion à la propriété. Ceci demeure aujourd'hui le regret des acteurs publics et de la population locale.

#### 8.5. Droit au logement – une revendication basée sur le besoin ressenti

Le déplacement de l'ancienne population étant l'effet le plus difficilement contrôlable dans le processus de la gentrification, dans les deux études de cas, les acteurs publics ont mis en place des stratégies pour inclure des logements sociaux dans les nouveaux projets de construction dans le but de favoriser ainsi sa rétention. On favorise ainsi l'abordabilité du quartier et la mixité sociale.

Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, la pénurie de logements locatifs abordables est fortement ressentie et les principales revendications ciblent la demande de logements sociaux. Également, les actions des organismes de défense du logement ont pour but de sortir des bâtiments du marché spéculatif et maintenir leur abordabilité. Les logements communautaires et les OBNL représentent une solution pour contrôler le coût des loyers pour les locataires.

Pour ce qui est de Madeleine-Champ-de-Mars, c'est le manque de programmes d'accèsion à la propriété qui se révèle le plus ressenti pour les locataires qui veulent acheter dans le quartier. Les habitats participatifs fournissent une solution pour diminuer le prix du foncier et pour permettre aux habitants d'acheter et de construire collectivement dans le quartier. Les acteurs publics acceptent aujourd'hui qu'ils n'ont pas bien répondu à cette aspiration.

Des programmes d'accès à la propriété qui ont manqué à Madeleine-Champ-de-Mars ont été mises en œuvre à Hochelaga-Maisonneuve, mais les acteurs plus militants de ce quartier ne les ont pas suffisamment appréciées, jugeant plus importante l'augmentation des logements locatifs.

## 8.6. Droit au lieu – mémoire collective et évolution de l’imaginaire

La mémoire collective est fortement reliée au cadre bâti et à la signification symbolique des lieux (Blokland, 2003) qui sont la base d’un sentiment d’appartenance envers le quartier. Nous concluons que ce sentiment d’appartenance est une source importante de la mobilisation citoyenne.

La désappropriation est souvent liée au déchirement du sentiment d’appartenance. Nos terrains d’études confirment les propos de Perkins (1992) quand il dit que le sentiment d’appartenance est une partie intégrante de l’identité et que si la transformation crée une disruption de ce sentiment l’identité est menacée. Pourtant, comme Blokland (2003) le montre, le sentiment d’appartenance n’existe pas automatiquement sur un territoire et sa nature peut changer d’un quartier à l’autre. Dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, le sentiment d’appartenance est très fortement relié au cadre bâti et à la trame urbaine, surtout aux passages et aux venelles. Donc, les revendications des habitants concernent souvent leur préservation. Dans le cas d’Hochelaga-Maisonneuve, le sentiment d’appartenance est lié, entre autres, au nom du quartier et nous observons un sentiment de menace quand l’arrivée d’un nouveau mode de vie impose le nouveau nom, HoMa, pour le quartier.

Il faut noter que ce sentiment d’appartenance et la mémoire collective sont évolutifs. L’on peut se réapproprier un lieu transformé en se sentant inclus dans la transformation; ceci a été le cas pour le Square du Lait de Mai et la Maison du quartier à Madeleine-Champ-de-Mars. Mais l’on peut se sentir désapproprié du même lieu, ce qui est arrivé dans le cas de la Maison du quartier dans Madeleine-Champ-de-Mars.

## 8.7. Acceptabilité sociale de la gentrification – un enjeu pluriel, évolutif et relatif

L’acceptabilité sociale de la gentrification montre une nature évolutive qui est le résultat d’un ensemble de facteurs. Notre étude empirique confirme l’importance des



trois facteurs établis dans notre proposition théorique, soit la protection du droit d'occupation, la réappropriation du lieu et la coconstruction de la transformation. Mais la présence ou l'absence de chacun de ces facteurs influence l'acceptabilité sociale d'une manière qui varie selon la durée et l'intensité. L'absence d'un des facteurs n'occasionne pas nécessairement un rejet de la transformation. Cette situation est conditionnée par divers éléments, dont le regard de la population envers les enjeux existants, la place de la population dans le processus de la prise de décision, la volonté politique des acteurs publics et la force du sentiment d'appartenance au quartier.

Au début de notre recherche, l'impression qui se dégageait sur le terrain était qu'Hochelaga-Maisonneuve est un exemple de rejet de la gentrification et que Madeleine-Champ-de-Mars est un exemple d'acceptabilité sociale de la gentrification. Mais la réalité s'est avérée être plus nuancée. La nature évolutive des relations entre les acteurs, la présence de divers types d'acteurs, au sein de la communauté, avec des regards et des intérêts parfois différents, et l'évolution de l'image du quartier font en sorte que l'acceptabilité de la gentrification devient un enjeu pluriel, évolutif et relatif.

Il faut noter que l'acceptabilité sociale est le résultat d'une négociation permanente qui donne lieu à des compromis à travers lesquels tous les acteurs se sentent partiellement gagnants. L'essentiel demeure que toutes les parties prenantes soient incluses dans ces négociations. D'ailleurs, l'acceptabilité sociale de la gentrification, une fois atteinte, a besoin d'une attention et un soutien permanents de la part des acteurs. L'appropriation de la transformation coconstruite par la Ville peut recréer un sentiment de rejet chez les habitants qui se sentent désappropriés de ce qui leur appartenait.

#### 8.7.1. Droit au quartier – élément primordial de l'acceptabilité de la gentrification

Nous notons que la transformation est acceptée et coappropriée dans les cas où la population locale est incluse dans le processus de prise de décision. Cette acceptabilité persiste dans le temps même si la population constate des effets négatifs des décisions prises auxquelles ses représentants ont eux-mêmes participé. Comme nous avons

mentionné dans le premier chapitre de notre thèse, il existe un débat sur la mesure dans laquelle l'équité subjective du processus influe sur la perception que la population a du résultat (Gross, 2007).

Nous avons observé ce phénomène à trois occasions dans les quartiers étudiés. Premièrement, à Hochelaga-Maisonneuve, les acteurs communautaires qui ont déclenché la transformation en collaboration avec les acteurs publics, sont toujours satisfaits du résultat et considèrent la gentrification de leur quartier comme souple et positive ; même s'ils confirment que les prix ont augmenté et que le quartier ne semble pas aussi abordable qu'avant. Deuxièmement, dans le cas de Madeleine-Champ-de-Mars, les architectes résidents qui ont été inclus dans la négociation de la transformation sont très satisfaits de l'évolution du quartier et parlent d'une gentrification maîtrisée. Troisièmement, la population locale du quartier Madeleine-Champ-de-Mars a manifesté son acceptation et s'est impliqué dans le processus de transformation pendant la mise en place des projets du Square du Lait de Mai et de la Maison du quartier. Cependant, l'exclusion de la population, après l'avoir inclus au départ, peut créer un sentiment de rejet même si les effets positifs de la transformation persistent. Les résidents du quartier Madeleine-Champ-de-Mars ont manifesté un rejet, lorsqu'ils ont été exclus de la gestion de la Maison du quartier.

Nous concluons donc que la coconstruction du processus de transformation du quartier, soit le respect du droit au quartier, est l'élément le plus important dans l'acceptabilité sociale de la gentrification. La protection du droit d'occupation et la réappropriation du lieu demeurent des éléments pertinents. Éliminer le déplacement et contrôler la tendance croissante des prix du foncier sont des enjeux hautement compliqués qui dépassent l'échelle d'un quartier. À cette échelle, les réglementations et les stratégies peuvent contrôler ces enjeux sans pouvoir les éliminer.

### 8.7.2. Collaboration pour partager les bénéfices de la transformation

Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, nous nous attendions à voir de l'acceptabilité de la transformation chez les groupes qui en profitent directement, donc les promoteurs et les acteurs publics. Cependant, ce que nous avons observé sur le terrain c'est que la situation est plus nuancée. Une partie des acteurs représentatifs de la société civile ont pris une position de collaboration avec les acteurs publics et privés dans le but d'arriver au meilleur résultat possible à travers une négociation permanente. Ils défendent la mixité sociale et ils sont contre la création ou la préservation de ghettos. Tout en fonctionnant dans le système capitaliste en place, ils essayent d'en tirer le plus possible pour le bien des résidents du quartier.

Cependant, les groupes qui rejettent la transformation soutiennent une position idéologique différente. Ils sont plutôt anticapitalistes et luttent contre la propriété privée. Cette différence idéologique établit la base des différences de positions parmi les acteurs communautaires à Hochelaga-Maisonneuve. Cette observation peut nuancer le préjugé qui veut que, sauf ceux qui profitent du changement, tout le monde est contre la gentrification. Il existe effectivement des acteurs communautaires qui voient positivement la mixité sociale qui résulte de l'arrivée des nouveaux investissements et des nouveaux résidents dans le quartier.

### 8.7.3. Mixité sociale : une responsabilité des nouveaux résidents

Nous constatons que le point de vue positif de la population locale envers la mixité sociale vient partiellement du regard qu'elle porte à la nouvelle population en tant que force politique. L'essentiel est que cette nouvelle population emploie sa force politique au service de la communauté. La mixité sociale n'est pas atteinte uniquement en mettant ensemble différents groupes d'habitants. Ceux qui ont plus de moyens et qui décident de s'installer dans un quartier en mutation, justement pour la qualité qu'il offre, doivent contribuer à l'amélioration et au succès de cette mixité sociale, entre autres, en intégrant leurs enfants dans les écoles du quartier et en s'impliquant dans le

tissu communautaire et associatif existant. C'est dans un tel contexte que la population plus démunie va pouvoir profiter de l'arrivée de la nouvelle population car celle-ci va revendiquer une meilleure qualité de services.

Dans ce contexte, la création d'une identité commune et des intérêts partagés entre la nouvelle population et la population de longue date devient primordiale. C'est dans une telle situation que la population locale, comprenant la nouvelle population et la population de longue date, peut agir comme une unité et défendre ses intérêts face aux autres parties prenantes. Selon nous, il faut cesser de voir la nouvelle population et la population de longue date comme opposées et commencer à les voir comme des alliés souhaitables.

#### 8.7.4. Coconstruction de la transformation : un processus d'apprentissage à reconnaître

La coconstruction de la transformation est en même temps un processus d'apprentissage collectif, aussi bien pour les acteurs associatifs et communautaires que pour les acteurs publics et privés. Si l'on reconnaît ce processus d'apprentissage et qu'on met à jour constamment, l'on peut éviter la dissociation et la désappropriation qui menacent les projets coconstruits. C'est en pratiquant la négociation que les acteurs peuvent voir les complexités existantes dans la confrontation entre les institutions, les associations et les citoyens. Cette pratique joue un rôle important dans le rapprochement des regards différents à l'intérieur du tissu communautaire et associatif pour qu'ils puissent privilégier les enjeux les plus importants et mettre de côté les sources de désaccord qui peuvent être secondaires.

#### 8.7.5. Exclusion, accessibilité et mobilité résidentielle : enjeux dépassant le territoire d'un quartier

Dans certains cas, la situation est insoluble et le problème dépasse le contexte de la gentrification d'un territoire. L'extrême pauvreté par exemple n'est pas causée par la transformation d'un quartier et ne sera pas résolue en arrêtant cette transformation. Les

autres échelles de pouvoir doivent intervenir pour traiter ce genre de problème. Dans un système où la propriété privée règne, pour défendre les intérêts de la collectivité dans les processus de gentrification, il faut jouer avec les règles du marché pour maintenir l'abordabilité d'un quartier et avec les règles politiques pour apporter une solution aux problèmes sociaux profonds.

Dans le cas d'Hochelaga-Maisonneuve, nous avons pu voir que pour sortir des bâtiments du marché et éviter la spéculation, il fallait que les acteurs d'habitation agissent avant les promoteurs pour acheter les bâtiments au bon moment et en assurer l'accessibilité après la rénovation. Ceci peut obliger, de temps à autre, le déplacement de la population qui réside dans ces bâtiments dégradés, ce qui motive de critiques.

La mobilité résidentielle et l'accessibilité à la ville soulèvent d'autres questions qui dépassent les limites du quartier et le seul phénomène de la gentrification. Comme le dit bien Jean-Marie Duluard :

[Au-delà] des ressources du parc existant, cette question des parcours résidentiels peut difficilement se régler à l'échelle d'un quartier et renvoie à la question plus large de la mobilité et de l'accessibilité à la ville (propos de Jean-Marie Duluard, dans Petiteau, 2012, p. 249).

#### 8.7.6. Politiques antidéplacement : ligne fine entre l'inclusion et la ségrégation

Les politiques qui cherchent à protéger le droit au logement dans le processus de gentrification peuvent avoir des conséquences inattendues. Elles peuvent produire des effets ségrégationnistes en créant des ghettos de pauvreté et en limitant l'accès d'une nouvelle population aux offres de logement sur un territoire donné.

La question à se poser est : à quel point l'effort pour garder les résidents locaux dans leurs quartiers implique garder les autres en dehors ? Il faut trouver l'équilibre afin de soutenir les habitants actuels d'un quartier et tout en l'ouvrant à la nouvelle population qui peut choisir d'y habiter.

### 8.7.7. À qui le droit au quartier ?

Le changement fait partie de la nature de nos vies. La mobilité existe à toutes les échelles territoriales ainsi que l'immigration entre pays et les déplacements entre quartiers. La ville change, ses quartiers aussi. La culture évolue et, avec elle, l'identité des lieux. La question qui se pose est de savoir si l'ancienneté crée un droit sur un territoire ?

Traiter le déplacement comme un problème absolu revient à présumer que ceux qui se trouvent actuellement dans un lieu ont le droit de l'habiter pour toujours. C'est à partir de quel moment nous pouvons-nous considérer un résident de longue date ? Et est-ce qu'un résident de longue date détient « plus » de droits dans les décisions prises sur la transformation du quartier qu'un nouveau résident ?

À Hochelaga-Maisonneuve, les habitants de très longue date, qui ont vécu le déclin et la relance du quartier, sont très souvent contents de la transformation. La majorité des gens qui la rejettent sont des gens qui sont arrivés au début du processus de gentrification, mais qui n'ont pas nécessairement vécu le vrai déclin du quartier. Ceci montre l'importance dans le mouvement social d'opposition à la gentrification de la première vague des gentrificateurs qui arrive sur un territoire. C'est souvent ce groupe qui s'oppose à la gentrification d'une manière radicale plus tard dans le processus, quand il est touché par ses effets négatifs.

Nous constatons que la première vague des gentrificateurs vient d'un profil qui peut facilement s'identifier à la mouvance de gauche (existant dans les quartiers ouvriers) ; ce qui fait en sorte qu'elle s'oppose à la gentrification dès qu'elle en devient la victime, sans se rendre compte qu'elle a elle-même joué un rôle dans ce processus.

*Comment peut-on justifier que la première vague a « plus » de droit au quartier que les « gentrificateurs » qui arrivent plus tard ?*

Même si nous sommes d'avis qu'il faut planifier la transformation de telle sorte que la population de longue date puisse rester dans le quartier (contrer le déplacement), être incluse dans le processus décisionnel (contrer la marginalisation) et conserver, voire intensifier le sentiment d'appartenance à son quartier (contrer la désappropriation), il ne faut pas négliger les droits de la nouvelle population qui décide de s'installer dans le quartier et qui peut réclamer les mêmes privilèges. Tous les habitants doivent avoir la possibilité de participer réellement au processus de prise de décision dans un quartier, y compris sa nouvelle population. Nous sommes d'avis que dans la mesure où le processus de gentrification protège le droit au logement, le droit au lieu et le droit au quartier des anciens et des nouveaux, nous pouvons assurer une mixité sociale réussie qui augmente le pouvoir d'agir de toute la population.

La question à explorer est la suivante :

*Que faut-il pour unifier les résidents de longue date et les nouveaux résidents et créer une identité commune ?*

Conclusion de la troisième partie

Au terme de l'analyse de nos données empiriques, nous avons retourné sur nos questions de départ pour comprendre à quel point nous avons pu y répondre. Nous avons observé que l'acceptabilité de la gentrification est dépendante du contexte institutionnel et social du quartier. Mais en comprenant ce contexte, il est possible d'envisager une gentrification socialement acceptable. Nous allons conclure notre thèse en révisant les résultats les plus importants, ainsi qu'en mettant en lumière les limites de notre recherche et les pistes pour les recherches futures.

## CONCLUSION

La gentrification, étant un phénomène répandu surtout dans les grandes villes, elle a une présence forte dans les études urbaines depuis des années. Cependant, nous identifions une lacune dans les connaissances concernant la possibilité de contrôler ce processus. Notre but dans cette thèse a été de combler cette lacune.

Dans cette recherche, nous avons essayé de voir de quelle façon et sous quelles formes la gentrification peut devenir acceptable. Pour répondre à cette question, nous avons étudié les raisons du manque d'acceptabilité dans le processus de la gentrification et les stratégies existantes pour contrer ce manque à travers deux terrains d'études à savoir Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes.

Au début de notre recherche, nous nous attendions à étudier un cas (Hochelaga-Maisonneuve) dans lequel la population locale lutte contre la gentrification et un cas (Madeleine-Champ-de-Mars) dans lequel la gentrification est relativement acceptée par les résidents. Mais la réalité s'est révélée plus complexe. Cette complexité relève, d'un côté, du caractère pluriel de la population locale et, de l'autre côté, de la nature relative de l'acceptabilité.

Notre étude empirique a confirmé que le manque de l'acceptabilité est directement relié aux effets négatifs de la gentrification, soit le déplacement, la marginalisation et la désappropriation. Cependant, la part de ces effets dans le refus de la gentrification peut changer d'un contexte à l'autre et évoluer en cours de processus. Ce n'est pas uniquement l'existence de ces effets négatifs qui compte, mais il est aussi important de savoir quel poids la population locale donne à chacun.



Par contre, l'acceptabilité de la gentrification est relative et même si la population perçoit des effets négatifs dans la transformation, elle peut l'accepter sous certaines conditions. Nos données démontrent que la participation de la population dans le processus de prise de décision est essentielle pour l'acceptabilité de la gentrification. Autrement dit, la population se montre relativement tolérante à l'existence des effets négatifs de la gentrification quand elle fait partie du processus. Ceci nous amène à conclure que le respect du droit au quartier a une certaine priorité sur le droit au lieu et le droit au logement dans l'acceptation de la gentrification par la population.

Notre recherche montre qu'il n'y a pas une population locale mais des populations locales. Il est important de saisir les nuances existantes entre les groupes de résidents. Et ce n'est pas l'ancienneté mais plutôt la nature du sentiment d'appartenance qui constitue la base de la réaction de la population face au processus de la gentrification. Pour pouvoir gérer la gentrification d'un territoire vers l'acceptabilité, il faut comprendre avant tout les dynamiques existantes entre « les populations locales » qui habitent le territoire.

La première vague des gentrificateurs choisit le quartier souvent sur la base de l'accessibilité financière, soit l'« abordabilité ». Elle est donc mécontente quand la transformation rend le quartier moins abordable. La population de longue date, par contre, choisit de rester dans le quartier sur la base d'un attachement identitaire au territoire. Elle a vécu le déclin de son quartier et elle se bat pour que son quartier revienne en vie. Donc, ce n'est pas toujours cette population qui est insatisfaite de la gentrification. Elle est susceptible d'accepter de payer le coût de l'amélioration que comporte la transformation du quartier.

Nous présumons que la population qui suit la première vague a souvent des motivations identitaires. Elle profite de la qualité de vie et du caractère du quartier en cours de gentrification. Cette population peut avoir un regard proche de la population de longue

date et une convergence identitaire entre ces deux couches sociales est susceptible de se créer.

Notre proposition théorique s'avère donc pertinente en ce qui concerne la construction de l'acceptabilité sociale de la gentrification mais d'une manière partielle. Il nous paraît important de comprendre la dynamique entre « les populations locales » et la nature de l'attachement de ces populations à son territoire. En cette matière, nous identifions-là une piste de recherche qui peut modifier les perceptions en ce qui concerne la gentrification et permettre de mieux comprendre le processus et donc mieux agir pour en faire un processus démocratique et égalitaire.

Notre recherche nous révèle également que la dynamique entre les acteurs du quartier joue un rôle très important dans l'image de la transformation et son acceptabilité. La volonté politique des acteurs publique est primordiale pour la possibilité d'avoir une gentrification acceptable. La présence des groupes communautaires et des associations est essentielle pour la revendication de droit au quartier, de droit au lieu et de droit au logement. Les groupes de défense de droit au logement influencent grandement la politisation de la population locale et sa conscience territoriale.

Finalement, le problème est que la propriété privée rend difficile le contrôle du développement lorsque le processus est en cours. La dépendance des gouvernements locaux à l'égard des revenus fonciers peut constituer un obstacle important à la protection des droits de la population locale. Il faut une réelle conviction, une volonté politique et des outils juridiques pour protéger la population qui risque de perdre son quartier, son logement et son identité lors de la transformation. La recherche sur la manière de transformer la gentrification poursuivant le profit d'une seule classe en un processus négocié et coconstruit nécessite d'études approfondies et comparées des différents quartiers en voie de gentrification. Également, certains problèmes dont l'extrême pauvreté et l'exclusion, ainsi que l'accès à des logements adéquats, dépassent le territoire où la gentrification a lieu et leur solution réelle dépasse les responsabilités

et les moyens des instances opérant à l'échelle des quartiers. Ces problèmes interpellent les instances nationales et leur solution constitue une responsabilité politique.

Concernant la démarche méthodologique, la méthode de l'enquête par entretiens nous a permis de pénétrer en profondeur les dimensions de l'acceptabilité de la gentrification et la revue de presse nous a été essentielle pour suivre l'évolution de cette acceptabilité dans le temps. L'observation participante s'est avérée très pertinente pour saisir les dynamiques de lutte contre la gentrification, ce qui ne nous aurait pas été possible autrement.

Concernant les répondants à nos enquêtes par entrevue, nous avons été affectée par un biais dans le choix de nos répondants. Premièrement, au cours de notre recherche, nous avons appris que la nouvelle population peut être considérée comme une ressource politique importante pour la population de longue date. La confirmation de ce constat aurait nécessité un nombre supérieur d'entretiens avec la nouvelle population. Deuxièmement, nous avons considéré qu'une personne qui habite le quartier depuis 5 ans ou plus est un résident de longue date, en nous concentrant sur la population qui y habite depuis au moins 10 ans. Mais ce choix n'était pas exactement adapté à la réalité. La population qui habite le territoire depuis 5 ans ou même depuis 10 ans peut faire partie des gentrificateurs. Pour pouvoir raffiner notre compréhension de la perception des populations locales, il aurait été nécessaire de remonter au début du processus de transformation pour la catégorie des résidents de longue date (qui veut dire une durée de résidence d'environ 20 ans) et puis d'ajouter différentes catégories de répondant selon la date d'installation sur le quartier. De plus, nous n'avons pas réussi à contacter des répondants représentant la population déplacée. Nous ne pouvons donc pas affirmer avec certitude que les déplacements étaient forcés et que la population déplacée aurait préféré rester dans le quartier. Nous pouvons l'inférer à partir des documents et des entrevues, mais nous ne pouvons pas le confirmer. La recherche plus probante sur la gentrification nécessiterait ainsi de considérer la nouvelle population et sa perception du processus de transformation et du quartier et revitalisation, ainsi que d'étudier de

façon approfondie la population déplacée. Mais trouver les traces de la population déplacée n'est pas facile.

Que ce soit donc sous forme d'approfondissement des propos développés ou sous forme d'élargissement, la présente recherche appelle à être poursuivie et développée dans d'autres études. Puisse donc ce travail être un début pour une réflexion visant à mieux comprendre la dynamique à l'intérieure des quartiers en voie de gentrification se donnant pour objectif d'explorer les chemins vers une gentrification socialement acceptable à travers la protection du droit au quartier, du droit au lieu et de droit au logement.

## ANNEXE A

### CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

**UQAM** | Comités d'éthique de la recherche  
avec des êtres humains

No. de certificat: 1516  
Certificat émis le: 17-07-2017

#### CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants impliquant des êtres humains (CERPE 1: sciences de la gestion) a examiné le projet de recherche suivant et le juge conforme aux pratiques habituelles ainsi qu'aux normes établies par la *Poétique No 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains* (Janvier 2016) de l'UQAM.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Titre du projet:        | Pour une gentrification socialement acceptable- LE CAS DE HOCHELAGA A MONTREAL ET MADELEINE-CHAMPS DE MARS A NANTES |
| Nom de l'étudiant:      | Leila GHAFARI   |
| Programme d'études:     | Doctorat en études urbaines   |
| Direction de recherche: | Juan-Luis KLEIN   |
| Codirection:            | Hamdouch ABDELILLAH   |

#### Modalités d'application

Toute modification au protocole de recherche en cours de même que tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité de la recherche doivent être communiqués rapidement au comité.

La suspension ou la cessation du protocole, temporaire ou définitive, doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

**Le présent certificat est valide pour une durée d'un an à partir de la date d'émission.** Au terme de ce délai, un rapport d'avancement de projet doit être soumis au comité, en guise de rapport final si le projet est réalisé en moins d'un an, et en guise de rapport annuel pour le projet se poursuivant sur plus d'une année. Dans ce dernier cas, le rapport annuel permettra au comité de se prononcer sur le renouvellement du certificat d'approbation éthique.



Thérèse Bouffard  
Présidente du CERPE 4 : Faculté des sciences humaines  
Professeure, Département de psychologie

## ANNEXE B

### FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT DES ACTEURS



### FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

#### IDENTIFICATION

**Nom du projet :** Vers une gentrification socialement acceptable

**Étudiant-chercheur responsable du projet :** Leila Ghaffari

**Programme d'études :** Études Urbaines

**Adresse courriel :** Ghaffari.leila@gmail.com

**Téléphone :** +1(514)4510858

#### BUT GÉNÉRAL DU PROJET ET DIRECTION

**Vous êtes invité(e) à prendre part au présent projet visant à étudier les conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification. Plus spécifiquement, il vise également à étudier les effets négatifs de la gentrification et les stratégies pour contrôler ces effets. Ce projet est réalisé dans le cadre d'une thèse de doctorat sous la direction de Juan-Luis Klein et Abdelillah Hamdouch. Juan-Luis Klein est professeur du**

département de géographie de la Faculté des sciences sociales. Il peut être joint au (514) 987-3000 poste 8909 ou par courriel à l'adresse : [klein.juan-luis@uqam.ca](mailto:klein.juan-luis@uqam.ca). Abdelillah Hamdouch est professeur au département d'aménagement et d'environnement de l'école polytechnique de l'Université François Rabelais de Tours. Il peut être joint au +33(2)47361336 ou par courriel à l'adresse : [abdelillah.hamdouch@univ-tours.fr](mailto:abdelillah.hamdouch@univ-tours.fr).

#### **PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT**

Votre participation consiste à donner une entrevue individuelle au cours de laquelle il vous sera demandé de décrire, entre autres, le rôle de votre établissement dans la transformation de quartier, mais aussi de vous prononcer sur ces transformations, sur la participation des résidents, sur votre relation avec les résidents et les associations. Il vous sera également demandé d'expliquer votre avis sur les changements de valeurs foncier et les mesures existants pour contrôler les effets négatifs de la transformation. Cette entrevue est enregistrée numériquement avec votre permission et prendra environ une heure de votre temps. Le lieu et l'heure de l'entrevue sont à convenir avec le responsable du projet. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier.

#### **AVANTAGES et RISQUES**

Votre participation contribuera à la recherche sur la transformation urbaine négociée et le développement local inclusif. La présente recherche n'implique aucun risque. Vous demeurez libre de ne pas répondre à une question que vous estimez embarrassante ou de vous retirer en tout temps sans avoir à vous justifier. Il est de la responsabilité du chercheur de suspendre ou de mettre fin à l'entrevue s'il estime que votre bien-être est menacé.

#### **ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ**

Il est entendu que les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et que seuls, le responsable du projet et ses directeurs de recherche, Juan-Luis Klein et Abdelillah Hamdouch, auront accès à votre enregistrement et au contenu de sa transcription. Le matériel de recherche ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé par l'étudiant-chercheur responsable du projet pour la durée totale du projet. Les données ainsi que les formulaires de consentement pourront être détruits 5 ans après le dépôt final du travail de recherche.

**PARTICIPATION VOLONTAIRE**

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique également que vous acceptez que le responsable du projet puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoire, essai ou thèse, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

**COMPENSATION FINANCIÈRE**

Votre participation à ce projet est offerte gratuitement. Un résumé des résultats de recherche vous sera transmis au terme du projet.

**DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS ?**

Vous pouvez contacter l'étudiant-chercheur responsable du projet au numéro +1(514)4510858 pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez également discuter avec le directeur de recherche des conditions dans lesquelles se déroule votre participation et de vos droits en tant que participant de recherche.

Le projet auquel vous allez participer a été approuvé par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains. Pour toute question ne pouvant être adressée au directeur de recherche, ou à l'étudiante responsable, ou pour formuler une plainte ou des commentaires, vous pouvez contacter la Présidente du comité d'éthique de la recherche pour étudiants (CERPE1), par l'intermédiaire de son secrétariat, au numéro 514-987-3000 poste 7754 ou par courriel à : [cerpe1@uqam.ca](mailto:cerpe1@uqam.ca)

**REMERCIEMENTS**

Votre collaboration est importante à la réalisation de ce projet et nous tenons à vous en remercier.

**SIGNATURES**

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le responsable du projet a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je



**comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner. Il me suffit d'en informer le responsable du projet.**

**Signature du (de la)  
participant(e)**

**Date**

\_\_\_\_\_

**Nom (lettres moulées) et coordonnées :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.**

**Signature de l'étudiant-  
chercheur responsable du  
projet**

**Date**

\_\_\_\_\_

**Nom (lettres moulées) et coordonnées :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ANNEXE C

FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT DE LA  
POPULATION LOCALE



FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

**IDENTIFICATION**

**Nom du projet :** Vers une gentrification socialement acceptable

**Étudiant-chercheur responsable du projet :** Leila Ghaffari

**Programme d'études :** Études Urbaines

**Adresse courriel :** Ghaffari.leila@gmail.com

**Téléphone :** +1(514)4510858

**BUT GÉNÉRAL DU PROJET ET DIRECTION**

**Vous êtes invité(e) à prendre part au présent projet visant à étudier les conditions de l'acceptabilité sociale de la gentrification (l'embourgeoisement). Plus spécifiquement, il vise également à étudier les effets négatifs de la gentrification et les stratégies pour contrôler ces effets. Autrement dit, ce projet vise à étudier la transformation des quartiers et comment ces transformations influencent les**

habitants. Ce projet est réalisé dans le cadre d'une thèse de doctorat sous la direction de Juan-Luis Klein et Abdelillah Hamdouch. Juan-Luis Klein est professeur du département de géographie de la Faculté des sciences sociales. Il peut être joint au (514) 987-3000 poste 8909 ou par courriel à l'adresse : [klein.juan-luis@uqam.ca](mailto:klein.juan-luis@uqam.ca). Abdelillah Hamdouch est professeur au département d'aménagement et d'environnement de l'école polytechnique de l'Université François Rabelais de Tours. Il peut être joint au +33(2)47361336 ou par courriel à l'adresse : [abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr](mailto:abdel-illah.hamdouch@univ-tours.fr).

#### **PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT**

Votre participation consiste à donner une entrevue individuelle au cours de laquelle il vous sera demandé de décrire, entre autres, votre quartier et dessiner l'image que vous en avez. Il vous sera également demandé si vous êtes satisfait(e) de votre quartier, si vous connaissez vos voisins, si vous avez été consulté par la ville pour la perception des projets, si vous constatez un changement de valeur foncier dans votre quartier, et si vous connaissez des gens qui ont été déplacés. Nous aurons besoin de savoir si vous êtes locataire (parc privé ou social) ou propriétaire. Cette entrevue est enregistrée numériquement avec votre permission et prendra environ une heure de votre temps. Le lieu et l'heure de l'entrevue sont à convenir avec le responsable du projet. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier.

#### **AVANTAGES et RISQUES**

Votre participation contribuera à la recherche sur la transformation urbaine négociée et le développement local inclusif. La présente recherche n'implique aucun risque. Vous demeurez libre de ne pas répondre à une question que vous estimez embarrassante ou de vous retirer en tout temps sans avoir à vous justifier. Il est de la responsabilité du chercheur de suspendre ou de mettre fin à l'entrevue s'il estime que votre bien-être est menacé.

#### **ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ**

Il est entendu que les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et que seuls, le responsable du projet et ses directeurs de recherche, Juan-Luis Klein et Abdelillah Hamdouch, auront accès à votre enregistrement et au contenu de sa transcription. Le matériel de recherche ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé par l'étudiant-chercheur responsable du projet pour la durée totale du projet. Les données ainsi que les formulaires de consentement pourront être détruits 5 ans après le dépôt final du travail de recherche.

**PARTICIPATION VOLONTAIRE**

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique également que vous acceptez que le responsable du projet puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoire, essai ou thèse, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

**COMPENSATION FINANCIÈRE**

Votre participation à ce projet est offerte gratuitement. Un résumé des résultats de recherche vous sera transmis au terme du projet.

**DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS ?**

Vous pouvez contacter l'étudiant-chercheur responsable du projet au numéro +1(514)4510858 pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez également discuter avec le directeur de recherche des conditions dans lesquelles se déroule votre participation et de vos droits en tant que participant de recherche.

Le projet auquel vous allez participer a été approuvé par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains. Pour toute question ne pouvant être adressée au directeur de recherche, ou à l'étudiante responsable, ou pour formuler une plainte ou des commentaires, vous pouvez contacter la Présidente du comité d'éthique de la recherche pour étudiants (CERPE1), par l'intermédiaire de son secrétariat, au numéro 514-987-3000 poste 7754 ou par courriel à : cerpe1@uqam.ca

**REMERCIEMENTS**

Votre collaboration est importante à la réalisation de ce projet et nous tenons à vous en remercier.

**SIGNATURES**

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le responsable du projet a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je

**comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner. Il me suffit d'en informer le responsable du projet.**

**Signature du (de la)  
participant(e)**

**Date**

\_\_\_\_\_

**Nom et coordonnées :**

\_\_\_\_\_

**Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.**

**Signature de l'étudiante-  
chercheuse responsable du  
projet**

**Date**

\_\_\_\_\_

**Nom et coordonnées :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ANNEXE D

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS ASSOCIATIFS

1. Ça fait combien de temps que cette association existe ?
2. Comment formulez-vous la mission de cette association ?
3. Quel est le rôle de votre association dans la transformation du quartier ?
4. Travaillez-vous en collaboration avec les autres associations ou organismes ? Si oui lesquelles et comment ?
5. Comment décrivez-vous le rôle des associations dans la transformation du quartier ?
  - a. Quelle est la place des associations locales dans la transformation du quartier ?
6. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif ?
7. Constatez-vous des signes de gentrification dans le quartier ? Lesquels ?
8. Comment définissez-vous la gentrification ?
9. Les transformations en cours peuvent-elles être positives pour les résidents de longue date ? Si oui, comment ? Si non, pourquoi ?
10. Avez-vous des stratégies en place pour que les résidents de longue date profitent des changements ? Lesquelles ?
11. Dans quelle mesure les résidents, peuvent-ils participer dans la transformation de leur quartier ?
12. Dans quelle mesure les résidents, participent-ils dans la transformation de leur quartier ?
13. Comment motivez-vous les résidents à participer à la prise des décisions ?
14. Les résidents, ont-ils accès aux informations ?
15. Comment décrivez-vous votre relation avec les résidents ? Harmonieuse, conflictuelle ?
16. Comment les législations existantes protègent-elles le droit des résidents ? (Sécurité légale de l'occupation, capacité de paiement, habitabilité, contrôle du parc de logement abordable, ...)

17. Quels soutiens financiers sont-ils proposés aux résidents ? (Allégement fiscal, fonds fiduciaires de logement, assistance d'auto-rénovation, subventions aux organismes, ...)
  - a. Pour les propriétaires
  - b. Pour les locataires
  - c. Pour les locataires qui veulent devenir propriétaires
18. Avez-vous des programmes d'*empowerment* économique pour les résidents ?  
(Fiducie foncière communautaire, organismes communautaires, ...)
19. Avez-vous des programmes d'*empowerment* social pour les résidents ?
20. La propriété comment est-elle partagée en privé/publique ?

## ANNEXE E

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS PUBLICS

1. Quel est le rôle de votre société dans la transformation du quartier ?
2. Travaillez-vous en collaboration avec les associations ou les autres organismes ? Si oui lesquelles et comment ?
3. Comment décrivez-vous le rôle des associations dans la transformation du quartier ?
  - a. Quelle est la place des associations locales dans la transformation du quartier ?
4. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif?
5. Constatez-vous des signes de gentrification dans le quartier ? Lesquels ?
6. Comment définissez-vous la gentrification ?
7. Les transformations en cours peuvent-elles être positives pour les résidents de longue date ? Si oui, comment ? Si non, pourquoi ?
8. Avez-vous des stratégies en place pour que les résidents de longue date profitent des changements ? Lesquelles ?
9. Dans quelle mesure les résidents, peuvent-ils participer dans la transformation de leur quartier ?
10. Dans quelle mesure les résidents, participent-ils dans la transformation de leur quartier ?
11. Comment motivez-vous les résidents à participer à la prise des décisions ?
  - a. Y a-t-il des tables de concertations dans le quartier ? Si oui, quel est leur objectif ?
12. Les résidents, ont-ils accès aux informations ?
13. Comment décrivez-vous votre relation avec les résidents ? Harmonieuse, conflictuelle ?
14. Comment les législations existantes protègent-elles le droit des résidents ? (Sécurité légale de l'occupation, capacité de paiement, habitabilité, contrôle du parc de logement abordable, ...)



15. Quels soutiens financiers proposez-vous aux résidents ? (Allègement fiscal, fonds fiduciaires de logement, assistance d'auto-rénovation, subventions aux organismes, ...)
  - a. Pour les propriétaires
  - b. Pour les locataires
  - c. Pour les locataires qui veulent devenir propriétaires
16. Avez-vous des programmes d'*empowerment* économique pour les résidents ?  
(Fiducie foncière communautaire, organismes communautaires, ...)
17. Avez-vous des programmes d'*empowerment* social pour les résidents ?
18. La propriété comment est-elle partagée en privé/publique ?

## ANNEXE F

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ACTEURS PRIVÉS

1. Ça fait combien de temps que vous êtes installé sur le quartier ?
2. Pourquoi avez-vous choisi ce quartier ?
3. Habitez-vous dans le quartier ? Depuis combien de temps ?
4. Quels sont les projets que vous avez réalisés dans le quartier ?
5. Qui sont vos principaux employeurs ? (Public, privé, associatif)
6. Comment décrivez-vous la transformation du quartier ?
7. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif ?
8. Constatez-vous des signes de gentrification dans le quartier ? Lesquels ?
9. Comment définissez-vous la gentrification ?
10. Quel rôle vos projets jouent-ils dans le processus de la transformation du quartier ?
11. Travaillez-vous en collaboration avec les associations ou les autres organismes ? Si oui lesquelles et comment ?
12. Avez-vous des stratégies en place pour que la population précaire profite de vos projets ? Lesquelles ?
13. Comment décrivez-vous votre relation avec les résidents ? Harmonieuse, conflictuelle, absence de relation ?
14. Les transformations en cours peuvent-elles être positives pour les résidents de longue date ? Si oui, comment ? Si non, pourquoi ?
15. Comment feriez-vous pour transformer le quartier si c'était à vous de décider sur l'ensemble ?
16. Dans quelle mesure les résidents, peuvent-ils participer dans la transformation de leur quartier ?
17. Dans quelle mesure les résidents, participent-ils dans la transformation de leur quartier ?
18. Les résidents, ont-ils accès aux informations ?
19. Comment les législations existantes protègent-elles le droit des résidents ? (Sécurité légale de l'occupation, capacité de paiement, habitabilité, contrôle du parc de logement abordable, ...)

20. Quels soutiens financiers sont-ils proposés aux résidents ? (Allègement fiscal, fonds fiduciaires de logement, assistance d'auto-rénovation, subventions aux organismes, ...)
- a. Pour les propriétaires
  - b. Pour les locataires
  - c. Pour les locataires qui veulent devenir propriétaires
21. La propriété comment est-elle partagée en privé/publique ?

## ANNEXE G

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES RÉSIDENTS

1. Qu'est-ce qui vient à votre esprit quand vous pensez à votre quartier ?
2. Comment était le quartier quand vous avez déménagé ici ? Est-ce qu'il a changé depuis ? Si oui, comment ?
3. (Carte mentale) Pouvez-vous me dessiner votre quartier d'aujourd'hui ?
  - a. Y a-t-il des fonctions qui ont disparu du quartier depuis que vous habitez ici ?
  - b. Y a-t-il des lieux qui ont changé/disparus depuis que vous habitez ici ?
  - c. (Carte mentale) Pouvez-vous m'indiquer sur votre dessin ce qui est disparu ?
  - d. Y a-t-il des lieux dans votre quartier qui ont une importance symbolique pour vous ?
  - e. Quelles sont les fonctions marquantes de votre quartier ?
4. Décrivez le chemin que vous prenez dans le quartier régulièrement.
5. Êtes-vous satisfait de votre quartier ? si oui pourquoi, si non pourquoi ?
6. Envisagez-vous rester dans ce quartier ? Pour combien de temps ?
  - a. Pour quelles raisons désirerez-vous déménager dans un autre quartier ?
7. Connaissez-vous vos voisins ? Dans quelle mesure êtes-vous en contact avec eux ? (Salutation, se voir régulièrement à l'extérieur, se voir à la maison, ...)
8. Que pensez-vous des nouveaux résidents de quartier ?
9. Êtes-vous impliqué dans votre quartier ?
10. Quelles sont les activités auxquelles vous participez ?
11. Fréquentez-vous des associations de votre quartier ? Si oui, lesquelles ?
12. Êtes-vous attaché à votre quartier ? Si oui, à quoi ? Si non, pourquoi ?
13. Êtes-vous au courant des transformations de votre quartier ?
14. Êtes-vous invité à participer à des instances de prise de décision pour les transformations ? Participez-vous à la prise de décision pour les transformations ?

15. Avez-vous accès aux informations concernant les projets et leur mise en œuvre ?
16. Pensez-vous que les décideurs sont transparents ?
17. Faites-vous confiance aux décideurs en ce qui concerne les transformations dans le quartier ?
  
18. Pensez-vous que les transformations sont en accord avec vos besoins et vos aspirations ? Si non, en quoi ne sont-elles pas en accord ?
19. Si c'était à vous de décider, qu'est-ce que vous feriez autrement dans le quartier ?
20. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif ?
21. Comment la transformation de votre quartier influence-t-elle votre vie ?
22. Comment vous trouvez-vous dans le quartier ?
23. Constatez-vous une nouvelle population dans le quartier ?
24. Constatez-vous une augmentation significative des loyers ?
25. Existente-t-il des gens qui sont obligés de quitter le quartier ?

## ANNEXE H

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES ANICENS COMMERCANTS

1. Ça fait combien de temps que vous êtes installé sur le quartier ?
2. Pourquoi avez-vous décidé de vous installer sur le quartier ?
3. Qu'est-ce qui vient à votre esprit quand vous pensez à votre quartier ?
4. Envisagez-vous rester dans ce quartier ? Pour combien de temps ?
  - a. Pour quelles raisons désirerez-vous déménager dans un autre quartier ?
5. Êtes-vous satisfait de votre quartier ? si oui pourquoi, si non pourquoi ?
6. Qui sont vos principaux clients ? Est-ce qu'ils sont changés depuis votre arrivée sur le quartier ?
7. Connaissez-vous les habitants du quartier ? Dans quelle mesure êtes-vous en contact avec eux ? (Salutation, se voir régulièrement à l'extérieur, se voir à la maison, ...)
  - a. Que pensez-vous des nouveaux résidents de quartier ?
8. Comment décrivez-vous votre relation avec les autres commerçants ? Excitent-ils des conflits ?
  - a. Travaillez-vous en collaboration avec les autres commerçants ? Si oui lesquelles et comment ?
  - b. Que pensez-vous des nouveaux commerces de quartier ?
9. Comment le quartier a changé depuis que vous êtes sur le quartier ?
10. Comment les commerces ont changé depuis votre présence sur le quartier ?
  - a. Les transformations en cours peuvent-elles être positives pour les résidents de longue date ? Si oui, comment ? Si non, pourquoi ?
  - b. Les transformations en cours sont-elles positives pour les commerçants du quartier ?
11. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif ?
12. Constatez-vous des signes de gentrification dans le quartier ? Lesquels ?
13. Comment définissez-vous la gentrification ?
14. Connaissez-vous des commerçants/habitants qui ont été obligé de quitter le quartier ?
15. Constatez-vous une augmentation significative des loyers des locaux commerciaux ?
16. Comment feriez-vous pour transformer le quartier si c'était à vous de décider ?

17. Comment voyez-vous l'avenir du quartier au niveau des commerces ?
18. Êtes-vous impliqué dans votre quartier ?
19. Quelles sont les activités auxquelles vous participez ?
20. Fréquentez-vous des associations de votre quartier ? Si oui, lesquelles ?
21. Êtes-vous au courant des transformations de votre quartier ?
22. Êtes-vous invité à participer à des instances de prise de décision pour les transformations ? Participez-vous à la prise de décision pour les transformations ?
23. Avez-vous accès aux informations concernant les projets et leur mise en œuvre ?
24. Pensez-vous que les décideurs sont transparents ?
25. Faites-vous confiance aux décideurs en ce qui concerne les transformations dans le quartier ?

## ANNEXE I

### GRILLE D'ENTRETIEN POUR LES NOUVEAUX COMMERCANTS

1. Ça fait combien de temps que vous êtes installé sur le quartier ?
2. Pourquoi avez-vous décidé de vous installer sur le quartier ?
3. Qu'est-ce qui vient à votre esprit quand vous pensez à votre quartier ?
4. Êtes-vous satisfait de votre quartier ? si oui pourquoi, si non pourquoi ?
5. Envisagez-vous rester dans ce quartier ? Pour combien de temps ?
  - a. Pour quelles raisons désirerez-vous déménager dans un autre quartier ?
6. Qui sont vos principaux clients ? Est-ce qu'ils sont changés depuis votre arrivée sur le quartier ?
7. Connaissez-vous les habitants du quartier ? Dans quelle mesure êtes-vous en contact avec eux ? (Salutation, se voir régulièrement à l'extérieur, se voir à la maison, ...)
  - a. Que pensez-vous des nouveaux résidents de quartier ? Travaillez-vous en collaboration avec les autres commerçants ? Si oui lesquelles et comment ?
8. Comment décrivez-vous votre relation avec les autres commerçants ? Excitent-ils des conflits ?
  - a. Travaillez-vous en collaboration avec les autres commerçants ? Si oui lesquelles et comment ?
9. Comment le quartier a changé depuis votre arrivée ?
10. Comment les commerces ont changé depuis votre présence sur le quartier ?
  - a. Les transformations en cours peuvent-elles être positives pour les résidents de longue date ? Si oui, comment ? Si non, pourquoi ?
  - b. Les transformations en cours sont-elles positives pour les commerçants du quartier ?
11. Voyez-vous les transformations de quartiers comme un changement positif ?
12. Constatez-vous des signes de gentrification dans le quartier ? Lesquels ?
13. Comment définissez-vous la gentrification ?
14. Connaissez-vous des commerçants/habitants qui ont été obligé de quitter le quartier ?
15. Constatez-vous une augmentation significative des loyers des locaux commerciaux ?
16. Quel rôle votre présence joue-t-il dans le processus de la gentrification ?
17. Comment feriez-vous pour transformer le quartier si c'était à vous de décider ?
18. Comment voyez-vous l'avenir du quartier au niveau des commerces ?



19. Êtes-vous impliqué dans votre quartier ?
20. Quelles sont les activités auxquelles vous participez ?
21. Fréquentez-vous des associations de votre quartier ? Si oui, lesquelles ?
22. Êtes-vous au courant des transformations de votre quartier ?
23. Êtes-vous invité à participer à des instances de prise de décision pour les transformations ? Participez-vous à la prise de décision pour les transformations ?
24. Avez-vous accès aux informations concernant les projets et leur mise en œuvre ?
25. Pensez-vous que les décideurs sont transparents ?
26. Faites-vous confiance aux décideurs en ce qui concerne les transformations dans le quartier ?

## ANNEXE J

### LISTE DES RÉPONDANTS DE MADELEINE-CHAMP-DE-MARS

|              | Type                                     | Date       | Durée   |
|--------------|--|------------|---------|
| Répondant 1  | Artiste, acteur associatif et résident   | 18-07-2017 | 3h15min |
| Répondant 2  | Acteur associatif et résident            | 18-07-2017 | 1h35min |
| Répondant 3  | Élu à l'échelle municipale               | 21-07-2017 | 2h10min |
| Répondant 4  | Acteur associatif et résident            | 21-07-2017 | 1h30    |
| Répondant 5  | Acteur associatif et résident            | 21-07-2017 | 1h45min |
| Répondant 6  | Acteur associatif et résident            | 22-07-2017 | 2h15min |
| Répondant 7  | Acteur associatif et résident            | 22-07-2017 | 1h10min |
| Répondant 8  | Architecte et résident                   | 23-07-2017 | 1h5min  |
| Répondant 9  | Responsable de journal local et résident | 23-07-2017 | 1h20min |
| Répondant 10 | Acteur public en vie de quartier         | 25-07-2017 | 1h      |
| Répondant 11 | Acteur public en vie d quartier          | 26-07-2017 | 1h30min |
| Répondant 12 | OBNL d'habitation                        | 26-07-2017 | 45min   |
| Répondant 13 | Acteur public en aménagement             | 27-07-2017 | 1h40min |
| Répondant 14 | Architecte et résident                   | 28-07-2017 | 55min   |
| Répondant 15 | Acteur associatif et résident            | 30-07-2017 | 1h50min |
| Répondant 16 | Élu à l'échelle municipale               | 30-07-2017 | 55min   |
| Répondant 17 | Acteur public en dialogue citoyen        | 02-08-2017 | 45min   |
| Répondant 18 | Acteur associatif et résident            | 02-08-2017 | 50min   |
| Répondant 19 | Acteur commercial                        | 03-08-2017 | 30 min  |
| Répondant 20 | Responsable de journal local et résident | 05-08-2017 | 1h40min |
| Répondant 21 | Résident – artiste                       | 20-07-2017 |         |

|              |                          |            |         |
|--------------|--------------------------|------------|---------|
| Répondant 22 | Travailleur              | 07-08-2017 | 1h30min |
| Répondant 23 | Travailleuse             | 20-07-2017 | 1h25min |
| Répondant 24 | Résidente – locataire    | 07-08-2017 | 50min   |
| Répondant 25 | Résidente – locataire    | 07-08-2017 | 2h      |
| Répondant 26 | Résident – propriétaire  | 25-07-2017 | 1h50    |
| Répondant 27 | Résidente – propriétaire | 10-08-2017 | 2h      |
| Répondant 28 | Résident – locataire     | 10-08-2017 | 1h5min  |
| Répondant 29 | Résidente – locataire    | 12-08-2017 | 1h30min |
| Répondant 30 | Résidente – locataire    | 25-07-2017 | 1h15min |
| Répondant 31 | Résidente – locataire    | 12-08-2017 | 1h15min |
| Répondant 32 | Résident – locataire     | 04-08-2017 | 50min   |
| Répondant 33 | Résident – locataire     | 04-08-2017 | 1h5min  |
| Répondant 34 | Résidente – propriétaire | 04-08-2017 | 1h20min |
| Répondant 35 | Résident – locataire     | 19-07-2017 | 1h20min |
| Répondant 36 | Résident – locataire     | 03-08-2017 | 2h30min |
| Répondant 37 | Résident – locataire     | 03-08-2017 | 1h20min |
| Répondant 38 | Résidente – propriétaire | 11-08-2017 | 1h5min  |
| Répondant 39 | Résident – locataire     | 11-08-2017 | 1h10min |
| Répondant 40 | Résidente – locataire    | 28-07-2017 | 1h15min |
| Répondant 41 | Résidente – locataire    | 13-08-2017 | 1h10min |
| Répondant 42 | Résidente – locataire    | 10-08-2017 | 2h40min |
| Répondant 43 | Commerçante              | 25-07-2017 | 50min   |
| Répondant 44 | Commerçante              | 28-07-2017 | 1h      |
| Répondant 45 | Commerçant               | 13-08-2017 | 45min   |
| Répondant 46 | Ancienne commerçante     | 19-07-2017 | 40min   |

## ANNEXE K

### LISTE DES RÉPONDANTS D’HOCHELAGA-MAISONNEUVE

|              | Type                                      | Date       | Durée   |
|--------------|---|------------|---------|
| Répondant 1  | Responsable de journal local et résident  | 05-07-2018 | 1h20min |
| Répondant 2  | Acteur public en aménagement              | 06-06-2018 | 3h      |
| Répondant 3  | Acteur public en aménagement              | 08-11-2018 | 40min   |
| Répondant 4  | Acteur commercial                         | 10-10-2018 | 30min   |
| Répondant 5  | OBNL d'habitation                         | 12-07-2018 | 1h30min |
| Répondant 6  | Ancien élu à l'échelle fédérale           | 13-11-2018 | 30 min  |
| Répondant 7  | Promoteur et résident                     | 15-11-2018 | 1h      |
| Répondant 8  | Organisateur communautaire et résident    | 16-11-2018 | 50 min  |
| Répondant 9  | Organisateur communautaire                | 18-06-2018 | 1h40min |
| Répondant 10 | Élu à l'échelle provinciale               | 20-11-2018 | 1h15min |
| Répondant 11 | Ancien élu à l'échelle municipale         | 27-07-2017 | 1h5min  |
| Répondant 12 | Élu à l'échelle fédérale et résident      | 28-07-2017 | 1h50min |
| Répondant 13 | Acteur public en vie de quartier          | 28-11-2018 | 1h15min |
| Répondant 14 | Acteur public - santé et services sociaux | 29-10-2018 | 1h40min |
| Répondant 15 | Acteur public - santé et services sociaux | 30-05-2018 | 3h10min |
| Répondant 16 | Élu à l'échelle municipale                | 30-07-2018 | 1h10min |
| Répondant 17 | OBNL d'habitation                         | 31-10-2018 | 1h10min |
| Répondant 18 | Résidente – locataire                     | 11-10-2018 | 50min   |
| Répondant 19 | Résidente – Propriétaire                  | 20-11-2018 | 1h      |
| Répondant 20 | Résidente – locataire                     | 28-11-2018 | 1h5min  |

|              | Type                     | Date       | Durée   |
|--------------|--------------------------|------------|---------|
| Répondant 21 | Résident – commerçant    | 05-12-2018 | 1h10min |
| Répondant 22 | Résident – locataire     | 11-10-2018 | 1h10min |
| Répondant 23 | Résident – locataire     | 05-12-2018 | 1h10min |
| Répondant 24 | Résidente – locataire    | 27-11-2018 | 1h20min |
| Répondant 25 | Résidente – locataire    | 16-10-2018 | 2h30min |
| Répondant 26 | Résidente - locataire    | 20-11-2018 | 1h50min |
| Répondant 27 | Résidente – locataire    | 12-06-2018 | 1h15min |
| Répondant 28 | Résidente- propriétaire  | 19-11-2018 | 1h15min |
| Répondant 29 | Résidente – propriétaire | 23-11-2018 | 1h      |
| Répondant 30 | Résidente – locataire    | 19-11-2018 | 1h45min |
| Répondant 31 | Résidente – propriétaire | 21-11-2018 | 1h30min |
| Répondant 32 | Résident – locataire     | 05-12-2018 | 55min   |
| Répondant 33 | Résident – artiste       | 21-11-2018 | 1h      |
| Répondant 34 | Résident – artiste       | 20-11-2018 | 1h20min |
| Répondant 35 | Résident – artiste       | 17-10-2018 | 55min   |
| Répondant 36 | Résident – artiste       | 18-11-2018 | 50min   |
| Répondant 37 | Résident – artiste       | 30-07-2018 | 1h35min |
| Répondant 38 | Résident – artiste       | 28-05-2018 | 1h      |
| Répondant 39 | Résident - artiste       | 15-10-2018 | 1h40min |
| Répondant 40 | Résident - artiste       | 13-11-2018 | 1h5min  |

## BIBLIOGRAPHIE

- Abramson, D., Manzo, L. and Hou, J. (2006). From Ethnic Enclaves to Multi-Ethnic Translocal Community: Contested Identities and Urban Design in Seattle's Chinatown-International District. *Journal of Architectural and Planning Research*. 23(4), 341–360.
- Ahlbrandt, R.-S. et Cunningham, J.-V. (1979). *A New Public Policy for Neighbourhood Preservation*. New York : Praeger.
- Alexander, I. (1998). Community action and urban sustainability : hope for the millennium? *Urban Policy and Research*. 16(2), 107-116.
- Almutairi, A.-F., Gardner, G.-E. et Mc Carthy, A. (2014). Practical guidance for the use of a pattern-matching technique in case-study research: A case presentation. *Nursing and Health Sciences*. 16, 239-244.
- Alonso, W. (1972). « A theory of the urban land market », dans Edel, M. et Rothenberg, J. (dirs.), *Readings in Urban Economics*. New York: The Macmillan Company.
- Altman, I. et Low, S. M. (1992). *Place attachment*. New York: Plenum Press.
- Ambrosino, C. et Guillon, V. (2014). Les tournants culturels des sociétés urbaines. Géraldine Djament-Tran, Philippe San Marco. *La métropolisation de la culture et du patrimoine*, Le manuscrit, 61-76. [{halshs-00975577}](#)
- Anastakis, D. (2017). Industrialization in Canada. Dans The Canadian Encyclopedia. Retrieved from <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/industrialization>
- Angulo-Baudin, W., Klein, J.-L. et Tremblay, D.-G. (2017). Potencial y límites de las estrategias culturales de reconversión urbana : el caso de Bilbao . *Finisterra , Revista portuguesa de Geografia*. LII (105), 48-78. DOI : <https://doi.org/10.18055/Finis8966>
- Arcand, D. (1998, 20 avril). Il existe des listes d'attente pour aller habiter Hochelaga-Maisonneuve. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news/%c2%b719980420%c2%b7LA%c2%b7026>
- ARDEPA (2010). *Madeleine - Champ de Mars Du faubourg populaire au quartier de centre-ville*. Nantes : ARDEPA.

- Armelle (2001, septembre). Accession à la propriété : exemple et illustration. *Chroniques Marseillaises*, 8.
- Armelle (2002, octobre et novembre). Un équipement public accueillant habitants et artistes sur l'emplacement du Lieu-Dit, pour 2005. *Magdeleine*, 3.
- Armelle (2003, février et mars). Un comité consultatif pour le centre ville – le centre, notre « quartier » ? *Magdeleine*, 5.
- Armelle (2009, novembre et décembre). Mais pourquoi ont-ils enfermé les habitants du Passage du Carrousel ? *Magdeleine*, 39.
- Atkinson, R. (2000). The hidden costs of gentrification: Displacement in Central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(4), 307–326.
- Atkinson, R. (2002). *Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda*. Research Paper No. 5, ESRC Centre for Neighbourhood Research (<http://www.neighbourhoodcentre.org.uk>).
- Atkinson, R. et Bridge, G. (dir.) (2005). *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. London : Routledge.
- Augé, M. (1992). *Non-Lieux, Introduction à une anthropologie de la surmodernité*. Paris : Le Seuil.
- Aumont, Y. et Tigoé, Y. (2012, 1 février). Madeleine-Champ-de-Mars, un coup de jeune ! *Ouest-France*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720120201%c2%b70F%c2%b762166810>
- Aydalot, P. (1985). *Économie régionale et urbaine*. Paris : Économica.
- Baba, S. (2016). Vers un cadre conceptuel socio-constructionniste pour appréhender l'acceptabilité sociale. *Éthique publique* [En ligne], 18(1), consulté le 23 juin 2016. URL : <http://ethiquepublique.revues.org/2401> ; DOI : 10.4000/ethiquepublique.2401.
- Badariotti, D. (2006). *Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale*. fihalshs-00121821
- Badcock, B. (1989). An Australian view of the rent gap hypothesis. *Annals of the Association of American Geographers*, 79, 125-145.
- Bailey, N. et Robertson, D. (1997). Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban Studies*, 34(4), 561–578.
- Beach, B.-S. (2008). Strategies and lessons from the Los Angeles community benefits experience. *Journal of Affordable Housing*, 17(1-2), 77-112.

- Beaunoyer, J. (2001, 27 juin). Il était une fois dans l'Est... *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720010627%0c2%b7LA%0c2%b70088>
- Beauregard, R. A. (1990). Trajectories of neighbourhood change: The case of gentrification, *Environment and Planning A*, 22, 855-874.
- Bélangier, H. (2010). Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). *Lien social et politiques*, 63, 143-154.
- Ben Hassen, T., Klein, J.-L. et Tremblay, D.-G. (2011). Building local nodes in a global sector: Clustering the aeronautics industry in Montreal. *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 55(4), 439-459.
- Benali, K. (2017). « Le Plateau-Mont-Royal : figure-phare de la montréalité », dans Klein, J.-L. et Shearmur, R. (dir.). *Montréal, la cité des cités*. Montréal : Presse de l'Université du Québec.
- Benko G. (1999). « Marketing et territoire », dans Fontan, J-M, Klein, J-L et Tremblay, D-G. *Entre métropolisation et le village global*, Québec : Presses de l'Université du Québec, 79-122.
- Benko, G. et Lipietz, A. (1992). Les régions qui gagnent- Districts et réseaux : les nouveaux paradigmes de la géographie économique (dirs.). Paris : Presses universitaires de France.
- Bernt, M. (2012). The 'double movements' of neighbourhood change: Gentrification and public policy in Harlem and Prenzlauer Berg. *Urban Studies*, 49(14), 3045–3062.
- Bernt, M. (2016). Very particular, or rather universal? Gentrification through the lenses of Ghertner and Lopez-Morales. *City*. 20(4), 637-644.
- Bernt, M. et Holm, A. (2009). Is it, or is not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg. *City*, 13(2–3), 312–324.
- Betancur, J. (2002). The politics of gentrification: The case of West Town in Chicago. *Urban Affairs Review*, 37, 780–814.
- Biarez, S. (1989). L'évolution du développement dans les grandes villes françaises. *International Review of Community Development / Revue internationale d'action communautaire*, (22), 105–115. <https://doi.org/10.7202/1034022ar>
- Bidou-Zachariasen, C. (dir.) (2003). *Retours en ville*. Paris : Descartes et Cie.
- Blais, A. (2013, 2 décembre). Tension sociale en hausse dans HoMa. Les élus dénoncent le vandalisme de militants opposés à la gentrification du quartier. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka->



[cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720131202%20b7LA%20b70013](https://cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720131202%20b7LA%20b70013)

- Blasius, J., Friedrichs, J. et Rühl, H. (2016). Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification, *International Journal of Housing Policy*, 16 (1), 50-69.
- Blokland, T. (2003). *Urban Bonds*. Cambridge : Polity Press.
- Boileau, J. (2004, 7 janvier). Fausses bombes. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720040107%20b7LE%20b744262>
- Boltanski, L. et Thévenot, L. (1991). *De la justification : les économies de la grandeur*. Paris : Gallimard.
- Bonneville, M. (2004). Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture?. *Les Annales de la recherche urbaine*, N°97, 7-16.
- Bouchard, M.-J. (2006). De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive : l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec. *Annals of Public and Cooperative Economics*, 77(2), 139-166.
- Bouchard, M.-J. et Gagnon, M. (1998). *L'habilitation dans les organisations coopératives. Cinq cas de gestion de coopératives d'habitation*. Ottawa/Montréal, Société canadienne d'hypothèques et de logement/HEC Montréal, centre de gestion des coopératives.
- Bourillon, F. (2000). La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre, *Revue d'histoire du XIXe siècle*, 20-21, 117-134.
- Boutilier, R.G. et Thomson, I. (2011). *Modelling and measuring the social license to operate: fruits of a dialogue between theory and practice*. [En ligne] URL : <https://sociallicense.com/publications/Modelling%20and%20Measuring%20the%20SLO.pdf>
- Breakwell, G.M. (1988). Strategies adopted when identity is threatened. *Revue Internationale de Psychologie Sociale*, 1(2), 189-204.
- Breakwell, G.M. (ed.) (1983). *Threatened Identities*. Chichester : Wiley.
- Brown, B.-B. et Perkins, D.-D. (1992). « Disruptions in place attachment », dans I. Altman et S. Low (dir.), *Place attachment*. New York: Plenum.
- Brunson, M. W. (1996). *A definition of "social acceptability" in ecosystem management*, United states department of agriculture forest service general technical report PNW, 7-16.
- Bryant, D.-C. et McGee, H.-W. (1983). Gentrification and the law: Combatting urban displacement. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 25, 43-144.

- Buchanan, J. (1954). Social choice, democracy, and free market. *Journal of Political Economy*, 62(2), 114-123.
- Burgess, E. (1925). « The Growth of the City », dans Park, R., E. Burgess et R. McKenzie (dir.) *The City*, Chicago: University of Chicago Press.
- Butler, T. (2007). For gentrification? *Environment and Planning A*, 39, 162–181.
- Buttimer, A. (1980). « Home, reach, and the sense of place », dans Buttiner, A., Seamon, D. (dir.), *The human experience of space and place*. Croom Helm: London.
- Byrne, J.-P. (2003). Rhetoric and realities of gentrification: Reply to Powell and Spencer. *Howard Law Journal*. 46(3),491-497.
- Campbell, D.T. (1966). « Pattern matching as an essential in distal knowing », dans Hammond, K. R. (Ed.), *The psychology of Egon Brunsvik*. New York: Holt, Rinehart & Winston.
- Canada NewsWire (2003, 19 février). Pas moins de 641 personnes délogées ! – Le RCLALQ demande un moratoire sur les reprises de logement. *Canada NewsWire*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720030219%c2%b7FW%c2%b71790>
- Canada NewsWire (2004, 8 janvier). Réaction aux actions anti-condos dans Hochelaga-Maisonneuve – Des acteurs du développement local de Hochelaga-Maisonneuve dénoncent les actes du « Comité anti-gentrification ». *Canada NewsWire*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040108%c2%b7FW%c2%b78416>
- Canter, D. (1997). « The facets of place » *Advances in Environment, Behaviour & Design*. 4, 109-147.
- Carbonneau, C. (2014). Le projet urbain à l'ère de l'acceptabilité sociale : les tenants et aboutissants de la gestion des parties prenantes au fil du cycle de vie des projets, (thèse de doctorat). Montréal : Université du Québec à Montréal.
- Cardinal, F. (2004, 6 janvier). La crise du logement dénoncée de façon explosive. Six colis suspects déposés dans les quartiers Hochelaga-Maisonneuve et Centre-Sud. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040106%c2%b7LA%c2%b70018>
- Carmon, N., et Hill, M. (1988). Neighbourhood rehabilitation without relocation or gentrification. *Journal of the American Planning Association*, 54(4), 470–481.

- Caro, O. (2012). « Nantes, le grand mix », dans Terrin, J.-J. (dir.), *La ville des créateurs*, Paris : Parenthèses.
- Caron, S. (2012, 3 janvier). Le Comité Bails analyse le travail des élus municipaux. *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720120103%c2%b7JL%c2%b7005>
- Carrière, J.-P., Hamdouch, A. et Iatu, C. (dir.) (2016). *Développement durable des territoires*. Paris : Economica.
- Carta, M. (1999). *L'armatura Culturale Del Territorio. Il Patrimonio Culturale Come Matrice di Identità e Strumento Per Lo Sviluppo*. Milan : FrancoAngeli.
- Castagnola, M. (2015). *Gentrification without displacement*, (mémoire de maîtrise), Massachusetts Institute of Technology, USA.
- Castells, M. et Godard, F. (1974). *Monopolville : l'entreprise, l'État, l'urbain*. Paris : Mouton.
- Caulfield, J. (1989). Gentrification and desire. *The Canadian Review of Sociology and Anthropology*, 26(4), 617–632.
- Caulfield, J. (1994). *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto: University of Toronto Press.
- Chabrol, M., Fleury, A. et Van Crielingen, M. (2014). « Le commerce comme marqueur, vecteur ou frein de la gentrification. Regards croisés à Berlin, Bruxelles et Paris », dans Gasnier, A. et Lemarchand, N. (dir.). *Le commerce dans tous ses états. Espaces marchands et enjeux de société*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Chassériau, A. (2004). Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet. *Noréis*. 192, 71-84.
- Chebavlier, A. (2015, 24 novembre). Quels sont les effets positifs et négatifs de la revitalisation de certains quartiers montréalais pour la population qui s'y trouve? *Métro*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720151124%c2%b7MOW%c2%b7005>
- Chernoff, M. (1980). « Social displacement in a renovating neighborhood's commercial district: Atlanta », dans Laska, S. et Spain, D. (dir.) *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation*. Oxford : Pergamon Press.
- Chevalier, A. (2015, 4 novembre). Quels sont les effets positif et négatifs de la revitalisation de certains quartiers montréalais pour la population qui s'y trouve? *Métro*. Récupéré de <https://nouveau-eureka->

[cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720151124%0c2%b7MOW%0c2%b7005](https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720151124%0c2%b7MOW%0c2%b7005)

- Chroniques Marsiennes (2001, décembre). La rue Monteil...un ancien raconte. *Chroniques Marsiennes*, 9.
- Chroniques Marsiennes (2001, juin). Souvenir de Quartier ... un ancien raconte. *Chroniques Marsiennes*, 7.
- Claas Architectes (2015). *HAB-PART, retour sur des expériences de conception d'habitats partagés*. Nantes : Claas Architectes.
- Clark, E. (2005). « The order and simplicity of gentrification: A political challenge », dans Atkinson, R. et Bridge, G. (dir.) *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routledge.
- Claval, P. et Sanguin, A.-L. (1997). *Métropolisation et politique*. Paris : Éditions L'Harmattan.
- Clavel, L. (2006, 22 avril). Haut de gamme dans le HoMa. Des appartements luxueux à prix abordables, au cœur du quartier Hochelaga-Maisonneuve. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720060422%0c2%b7LE%0c2%b7107199>
- Clay, P.L. (1979). *Neighbourhood renewal: Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighbourhoods*. Lexington, MA: Lexington Books.
- Cloutour, L. (2011, 12 août). La métamorphose de la rue des Olivettes. *Ouest-France*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720110812%0c2%b7OF%0c2%b761061664>
- Cohen, P. et Marti, F. (2009). « Searching for the 'sweet spot' in San Francisco », dans Porter, L. et Shaw, K. (dirs.), *Whose urban renaissance*. London: Routledge.
- Colomb, C. (2009). « Gentrification and community empowerment in East London », dans Porter, L., et Shaw, K. (dirs.), *Whose urban renaissance*. London: Routledge.
- Corriveau, J. (2003, 12 juillet). Des citoyens réclament des HLM plutôt que des bistros et des condos. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720030712%0c2%b7LE%0c2%b731681>
- Côté, S., Klein, J.-L. et Proulx, M.-U. (1995). *Et les régions qui perdent... ?* (dirs.) Actes du colloque de la section développement régional du LXIIIe congrès de l'ACFAS, Rimouski, GRIDEQ.

- Coudert, L. (2006). Dynamiques urbaines et sociales dans les quartiers péricentraux. L'exemple de trois métropoles régionales : Nantes, Bordeaux et Toulouse. Géographie. (thèse de doctorat) Nantes : Université de Nantes.
- Croteau, F. (2017). *Les parties prenantes et la gouvernance urbaine à Montréal*, (thèse de doctorat). Montréal : Université du Québec à Montréal.
- Cummings, S. L. (2008). The emergence of community benefits agreements. *Journal of Affordable Housing*, 17(1-2), 5-6.
- Daumalin, X. et Mioche, P. (2013). La désindustrialisation au regard de l'histoire : Introduction. *Rives méditerranéennes*, 46(3), 5-9.
- David, J. (2001). Politique de la ville : chronologie. *Revue française des affaires sociales*. 3, 15-22.
- Davidson, M. (2008). Spoiled Mixture: Where Does State-led 'Positive' Gentrification End? *Urban Studies*. 45(12), 2385-2405.
- Davidson, M. (2009). Displacement, space and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics, Place and Environment*. 12(2), 219-234.
- Davidson, M. et Lees, L. (2010). New-Build gentrification : Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16, 395-411.
- De Schutter, O. et Rolnik, R. (2013). « La fonction sociale du foncier et la sécurité de l'occupation », dans Mathivet, C. (dir.), *La terre est à nous! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives*. Passerelle France : Ritimo.
- Deniaud, M. (2011, mars et avril). Quelle peut-être la part des citoyens dans les prises de décisions collectives ou dans les projets d'aménagements urbains ? *Magdeleine*, 45.
- Denis (2006, septembre et octobre). Les nouveaux venus devront prendre leurs marques..., *Magdeleine*, 23.
- Déom, C. (2000, 23 septembre). Hochelaga-Maisonneuve : Un quartier en redéploiement. L'aide publique au secours du parc immobilier existant. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720000923%c2%b7LE%c2%b70129>
- Desautels, M.-S. (2009, 28 janvier). 125<sup>e</sup> anniversaire Hochelaga-Maisonneuve. D'Hochelaga-Maisonneuve à HoMa. *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720090128%c2%b7JL%c2%b70024>

- Devisme, L. (dir.). (2009). *Nantes, petite et grande fabrique urbaine*. Marseille: Parenthèses.
- Diotte, S. (2003, 22 novembre). La renaissance d'Hochelaga-Maisonneuve. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720031122%0c2%b7LA%0c2%b70212>
- Drewe, P., Klein, J.-L. et Hulsbergen, E. (eds) (2008). *The Challenge of Social Innovation in Urban Revitalization*. Amsterdam: Techne Presse.
- Eder, K. (1993). *The Institutionalization of Social Movement. Towards a New Theoretical Problematic in Social-Movement Analysis ?* Florence : European University Institute.
- Engels, F. (1935). *The Housing Question*. New York: International Publishers.
- Fache, J. (2012). « La métropole nantaise est-elle résiliente », dans Hamdouch, A., Depret, M.-H. et Tanguy, C. (dir.), *Mondialisation et résilience des territoire*, Québec : Presse de l'Université du Québec
- Ferreti, L. (1999). La révolution tranquille, *L'Action nationale*, vol. 89, n° 10, 59-91.
- Filion, P. et Bunting, T. (2015). « The fundamentals of cities », dans Filion, P., Moos, M., Vinodrai, T. et Walker, R. (dir.). *Canadian cities in transition. Fifth edition*. Toronto: Oxford University Press.
- Firey, W. (1947). *Land Use in Central Boston*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Flambeau. (2018, 7 novembre). Engagements du comité de suivi sur l'embourgeoisement. *Flambeau*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720181107%0c2%b7JC%0c2%b7002>
- Florida, R. (2005). *Cities and the Creative Class*. New York : Routledge.
- Fontaine, N. (2013, été). Une réglementation basée sur les formes urbaines. *Urbanité*, 46-49.
- Fontan, J.-M. (1992). Les corporations de développement économique communautaire montréalaises. Du développement communautaire au développement local de l'économie, (thèse de doctorat) Département de la Sociologie. Montréal : Université de Montréal.
- Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Lévesque, B. (2003). *Reconversion économique et développement territorial*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Tremblay, D.-G. (2005). *Innovation socioterritoriale et reconversion économique : Le cas de Montréal*. Paris : L'Harmattan.

- Foote, K. E., & Azaryahu, M. (2009). Sense of place. *International Encyclopedia of Human Geography*, 96–100.
- Fortier, M. (2019, 22 mars). Quartiers moins pauvres, repas plus chers pour les élèves. *Le Devoir*. Récupéré de [https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720190322%c2%b7LE%c2%b72019-03-22\\_550453](https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720190322%c2%b7LE%c2%b72019-03-22_550453)
- Francoeur, L.-G. (2000, 1 mai). Revitalisation de Montréal. Les quartiers défavorisés recevront 42 millions. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720000501%c2%b7LE%c2%b70007>
- Fraser, J.C. (2004). Beyond gentrification: Mobilizing communities and claiming space. *Urban Geography*, 25(5), 437–457.
- Fraser, J.-C. et Kick, E.-L. (2007). The role of public, private, non-profit and community sectors in shaping mixed-income housing outcomes in the US. *Urban Studies*, 44(12), 2357–2377.
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491.
- Freeman, L. (2009). Neighborhood diversity, metropolitan segregation and gentrification: What are the links in the us? *Urban Studies*, 46(10), 2079-2101.
- Freeman, L., et Braconi, F. (2004). Gentrification and displacement: New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39–52.
- Freund, Z.-C. (2018). Perpetuating segregation or turning discrimination on its head? Affordable housing residency preferences as anti-displacement measures. *Columbia Law Review*. 118, 833-874.
- Fried, M. (1963). « Grieving for a lost home », dans Duhl, L. J. (dir.), *The urban condition: People and policy in the metropolis*. New York: Simon & Schuster.
- Fried, M. (2000). Continuities and discontinuities of place. *Journal of Environmental Psychology*, 20, 193-205.
- Fung, A. et Wright, E.-O. (2003). *Deepening Democracy : Institutional Innovations in Empowered Participative Governance* (dir.). Londres : Verso.
- G. Ferraris, F. S. (2018, 19 mai). À qui appartient la ville ? Le difficile équilibre de la revitalisation urbaine. *Le Devoir.com*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720180519%c2%b7LEW%c2%b7126>

- Garat, I., Pottier, P., Guineberteau, T., Jousseau, V. et Madoré, F. (2005). *Nantes. De la belle endormie au nouvel Éden de l'Ouest*. Paris : Anthropos/Economica.
- Gaudreau, A. (2013, 28 mai). Gouvernement Marois et le logement communautaire – Bruit et fureur à la station No 1. *QuartierHochelaga.com*. Récupéré de <https://www.quartierhochelaga.com/gouvernement-marois-et-le-logement-communautaire-bruit-et-fureur-a-la-station-no1/>
- Gaudreau, L. et Johnson, M. (2019). *Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal*. Montréal : IRIS.
- Gauthier, A. (2015, 3 novembre). Hochelaga prisé par les artistes. *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720151103%c2%b7JL%c2%b7003>
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Washington : Island Press.
- Gendron, C. (2014). Penser l'acceptabilité sociale : au-delà de l'intérêt, les valeurs. *Revue internationale Communication sociale et publique*, 11, 117-129.
- Gendron, C., Yates, S. et Motulsky, B. (2016). L'acceptabilité sociale, les décideurs publics et l'environnement-l'égimité et défis du pouvoir exécutif. *VertigO*, 16(1).
- Geneviève et Marie-Paule (2003 décembre et 2004 janvier). Portrait-Le MAGdeleine vous présente dans ce numéro : Monique Creteur, Marionnettiste au Champ de Mars. *Magdeleine*, 9.
- Géronimi, M. (2006). Identité urbaine, reconversion industrielle et dynamique territoriale à Montréal : le cas d'Hochelaga-Maisonneuve. *Norois*, 199(2), 45-60.
- Ghaffari, L., Klein, J.-L. & Angulo Baudin, W. (2018). Toward a socially acceptable gentrification : A review of strategies and practices against displacement. *Geography Compass*, 12(2), e12355.
- Giddens, A. (1991). *Modernity and Self Identity*. Cambridge : Polity.
- Gill, D. (2004, 9 janvier). La mauvaise cible. Les poseurs de fausses bombes se méprennent au sujet de la gentrification. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040109%c2%b7LA%c2%b70038>
- Glass, R. (1964). *Introduction to London: Aspects of change centre for urban studies*. London : Oxford.
- Godbout, J.-P. (2013, 27 décembre). Vandalisme chez des commerces d'Hochelaga-Maisonneuve. *QuartierHochelaga.com*. Récupéré de <https://www.quartierhochelaga.com/vandalisme-chez-des-commerces-dhochelaga-maisonneuve/>



- Gottdiener, M., Hutchison, R. et Ryan, M.-T. (2015). *The new urban sociology* (5<sup>e</sup> éd.). Boulder : Westview Press.
- Gravier, J.-F. (1947). *Paris et le désert français*. Paris : Le Portulan.
- Grier, G.-W., et Grier, E.-S. (1978). *Urban displacement: A reconnaissance*. Bethesda: Grier Partnership.
- Groissard, P. (2015, printemps). Portrait à l'huile. *Magdeleine*, 59.
- Gross, C. (2007). Community perspectives of wind energy in Australia: The application of a justice and community fairness framework to increase social acceptance. *Energy Policy*. 35, 2727-2736.
- Guthrie, J. (2008, 14 novembre). Hausses des prix des loyers. Partis politiques interpellés. *Métro*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720081114%c2%b7MO%c2%b70014>
- Hamdouch, A. (2005). "Émergence et légitimité des institutions, coordination économique et nature de la rationalité des agents", *Innovation: The European Journal of Social Science Research*, Vol 18, N° 2, 227-259.
- Hamdouch, A. (2015), « Transformation urbaine durable, planification à long terme et gouvernance participative : Problématisation et éclairages à partir du cas de Stockholm », dans Forest, J. et Hamdouch, A. (dir.) *Quand l'innovation fait la ville durable*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires Romandes.
- Hamdouch, A., Depret, M.-H. et Tanguy, C. (2012). *Mondialisation et résilience des territoires, Trajectoires, dynamiques d'acteurs et expériences*, Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426.
- Harding, A. and Blokland, T. (2014). *Urban theory: a critical introduction to power, cities and urbanism in the 21<sup>st</sup> century*. London: Sage.
- Hartman, C. et Robinson, D. (2003). Evictions: The hidden housing problem. *Housing Policy Debate*, 14(4), 461–501.
- Hartman, C., Keating, D., et Le Gates, R. (avec Turner, S.) (1982). *Displacement: How to fight it*. Berkeley, CA: National Housing Law Project.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. London: Edward Arnold.
- Harvey, D. (1976). The Marxian theory of the state. *Antipode*. 8(2), 80-89.

- Harvey, D. (1989). «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism». *Geografiska Annaler B.*, 71, 3-17.
- Harvey, D. (2003). The right to the city. *International journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 939-941.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23-40.
- Harvey, D. (2012). *Rebel cities. From the right to the city to the urban revolution*. London : Verso.
- Hassenteufel, P. (2005). De la comparaison internationale à la comparaison transnationale: Les déplacements de la construction d'objets comparatifs en matière de politiques publiques. *Revue française de science politique*, 55(1), 113-132. doi:10.3917/rfsp.551.0113
- Healey, P. (2002). On creating the 'city' as a collective resource. *Urban Studies*, 39(10), 1777-1792.
- Healey, P. (2010). *Making Better Places : The Planning Project in the Twenty-First Century*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Héritage Montréal (2008). Montréal en quartiers. Quartier Hochelaga-Maisonneuve, [en ligne] (<http://www.memorablemontreal.com/accessibleQA/histoire.php?quartier=7>). Page consultée le 04-07-2019.
- Hirschman, A.-O. (1970). *Exit, Voice, and Loyalty: responses to decline in firms, organisations, and states*. Harvard : Harvard University Press.
- Ho, W. (2008). Community benefits agreements: An evolution in public benefits negotiation processes. *Journal of Affordable Housing*, 17(1-2), 7-34.
- Hoyt, H. (1933). *One Hundred Years of Land Values in Chicago*. Chicago: University of Chicago Press.
- Hummon, D. (1986). City mouse, country mouse: the persistence of community identity. *Qualitative Sociology*, 9, 3-25.
- Hummon, D. M. (1992). « Community attachment: local sentiment and sense of place », dans Altman, I. et Low, S. M. (dir.), *Place attachment*. New York: Plenum Press.
- Hyra, D. S. (2008). *The New Urban renewal: The economic transformation of Harlem and Bronzeville*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Hyra, D. S. (2015). The back-to-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753-1773.

- Jean, B. (2016). « Le développement territorial durable : vers un développement territorial solidaire pour réussir le développement des territoires ruraux », dans J-P. Carrière, A. Hamdouch, C. Iatu (dir.), *Développement durable des territoires*. Paris : Ed. Economica, Anthropos.
- Jezierski, L. (1990). Neighborhoods and public-private partnership in Pittsburgh. *Urban Affairs Quarterly*. 26 (2), 217-249.
- Joxe, R., & Casevitz, J. (1929). NANTES LA VILLE ET L'INDUSTRIE. *Annales De Géographie*, 38(213), 230-245. Retrieved from <http://www.jstor.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca/stable/23440279>
- Kaarbo, J. et Beasley, R.-K. (1999). A practical guide to the comparative case study method in political psychology. *Political Psychology*. 20(2), 369-391.
- Kaplan, R., Kaplan, S. (1989). *The Experience of Nature: A Psychological Perspective*. Cambridge : Cambridge University Press.
- Keynes, J.M. (1969). *Théorie générale de l'emploi, de l'intérêt et de la monnaie*. Paris : Payot.
- Klein, J.-L. (2014). « Innovation sociale et développement territorial », dans Klein, J.-L., Laville, J.-L. et Moulaert, F. (dirs.) *L'innovation sociale*, Toulouse : ÉRÈS.
- Klein, J.-L. (1997). L'espace local à l'heure de la globalisation : la part de la mobilisation sociale. *Cahiers de géographie du Québec*, Vol. 41, Num. 114. Numéro spécial sur le thème « Les sociétés en mal de territoires. Modernité, Postmodernité, territorialité », 367-377
- Klein, J.-L. (2008). « Territoire et développement. Du local à la solidarité interterritoriale », dans Massicotte G. (dir.), *Science du territoire : perspectives québécoises*, Québec : Presse de l'Université du Québec.
- Klein, J.-L. (2016). « La mondialisation : de l'État-nation à l'espace-monde », dans Klein, J.-L. et Lasserre, F. (Dirs) *Le monde dans tous ses États : Une approche géographique*. Québec : Presse de l'Université du Québec.
- Klein, J.-L. et Champagne, C. (dir.) (2011). *Initiatives locales et lutte contre la pauvreté et l'exclusion*, Québec : Presse de l'Université du Québec.
- Klein, J.-L. et Fontan, J.-M. (2003). « Reconversion économique et initiative locale : l'effet structurant des actions collectives », dans Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Lévesque, B. (dir.). *Reconversion économique et développement territorial*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Klein, J.-L. et Morrissette, P. (2014). « Le développement économique communautaire et la cohésion sociale à Montréal », dans Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Bussièrès, D. (dirs.) *Le défi de l'innovation sociale partagée*. Québec, Presses de l'Université du Québec.

- Klein, J.-L. et Shearmur, R. (2017). Montréal, la cité des cités. Presse de l'Université du Québec : Montréal.
- Klein, J.-L. et Tremblay, D.-G. (2016). « Cultural creation and social innovations as the basis for building a cohesive city », dans Shearmur, R., Carrincazeaux, C. et Doloreux, D., *Handbook on the Geographies of Innovation*, Cheltenham (UK), Edward Elgar, 447-462
- Klein, J.-L., Tremblay, D.-G. et Rochman, J. (2015). « La durabilité urbaine revue à l'aide de la revitalisation d'un quartier à Montréal : Le cas de Mile End », dans Forest, J. et Hamdouch, A. (dir.) *Quand l'innovation fait la ville durable*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires Romandes.
- Klein, J.-L., Tremblay, D.-G., Sauvage, L., Ghaffari, L., et Angulo, W. (2019). Cultural initiatives and local development: A basis for inclusive neighborhood revitalization. *Urban Planning*, 4(1), 78–90.
- Kloosterman, R.-C. et Van Der Leun, J.-P. (1999). Just for starters : commercial gentrification by immigrant entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam Neighbourhoods. *Housing Studies*, 14(5), 659-677.
- Kotler, P. ; Haider, D. H. ; Rein, I. (1993). *Marketing Places : Attracting Investment, Industry and Tourism to Cities, States and Nations*. New York : Free Press.
- Krase, J. (2005). « Poland and Polonia : Migration, and the re-incorporation of ethnic aesthetic practice in the taste of luxury », dans R. Atkinson, et G. Brdige (dirs..) *Gentrification in a Global Context : The New Urban Colonialism*. London : Routledge.
- Kresl, P. K. (2007). *Planning Cities for the Future*. Cheltenham: Edward Elgar
- Kresl, L. (2003). « Revitalisation des quartiers centraux aux États-Unis vers une attitude proactive », dans Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Lévesque, B. (dirs.) *Reconversion économique et développement territorial*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- La Presse Canadienne (2002, 22 juin). Un programme de rénovation résidentielle aurait eu des lacunes. *La Presse Canadienne*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720020629%c2%b7PC%c2%b70sf%c3%972g7896>
- La Presse Canadienne (2004, 7 janvier). Le FRAPRU et la Ville croient que les « anti-gentrification » font fausse route. *La Presse Canadienne*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040107%c2%b7PC%c2%b70sf%c3%972g2376>
- La Presse Canadienne (2013, 2 décembre). Hochelaga-Maisonneuve – Des voix s'unissent pour dénoncer le vandalisme lié à l'embourgeoisement. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720131202%c2%b7PC%c2%b70sf%c3%972g7896>

[cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720131202%c2%b7LE%c2%b72013-12-02\\_394094](https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720131202%c2%b7LE%c2%b72013-12-02_394094)

Laberge, Y. (1996, 2 novembre). L'ambitieux projet d'achat-rénovation de Phyllis Lambert reçoit le feu vert. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b719961102%c2%b7LA%c2%b7012>

Laberge, Y. (1996a, 15 avril). Vivement la rénovation urbaine pour Hochelaga-Maisonneuve. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b719960415%c2%b7LA%c2%b7021>

Laberge, Y. (1996b, 15 avril). Montréal passe à l'attaque dans ces vieux quartiers. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b719960415%c2%b7LA%c2%b7020>

Laforge, E. (2002, mai). OPAH Madeleine-Champ-de-Mars 1998-2003. *Chroniques Marsiennes*, 10.

Langendijk, A. Van Melik, R., De Haan, F., Ernste, H., Ploegmakers, H. et Kayasu, S. (2014). Comparative approaches to gentrification: a research framework. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. 105(3), 358-365.

Laurent (2001, février). L'urbanisme : Peut-il être le terrain d'une démocratie directe ? *Chroniques Marsiennes*, 5.

Laurent (2003 décembre et 2004 janvier). Urbanisme et Aménagement. *Magdeleine*, 9.

Laurent (2003, juin et juillet). La fête de lait de mai. *Magdeleine*, 7.

Lawrence, D.-D. (2002). Can communities effectively fight displacement caused by gentrification? *Journal of Affordable Housing*, 14(4), 357-373.

Le Comité BAILS (2013, 11 décembre). Libre opinion – Contre l'embourgeoisement et les attaques personnelles. *Le Devoir*. Récupéré de [https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720131211%c2%b7LE%c2%b72013-12-11\\_394841](https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720131211%c2%b7LE%c2%b72013-12-11_394841)

Leduc, L. (2004, 11 janvier). Qui a peur de l'embourgeoisement ? *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040111%c2%b7LA%c2%b70080>

Lees, L. (1994). Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography*. 18, 137-50.

- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408.
- Lees, L. (2003). « Visions of "urban renaissance": The Urban Task Force report and the Urban White Paper », dans R. Imrie et M. Raco (dir.) *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy*. Bristol: Policy Press.
- Lees, L. et Ferreri, M. (2015). Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974-2013), *Cities*. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2015.12.005>.
- Lees, L., Slater, T. et Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lees, L., Slater, T., et E. Wyly (dirs.). (2010). *The Gentrification Reader*. New York: Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris : Editions Anthropos.
- Lefebvre, H. (1978). *De l'Etat, tome IV: les contradictions de l'Etat moderne*, Paris : Union Generale d'Editions.
- Lefebvre, H. (1996). *Writings on cities* (E. Kofman et E. Lebas, Trans.). Cambridge, MA: Blackwell.
- Lefebvre, S. (2017). « Le quartier des spectacles : la mise en scène d'une centralité culturelle et festive », dans : Klein, J.-L. et Shearmur, R. (dir.). *Montréal, la cité des cités*. Montréal : Presse de l'Université du Québec.
- Léger, M.-F. (2000, 16 novembre). Les résidents d'Hochelaga-Maisonneuve demandent la construction de HLM sur les terrains de l'usine Lavo. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720001116%c2%b7LA%c2%b70133>
- Lengen, C. et Kistemann, T. (2012). Sense of place and place identity: Review of neuroscientific evidence. *Health & Place*, 18, 1162-1171.
- Lepeltier-Kutasi, L., et Olt, G. (2016). Demander réparation(s). À Budapest, les mobilisations collectives à l'épreuve de leur visibilité. *Cultures et Conflits*, 101, 81-98.
- Levine, M.-A. (2004). Government policy, the local state, and gentrification: The case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 89-108.
- Levy, K., Comey, J. et Padilla, S. (2007). In the face of gentrification: Case studies of local efforts to mitigate displacement. *Journal of Affordable Housing*, 16(3), 238-315.
- Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(1), 53-74.

- Ley, D. et Dobson, C. (2008). Are there limits to gentrification? The contexts of impeded gentrification in Vancouver. *Urban Studies*, 45, 2471–2498.
- Linteau, P.-A. (1946). *Maison neuve ou comment des promoteurs fabriquent une ville, 1883-1918. (Histoire et sociétés (Boréal Express))*. Montréal : Boréal Express.
- Lloyd, J. M. (2014). Community development, research, and reinvestment: The struggle against redlining in Washington, DC, 1970–1995. *Progress in Planning*, 88, 1–49.
- Lloyd, J.-M. (2015). Fighting redlining and gentrification in Washington, D.C.: The Adams-Morgan organization and tenant right to purchase. *Journal of Urban History*, 41, 1–19.
- Logan, J. R. et Molotch, H. L. (1987). *Urban Fortunes : the political economy of place*. Berkeley : University of California Press.
- Lojkin, J. (1977). *Le marxisme, l'État et la question urbaine*. Paris : P.U.F.
- Lord, D. (2003, 11 octobre). Revitalisation. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720031011%c2%b7LE%c2%b738051>
- Louers, M. P. (2014). *Le Champ de Mars à Nantes, de sa création à 2010*. Nantes : La Madeleine à LULU.
- Louers, M. P. (2015). *Le square de Lait de Mai à Nantes, une concertation réussie*. Nantes : La Madeleine à LULU.
- Louers, M. P. (2016). *Le marché du soir, Quartier Madeleine-Champ-de-Mars, Une idée de citoyens*. Nantes : La Madeleine à LULU.
- Lund Hansen, A. et Clark, E. (2017). « The Right to Freedom from Displacement-Practical Implementation and Challenges », dans Davis, M.-F., Gammeltoft-Hansen, T. et Hanna, E. *Human Rights Cities and Regions, Swedish and International Perspectives*. Malmö : Raoul Wallenberg Institute.
- Magdeleine (2002, octobre et novembre). Bilan intermédiaire de l'enquête sur le « devenir du Lieu-Dit » : compte rendu de la réunion du 19.09.02. *Magdeleine*, 3.
- Magdeleine (2006, avril et mai). Passage de la Poule Noire. 18, rue des Olivettes. *Magdeleine*, 21.
- Malpas, J. (1999). *Place And Experience: A Philosophical topology*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Maltais, A. (2016). Anciens et nouveaux petits commerçants face à la transformation socioéconomique de deux anciens quartiers populaires montréalais. *Lien social et Politiques*, (77), 148–165. <https://doi.org/10.7202/1037906ar>

- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Marcuse, P. (1986). « Abandonment, gentrification and displacement: the linkages in New York City », dans Smith, N. and Williams, P. (dir.) *Gentrification of the City*. London : Unwin Hyman.
- Marcuse, P. (2009). From critical urban theory to the right to the city. *City*, 13(2-3), 185-197.
- Marie (2000, novembre). Champ de Mars, Le marché des fruits et légumes : un ancien raconte... *Chroniques Marsiennes*, 3.
- Marie (2000, septembre). Loisir pour tous ! *Chroniques Marsiennes*, 2.
- Marie-Paule (2009, septembre et octobre). Suivi de l'enquête publique. *Magdeleine*, 38.
- Marsan, J.-C. (2016). *Montréal en évolution*. Québec : Presse de l'Université du Québec.
- Martin, L. (2007). Fighting for control, political displacement in Atlanta's gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 42(5), 603–628.
- Massey, D. (1993). « Power geometry and a progressive sense of place », dans Brid, J., Curtis, B., Putnam, T. et Tickner, L. (eds.) *Mapping the futures: local cultures, global change*. London: Routledge.
- Masson, P., Cartier, M., Le Saout, R., J. Retière et M. Suteau (2013). *Sociologie de Nantes*. Paris : La Découverte.
- Maurice, R. (2017). « L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon », *Métropoles* [En ligne], 20 | 2017, mis en ligne le 15 juin 2017, consulté le 18 septembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/5450>
- McDonald, P.-J. (1983). Displacement in gentrifying neighbourhoods: Regulating condominium conversion through municipal land use controls. *Boston University Law Review*, 63, 955–982.
- Mcfarlane, C. (2010). The Comparative City: Knowledge, Learning, Urbanism. *International Journal of Urban and Regional Research*. 34(4), 725-742.
- Mckinnish, T., Walsh, R. et White, T.-K. (2010). Who Gentrifies Low-Income Neighborhoods? *Journal of Urban Economics*, 67(2), 180-193
- McLoughlin, J.-B. (1992). *Shaping Melbourne's Future? Town Planning, the state and Civil society*. Cambridge: Cambridge University Press.



- Mertz, K.E. (2008). *Equitable development tools to mitigate residential displacement due to gentrification: Case studies of three Atlanta neighborhoods*. (these de doctorat), University of Florida.
- Michel (2001, juin). Zone d'Actions Citoyennes ! *Chroniques Marsiennes*, 7.
- Michel (2012, automne). Labyrinthe. *Magdeleine*, 52.
- Michel, B. (2017). *Les quartiers créatifs : une dynamique de club. Analyse croisée des quartiers des Olivettes (Nantes), du Panier (Marseille) et Berriat (Grenoble)*, (thèse de doctorat). Angers : Université Angers.
- Milligan, M. J. (1998). Interactional past and potential: the social construction of place attachment. *Symbolic Interaction*, 21, 1-33.
- Milligan, M. J. (2003). Displacement and Identity Discontinuity : The role of Nostalgia in Establishing New Identity Categories. *Symbolic Interaction*, 26(3), 381-403.
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (2019). *L'opération de revitalisation de territoire (ORT) – Un outil puissant à la disposition des élus locaux pour renouer et redynamiser un centre-ville et son agglomération*. Paris : fMinistère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.
- Mintzberg, H. (1979). *The structuring of organizations*. Michigan : Prentice-Hall.
- Montpetit, C. (2013, 31 août). Éviction – Les lofts Moreau seraient rénovés en ateliers d'artistes. *Le Devoir*. Récupéré de [https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720130831%0c2%b7LE%0c2%b72013-08-31\\_386438](https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%0c2%b720130831%0c2%b7LE%0c2%b72013-08-31_386438)
- Moore, E. (1972). *Residential mobility in the city*. Resource paper 4. Washington DC: Association of American Geographers, Commission on College Geography.
- Morin, R. (1988). Déclin, réaménagement et réanimation d'un quartier ancien de Montréal. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 17 (1), 29–39. <https://doi.org/10.7202/1017699ar>
- Morin, R., Bouchard, M.-J., Chicoine, N., Frohn, W. (2000). *Problématique d'insertion et logement communautaire : enquête dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal*. Montréal : Université du Québec à Montréal, Chaire de coopération Guy- Bernier, no 107.
- Morteau, H. et Sagot-Duvaurox, D. (2016). Entretien avec Jean-Luc Charles. Le quartier de la création à Nantes : un laboratoire des transformations des politiques urbaines. *Observatoire des politiques culturelles*, 1(47), 62-65.
- Moulaert, F. et Nussbaumer, J. (2008). *La logique sociale du développement territorial*. Québec : Presses de l'Université du Québec, coll. « Géographie contemporaine ».

- Myles, B. (1997, 8 février). Revitalisation des vieux quartiers, une bonne nouvelle de Québec. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b719970208%20b7LE%20b7009>
- Myles, B. (2004, 10 janvier). Erreur sur la cible. Hochelaga-Maisonneuve est loin de s'embourgeoiser comme certains le soutiennent. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720040110%20b7LE%20b744615>
- Myles, B. (2004, 6 janvier). Six fausses bombes anti-condos – Des agitateurs visent des chantiers dans Hochelaga-Maisonneuve et le Centre-Sud. *Le Devoir*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720040106%20b7LE%20b744241>
- Nantes Métropole (2007). *Plan Local d'Urbanisme, Rapport de présentation*. Nantes : Nantes Métropole.
- Nantes Métropole (2019). *Rapport de présentation du PLUm, Mode d'emploi du PLUm*. Nantes : Nantes Métropole.
- Newman, K., et Wyly, E. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 1–35.
- Nicolas, A. et Zanetti, T. (2014). Usage de la mémoire dans les projets de renouvellement urbain. Le cas des espaces hérités de l'industrie française. *Atrticulo – Journal of Urban Research*. [online] Special issue 5, 1-17.
- Norberg-Schulz, C. (1980) *Genius Loci*. New York: Rizzoli.
- Normandin, P.-A. (2013, 18 octobre). Mercier-Hochelaga-Maisonneuve Être ou ne pas être le plateau. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720131018%20b7LAA%20b7108>
- Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve (2013, 10 décembre). Tout le monde parle de Hochelaga-Maisonneuve. *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720131210%20b7JL%20b7004>
- Olivier (2000, novembre). Enquête sur l'aménagement du quartier : Une « concertation » ... très confidentielle. *Chroniques Marsiennes*, 3.
- Olivier (2002, juillet et août). Quartier libre. *Magdeleine*, 2.

- Olivier et Armelle (2001, février). Le Bout d’Mars. *Chroniques Marsiennes*, 5.
- Ouest-France (2004, 13 février). Valoriser l’habitat et la mixité sociale. Ouest-France. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040213%c2%b70F%c2%b742543489>
- Paquette, C. (2016, 5 juillet). MHM reconnaît qu’il y a « gentrification ». *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720160705%c2%b7WJL%c2%b7001>
- Park, R. A. (1952). *Human Communities*. Glencoe, IL: Free Press.
- Pascal (2000, novembre). Guest Star (l’invité du mois) : La cordonnerie Lavarenne. *Chroniques Marsiennes*, 3.
- PC (2004, 8 janvier). Le quartier Hochelaga n’est pas le Plateau. Pour le FRAPRU, les « antigentrification » font fausse route. *Le Soleil*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040108%c2%b7LS%c2%b70033>
- Pecqueur, B. (2000). *Le développement local : pour une économie des territoires*, Collection « Alternatives économiques », Paris : Syros.
- Petiteau, J.-Y. (2012). *Nantes, récit d’une traversée Madeleine-Champ de Mars*. Paris : Editions Carré.
- Pflieger G. (2012). *Les coopératives d’habitation comme alternative au marché immobilier ?* Cahier de l’IDHEAP 269.
- Picher, C. (2004, 8 janvier). L’embourgeoisement. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040108%c2%b7LA%c2%b70085>
- Pinaud, C. P. (2013). « Chili: Ville néolibérales et vulnérables. Entre reconstruction post-désastre et résistances », dans C. Mathivet (dir.), *La terre est à nous! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives*. Passerelle. France : Ritimo.
- Pinel, Y. (2004, 1 décembre). HoMa : une façon « tendance » de désigner le quartier. *Nouvelles Hochelaga-Maisonneuve*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720041201%c2%b7JL%c2%b70021>
- Pinson, D. (1982). *L’indépendance confisquée d’une ville ouvrière : Chantenay*. Nantes : ACL.

- Pinson, G. (2009). *Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes*. Paris : Presses de Sciences Po.
- Pinson, G. (2010). « La gouvernance des villes françaises », *Métropoles* [En ligne], 7 | 2010, mis en ligne le 09 juillet 2010, consulté le 14 juin 2019. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/4276>
- Pitkin, B. (2001, Novembre). *Theories of Neighborhood Change : Implications for Community Development Policy and Practice*. UCLA Advanced Policy Institute.
- Polèse, M. (2012). The Arts and Local Economic Development: Can a strong art presence uplift local economies? A Study of 135 Canadian Cities. *Urban Studies* 49 (8), 1811-1835
- Powell, J., et Spencer, M. (2003). Giving them the old “one-two”: Gentrification and the K. O. of impoverished urban dwellers of color. *Howard Law Journal*, 46(3), 433–490.
- Proshansky ; H.-M. (1978). The city and self-identity. *Environment and Behavior*, 10(2), 147-169.
- Provost, A.-M. (2013, 1 décembre). Un comité de travail en réponse au vandalisme dans Hochelaga-Maisonneuve. *QuartierHochelaga.com*. Récupéré de <https://www.quartierhochelaga.com/un-comite-de-travail-en-reponse-au-vandalisme-dans-hochelaga-maisonneuve/>
- Provost, A.-M. (2013, 4 août). Dernière exposition des résidents des lofts Moreau avant leur éviction. *QuartierHochelaga.com*. Récupéré de <https://www.quartierhochelaga.com/derniere-exposition-des-residents-des-lofts-moreau-avant-leur-eviction/>
- Przeworski A. (1987). « Methods of Cross-National Research, 1970-1983 : An Overview », dans Dierkes M., Weiler H. N. et Antal A. B. (dirs.), *Comparative Policy Research*, Aldershot : Gower Publishing Company.
- Purcell, M. (2002). Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. *GeoJournal*, 58(2-3), 99-108.
- Rantisi, N. and Leslie, D. (2006). Branding the Design Metropole: The Case of Montréal, Canada. *Area*, 38, 364-376. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1475-4762.2006.00705.x>
- Raufflet, E. (2014). De l’acceptabilité sociale au développement local résilient. *Vertigo-la revue électronique en sciences de l’environnement* [en ligne]. 14(2). Consulté le 08 juin 2016. URL : <http://vertigo.revues.org/15139> ; DOI : 10.4000/vertigo.15139
- Rawls, J. (1999). *A theory of justice*. USA : Harvard University Press.
- Rawls, J. (2009). *A theory of justice*. USA : Harvard University Press.
- Rayner, M. (1997). *Rooting democracy : growing the society we want*. Melbourne: Allen and Unwin.

- Relph, E. (1976). *Place and Placelessness*. London: Pion.
- Renard, V. (2017). Cinquantenaire de la loi d'orientation foncière de 1967, une date historique ?. *Tous urbains*, 19-20(3), 20-21. doi:10.3917/tu.019.0020.
- Richez-Battesti, N. et Vallade, D. (2012). « Vers une politique publique de soutien à l'innovation sociale comme processus d'endogénéisation de l'attractivité du territoire ? », dans Hamdouch, A., Depret, M.-H. et Tanguy, C. (dirs.) *Mondialisation et résilience des territoires, Trajectoires, dynamiques d'acteurs et expériences*. Québec : Presse de l'Université du Québec.
- Rimbault, C., Verpeaux, M. et Wasserman, F. (2018). Les collectivités territoriales et la décentralisation, 11<sup>e</sup> édition, La documentation française : Paris.
- Robinson, J. (2016). Thinking cities through elsewhere : comparative tactics for a more global urban studies. *Progress in Human Geography*. 40(1), 3-29.
- Robinson, T. (1995). Gentrification and grassroots resistance in San Francisco's Tenderloin. *Urban Affairs Review*, 30(4), 483–513.
- Rodrigue, S. (2004, 7 janvier). Chantiers sous haute surveillance. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720040107%c2%b7LA%c2%b7027>
- Rosanvallon, P. (2006). *La contre-démocratie. La politique à l'âge de la défiance*. Paris : Seuil.
- Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. Le cas de Montréal, *Sociétés contemporaines*. 3 (63), p. 39-61. DOI 10.3917/soco.063.0039
- Rose, D., Germain, A., Bacqué, M.-H., Bridge, G., Fijalkow, Y. et Slater, T. (2013). 'Social Mix' and neighbourhood revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada). *International Journal of Urban and Regional Research*. 73(2), 430-450.
- Rose, D. (1996). « Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: a view from a marginal metropolis », dans Caulfield, J. and Peake, L., (dir.), *City lives and city forms: critical research and Canadian urbanism*. Toronto: University of Toronto Press.
- Rose, K. (2002). Combating gentrification through equitable development. *Race, Poverty, and the Environment*, 4(1), 5–8.
- Ross, D. (2012). « Le quartier des spectacles de Montréal », dans Terrin, J.-J. (dir.), *La ville des créateurs*. Paris : Parenthèses.

- Rouleau-Berger, L. (1996). Cultures de friches à Marseille. *Les Annales de la recherche urbaine*, 70, 16-25.
- Roux, M. (2000, 1 mai). 42 millions pour onze quartiers défavorisés de la métropole. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720000501%c2%b7LA%c2%b70005>
- Roy, M. (2000, 1 avril). Pour de « nouveaux Plateaux ». *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720000401%c2%b7LA%c2%b70046>
- Roy-Brunet, B. (2019, 8 mars). Des quartiers victimes de leur popularité. Airbnb. *24 heures Montréal*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720190308%c2%b7QVHM%c2%b729068820-416f-11e9-bc18-491acf0988e3>
- Sabourin, J.-F. (2019, hiver). La réglementation locale. *Urbanité*, 17.
- Salkin, P. E., et Lavine, A. (2008). Negotiating for social justice and the promise of community benefits agreements: Case studies of current and developing agreements. *Journal of Affordable Housing*, 17(1-2), 113-144.
- Schumpeter, J. (1934). *The Theory of Economic Development*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Schwirian, K. P. (1983). Models of Neighborhood Change. *Annual Reviews*, 9, 83-102.
- Sen, Amartya K. (1985). *Commodities and Capabilities*. Oxford: Elsevier Science Publishers.
- Sénécal, G. (2003). « Projets urbains de la métropole postindustrielle : La culture comme récit d'émancipation », dans Fontan, J.-M., Klein, J.-L. et Lévesque, B. (dirs.). *Reconversion économique et développement territorial*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Sénécal, G. et Vachon, N. (2016). *Dénombrement, localisation et évolution de la copropriété dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve*. Rapport préliminaire remis à monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. INRS.
- Sepe, M. et Pitt, M. (2014). The characters of place in urban design. *Urban Design International*, 19(3), 215-227.
- Serrano, J. (2015). « La compatibilité entre espace résidentiel et espace industriel retrouvée grâce à une transaction sociale », dans Forest, J., Hamdouch, A. *Quand l'innovation fait la ville durable*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Séverine (2015, printemps). Dans l'antre de Lulu...*Magdeleine*, 59.

- Shaw, K. (2002). Culture, economics and evolution in gentrification. *Just Policy*, 28, pp.42-50.
- Shaw, K. (2005). Local limits to gentrification: implications for a new urban policy. In R. Atkinson and G. Bridge (Eds.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (168–184). London: Routledge.
- Shaw, K. (2008). Gentrification : What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. *Geography Compass*, 2(5), pp. 1697-1728
- Sinkovics, N. (2018). « Pattern matching in qualitative analysis », dans Cassell, C., Cunliffe, A. L., Grandy, G. (Dir.), *The Sage Handbook of Qualitative Business and Management Research Methods*. Thousand Oaks : Sage.
- Skitka, L., Winqvist, J., Hutchinson, S. (2003). Are outcome fairness and outcome favourability distinguishable psychological constructs? A meta-analytic review. *Social Justice Research*, 16 (4), 309–341.
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757.
- Slater, T. (2008). A literal necessity to be re-placed: A rejoinder to the gentrification debate. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 212–223.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: on gentrification and displacement. *City* 13, 2, 292- 311.
- Smith, D. (1994). *Geography and social justice*. Oxford : Blackwell.
- Smith, N. (1979). « Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people », *Journal of the American Planning Association*. 45(4), 538-548.
- Smith, N. (1991). « On gaps in our knowledge of gentrification », dans van Weesep, J. et Musterd, S. (dir.) *Urban housing for the better-off : Gentrification in Europe*. Utrecht: Stedelijke Netwerken
- Smith, N. (1996). « Social Justice and the new American urbanism: The revanchist city », dans Merrifield, A. et Swyngedouw, E. (dir.) *The Urbanization of Injustice*. New York: New York University Press.
- Sommers, J. et Blomley, N. (2003). « The worst block in Vancouver », dans Shier, R. (dir.) *Stan Douglas : Every building on 100 west Hastings*. Vancouver : Contemporary Art Gallery.
- Stienen, A., et Blumer, D. (2009). « The equitable regeneration of Berne », dans Porter, L. et Shaw, K. (dirs.), *Whose urban renaissance*. London: Routledge.
- Strauss, A.L. (1978). Social Worlds. *Studies in Symbolic Interaction*. 1, 119-128.

- Swyngedouw, E., Moulaert, F. et Rodriguez, A. (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. *Antipode*, 34(3), pp. 542-577.
- Temkin, K. et Rohe, W. (1996). Neighborhood Change and Urban Policy. *Journal of Planning Education and Research* 15 (3), 159-70.
- Texier, S. (2019). URBANISME - L'urbanisme en France au XX<sup>E</sup> SIÈCLE, *Encyclopædia Universalis* [en ligne], consulté le 10 juin 2019. URL : <http://www.universalis-edu.com/encyclopedie/urbanisme-l-urbanisme-en-france-au-xxe-siecle/>
- Thierry (2005, décembre, 2006, janvier). Edito. Nous cherchons un appartement dans le quartier. *Magdeleine*, 19.
- Tilly, C. (1984). *Big Structures, Large Processes, Huge Comparisons*. New York: Russell Sage Foundation.
- Tremblay, D.-G. et Van Schendel, V. (2009). *Économie du Québec : régions, acteurs, enjeux*. Montréal: Ed. Saint-Martin.
- Trochim, W. (1989). Outcome pattern matching and program theory. *Eval Program Plann.* 12, 355-366.
- Trottier, E. (2000, 9 mai). Une bougie d'allumage pour quartiers démunis. La Ville de Montréal espère que 42 millions serviront à revitaliser et à donner un peu de bonheur. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720000509%c2%b7LA%c2%b70013>
- Tuan, Y.-F., (1974). *Topophilia: A Study of Environmental Perception, Attitudes and Values*. New York : Columbia University Press.
- Turgeon, D. (2001, 8 décembre). Propriétaire dans l'île pour moins de 100 000\$. *La Presse*. Récupéré de <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%c2%b720011208%c2%b7LA%c2%b70219>
- Twigger-Ross, C.-L. et Uzzell, D.-L. (1996). Place and identity processes. *Journal of Environmental Psychology*, 16, 205-220.
- Ulrich, R.S. (1981). Natural versus urban scenes: “some psychophysiological effects”. *Environment and Behavior*, 13 (5), 523–556.
- Union européenne (2012). *Nantes, Capitale verte de l'Europe 2013*. Luxembourg : Union européenne.
- Vachon, N. et Hamel, P. J. (2017). *Portrait d'Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal : Centre-Urbanisation Culture Société.



- Van Beckhoven, E., Gideon, B. et van Kempen, R. (2005, Juin-Juillet). *Theories of neighbourhood change and neighbourhood decline: Their significance for post-WWII large housing estates*. Communication présentée à ENHR, Reykjavik.
- Van Criekingen, M. (2008). Urbanisme néolibéral et politique de gentrification. *Géo-Regards – Reconstruire la ville en ville*, 1, 111-123.
- Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification : Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468.
- Van Gent, W. P. C. (2013). Neoliberalization, housing institutions and variegated gentrification: How the ‘third wave’ broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 503–522.
- Védie, M. (2013). *S'approprier le Centre Historique de Mexico-Processus de gentrification et continuités populaires*, (mémoire de maîtrise). Paris : EHESS.
- Veltz, P. (2014). *Mondialisation, villes et territoires: L'économie d'archipel*. Paris : Presses Universitaires de France. doi:10.3917/puf.velt.2014.01
- Viau, A. (2014, 13 janvier). Des citoyens réfléchissent à l'embourgeoisement du quartier. *QuartierHochelaga.com*. Récupéré de <https://www.quartierhochelaga.com/des-citoyens-reflechissent-a-lembourgeoisement-du-quartier/>
- Vicario, L. et Martinez Monje, P. (2005). ‘Another « Guggenheim effect »? Central city projects and gentrification in Bilbao’, in Atkinson, R. et Bridge, G. (dir.) *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. London : Toutledge.
- Vigdor, J. (2010). Is urban decay bad? Is urban revitalization bad too? *Journal of Urban Economics*, 68(3), 277-289.
- Vigdor, J.-L. (2002). “Does Gentrification Harm the Poor?” *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 133-173.
- Vigour, C. (2005). *La comparaison dans les sciences sociales : Pratiques et méthodes*. Paris : Éditions La Découverte.
- Ville de Montréal (2016). *Montréal durable 2016-2020 – Ensemble pour une métropole durable*. Ville de Montréal : Montréal
- Ville de Montréal (2018). *Accélérer Montréal – Stratégie de développement économique 2018-2022*. Montréal : Ville de Montréal.
- Ville de Nantes (2014). *Laissez-vous conter la manufacture des Tabacs Nantes*. Nantes : Ville de Nantes.

- Ville de Nantes (2015). Dialogue citoyen et co-construction, vers une nouvelle gouvernance. Nantes : Ville de Nantes.
- Ville-Marie Montréal (2016). *Évolution historique du territoire du centre-ville de Montréal*. Montréal : Ville-Marie Montréal.
- Vivant, E. (2013). Creatives in the city: Urban contradictions of the creative city. *City, Culture and Society*, 4, 57-63.
- Von Hoffman, A. (2008). The lost history of urban renewal. *Journal of Urbanism*, 1(3), 281-301.
- Ward, K. (2010). Towards a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-487.
- Warren, D.I. (1978). Exploration in neighbourhood differentiation. *Sociological Quarterly*, 19, 310-331.
- Weinstein, H. (2015). Fighting for a place called home: Litigation strategies for challenging gentrification. *UCLA Law Review*, 62(3), 794-832.
- Williams, D.R. et Stewart, S.I. (1998). Sense of Place : An elusive concept that is finding a place in ecosystem management. *Journal of Forestry*, 66(5), 18-23.
- Williams, D.R., Stewart, S.I. (1998). Sense of place: an elusive concept that is finding a place in ecosystem management. *Journal of Forestry*, 66 (5), 18-23.
- Wirth, L. (1938). Urbanism as a way of life. *Am J. Social.* 44, 1-24
- Wolsink, M. (2010). Contested environmental policy infrastructure : Socio-political acceptance of renewable energy, water, and waste facilities. *Environmental Impact Assessment Review*, 30(5), 302-311.
- Woronoff, D. (1989). L'industrialisation de la France de 1789 à 1815. Un essai de bilan. In: *Revue économique*, 40 (6), 1047-1060.
- Wüstenhagen, R., Wolsink, M. et Bürer M.-J. (2007). Social acceptance of renewable energy innovation: An introduction to the concept. *Energy Policy*, 35, 2683-2691.
- Wyly, E. et Hammel, D. (2005). « Mapping Neoliberal American Urbanism », dans Atkinson, R. et Bridge, G. (dir.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, London: Routledge.
- Yin, R.-K. (1994). *Case study research: Design and* (4<sup>ème</sup> édition). Thousand Oaks : SAGE.
- Yin, R.-K. (2009). *Case study research: Design and methods* (4<sup>ème</sup> édition). Thousand Oaks: SAGE.

Zukin S. (2010). *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York: Oxford University Press.

Zukin, S. (1995). *The Cultures of Cities*. Cambridge, MA: Blackwell.

