

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

LES VISIONS DES ACTEURS MONTRÉALAIS POUR LE
RÉAMÉNAGEMENT DES FRICHES À MONTRÉAL ET LES RISQUES
D'ÉCOGENTRIFICATION

ESSAI (ENV8515)

PRÉSENTÉ COMME EXIGENCE PARTIELLE DE LA MAÎTRISE EN
SCIENCES DE L'ENVIRONNEMENT

PAR FRANÇOIS LE ROY

NOVEMBRE 2024

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce document diplômant 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. 12-2023). 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

Je tiens à exprimer ma plus profonde gratitude à mes directeurs de maîtrise, René Audet et Sylvain A. Lefèvre. Leur gentillesse et la richesse des apprentissages qu'ils m'ont transmis ont été inestimables tout au long de ce parcours. Grâce à leurs conseils avisés, j'ai pu développer une rigueur scientifique qui a non seulement été essentielle à la réalisation de cette maîtrise, mais qui sera également un atout précieux dans mes futures positions professionnelles.

Je remercie chaleureusement Yves Bellavance, Joakim Lemieux, ainsi que les équipes de la Coalition montréalaise des Tables de quartier pour la confiance qu'ils m'ont accordée en m'accueillant au sein de leur équipe. Leur ouverture à me laisser explorer des problématiques complexes liées à la transition socioécologique, en collaboration avec les membres du réseau des Tables de quartier, a enrichi mon expérience de manière significative. Je remercie également toutes les personnes qui ont participé aux entretiens de mon stage, dont l'engagement et l'expertise ont grandement contribué à affiner ma compréhension des enjeux.

Enfin, je remercie mes amis et ma famille pour leur soutien inconditionnel et leurs encouragements constants tout au long de cette maîtrise. Vos chaleureux "Alors, t'as bientôt bouclé ton essai ?" m'ont porté dans les moments difficiles. Sans vous, rien de tout cela n'aurait été possible.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	II
TABLE DES MATIERES.....	III
LISTE DES TABLEAUX	IV
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET ACRONYMES	V
RÉSUMÉ	VI
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : PROBLÉMATIQUE ET OBJECTIFS DE RECHERCHE DE L’ESSAI.....	3
1.1 L’ENTREMELEMENT DES CRISES A MONTREAL ET LEUR INTENSITE	3
1.2 L’ECOGENTRIFICATION : CLARIFICATIONS CONCEPTUELLES.....	4
1.3 LES PROJETS DE REAMENAGEMENT DES FRICHES : OPPORTUNITES ET DEFIS	11
1.4 OBJECTIF DE RECHERCHE	15
CHAPITRE 2 : METHODOLOGIE	16
2.1 DESCRIPTION ET SELECTION DES PROJETS	16
2.2 CHOIX DES DONNEES : TRANSPARENCE ET JUSTIFICATION DES SOURCES	17
2.3 BIAIS POTENTIELS, CONTEXTE ET LIMITES.....	20
2.4 CADRE D’ANALYSE APPLIQUE AUX PROJETS DE REAMENAGEMENT DES SECTEURS BRIDGE- BONAVENTURE ET NAMUR-HIPPODROME	21
CHAPITRE 3 : RESULTATS.....	24
3.1 LE DEGRE DE COLLABORATION ET SES FINALITES SELON LES VISIONS	24
3.2 L’IMPLICATION CITOYENNE DANS LA PLANIFICATION SELON LES PERSPECTIVES.....	30
3.3 L’INSCRIPTION (OU NON) DANS DES STRATEGIES DE MARKETING TERRITORIAL EN FONCTION DES REPRESENTATIONS.....	35
3.4 LA PRESENCE (OU L’ABSENCE) DE PREOCCUPATION POUR LA JUSTICE ENVIRONNEMENTALE AU SEIN DES VISIONS FORMULEES	39
3.5 SYNTHÈSE DES RESULTATS	42
CONCLUSION	49
BIBLIOGRAPHIE	51

LISTE DES TABLEAUX

<i>Tableau 2.1: Acteurs en présence pour les secteurs Namur-Hippodrome et Bridge-Bonaventure.....</i>	<i>18</i>
<i>Tableau 2.2 : Documentation en fonction des différentes perspectives (institutionnelles, économiques et communautaires)</i>	<i>19</i>
<i>Tableau 2.3 : Cadre d'analyse pour les perspectives des acteurs selon les projets au sujet des facteurs de risque liés à l'écogentrification (a, b, c, d).....</i>	<i>21</i>
<i>Tableau 2.4 : Questionnements et méthode pour l'analyse des perspectives des acteurs selon les facteurs de risque liés à l'écogentrification.</i>	<i>22</i>
<i>Tableau 3.1 : Synthèse des résultats de l'analyse sur le projet de réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure</i>	<i>43</i>
<i>Tableau 3.2 : Synthèse des résultats de l'analyse sur le projet de réaménagement du secteur Namur-Hippodrome.</i>	<i>45</i>

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET ACRONYMES

CCMM : Chambre de commerce du Montréal métropolitain

CDC : Corporation de développement communautaire

CMTQ : Coalition montréalaise des Tables de quartier

FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain

GALOPH : Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'hippodrome

OBNL : Organisme à but non lucratif

OCPM : Office de consultation publique de Montréal

OPA : Opération populaire d'aménagement

PDAD : Plan directeur d'aménagement et de développement

PDMV : Plan de mise en valeur

RIL : Regroupement information logement

SHDL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

RÉSUMÉ

Cet essai étudie dans quelle mesure les différentes visions formulées pour les projets de réaménagement des friches urbaines à Montréal sont susceptibles (ou non) d'entraîner un processus d'écogentrification, qui pourrait se traduire par une exacerbation des inégalités socioéconomiques et environnementales déjà vécues par les populations marginalisées. À Montréal, plusieurs friches font l'objet de projets de réaménagement et mobilisent diverses parties prenantes – économiques, institutionnelles et communautaires. Ces projets, en plus de se démarquer par leur ampleur et par la diversité des acteurs impliqués, présentent de nombreux défis de planification, tant pour anticiper leurs impacts sociaux potentiels que pour que les différentes populations montréalaises en bénéficient, y compris les plus vulnérables. Notre essai se focalise sur l'étude des représentations témoignées par différents acteurs pour les projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome. Au sein de celui-ci, nous passons plusieurs documents - qui témoignent des représentations de divers acteurs pour ces projets de réaménagements - au crible d'une grille d'analyse construite à partir des facteurs de risque qui peuvent favoriser l'occurrence d'un phénomène d'écogentrification. L'objectif de ce travail est de comparer les perspectives de ces différents acteurs de manière à identifier dans quelle mesure les facteurs de risque liés à l'écogentrification sont pris en compte par ces derniers.

Mots clés : écogentrification, justice environnementale, verdissement, gentrification, droit au logement, logement social.

INTRODUCTION

Ces dernières années, les changements climatiques se manifestent avec une intensité particulière dans les milieux urbains, où l'urbanisation rapide et la densité de population amplifient les effets des phénomènes météorologiques extrêmes (Castells-Quintana *et al.*, 2021 ; Rahmstorf et Coumou, 2011). De plus, leurs impacts sur la santé des populations urbaines, tels que l'augmentation des maladies respiratoires (D'Amato *et al.*, 2014), les vagues de chaleur mortelles (Kovats et Hajat, 2008) et la propagation de maladies vectorielles (de Souza et Weaver, 2024), font de cette question un enjeu de santé publique majeur (Watts *et al.*, 2015). Cette situation alarmante a mené à une mise à l'agenda croissante de la question climatique (Moser, 2010 ; Pralle, 2009 ; Shi *et al.*, 2019), incitant les décideurs politiques et les communautés locales à repenser les stratégies de résilience et d'adaptation urbaines. On observe en effet un engagement croissant des métropoles mondiales en matière de climat (Landauer *et al.*, 2019), qui se traduit par des politiques environnementales visant à réduire les émissions de gaz à effets de serre et à favoriser l'adaptation aux changements climatiques (Walsh *et al.*, 2011 ; Zimmerman et Faris, 2011). Ces initiatives urbaines sont souvent regroupées sous le terme d'action climatique (Almeida *et al.*, 2024), qui comprend des efforts tels que l'augmentation des espaces verts (Nero *et al.*, 2017), la promotion des transports en commun (Banister, 2011 ; Dulal *et al.*, 2011) ou encore le développement de logements énergétiquement efficaces (Van Neste *et al.*, 2019a). Bien que les intentions qui sous-tendent ces aménagements soient louables, il n'en reste pas moins qu'un phénomène d'écogentrification puisse en résulter (Anguelovski *et al.*, 2022 ; Rice *et al.*, 2020). Ce terme décrit le processus par lequel les initiatives portant des valeurs écologiques peuvent contribuer à l'augmentation des valeurs foncières et, à terme, au déplacement des populations marginalisées et à faible revenu, souvent au bénéfice des classes moyennes et supérieures (Goossens *et al.*, 2020). Ce processus illustre une tension entre la nécessité de répondre à l'urgence climatique et les implications socio-économiques des transformations urbaines.

Sous cet angle, la question du réaménagement des friches urbaines à Montréal prend une importance notable. La ville, comme de nombreuses autres grandes métropoles, fait face à une crise du logement en raison d'une demande croissante et d'une offre insuffisante de logements abordables. En outre, les populations montréalaises sont de plus en plus touchées par les effets

des changements climatiques (DRSP du CIUSSS Centre-Sud, 2024). Cela soulève alors une question clé : dans quelle mesure les visions proposées par les différents acteurs montréalais concernant le réaménagement des friches urbaines tiennent-elles compte des principaux facteurs de risque liés à l'écogentrification (comme définis dans la section 1.2) ? Cet essai analysera si les perspectives de l'administration municipale, des promoteurs immobiliers et des organismes communautaires liées aux projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome intègrent (ou non) ces facteurs de risque.

Au sein d'une première partie, servant à exposer la problématique, nous présenterons le contexte éco-social dans lequel s'inscrit notre essai, nous définirons le concept d'écogentrification - en identifiant ses facteurs de risque – et nous expliquerons en quoi ce phénomène est pertinent à étudier dans le cadre du réaménagement des friches urbaines qui nous intéressent. Finalement, nous énoncerons clairement notre objectif de recherche. Dans une seconde partie, nous détaillerons la méthodologie employée, en précisant les démarches et les outils utilisés pour structurer et orienter notre recherche. Puis, nous présenterons une grille d'analyse conçue pour examiner les perspectives des différents acteurs — institutionnels, économiques et communautaires — concernant les réaménagements des friches, en tenant compte des facteurs de risque liés à l'écogentrification. Dans une troisième partie, nous procéderons à l'analyse des résultats, en appliquant la grille d'analyse, en vue d'explorer les représentations des différents acteurs sur les réaménagements des friches et évaluer leurs implications à la lumière des facteurs de risque liés à l'écogentrification.

Chapitre 1 : PROBLÉMATIQUE ET OBJECTIFS DE RECHERCHE DE L'ESSAI

1.1 L'entremêlement des crises à Montréal et leur intensité

Avant d'expliquer le concept d'écogentrification et de rendre compte de la pertinence de nos questionnements quant à la potentialité que les projets de réaménagement des friches urbaines n'entraînent un processus d'écogentrification sur les territoires montréalais, nous allons tout d'abord exposer l'ampleur des crises qui frappent Montréal, c'est-à-dire de la crise climatique et de la crise du logement.

La crise du logement au Québec, et plus particulièrement à Montréal, a des répercussions importantes sur les populations les plus vulnérables socioéconomiquement. Cette crise se manifeste par une pénurie de logements abordables, des augmentations de loyer et un taux d'inoccupation extrêmement bas, rendant l'accès au logement de plus en plus difficile pour les personnes à faible revenu. Les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SHDL) révèlent une augmentation conséquente des loyers, avec une offre de logements abordables qui ne parvient pas à suivre la demande et une élévation des loyers plus rapide que la croissance des salaires moyens dans la région (SHDL, 2024). Entre 2022 et 2023, le taux d'inoccupation à Montréal est passé de 2 à 1,5%, confirmant ainsi la tendance observée les années passées. La SHDL rapporte également que le loyer moyen pour un appartement de deux chambres s'élève à hauteur de 1096 CAD par mois au cours de l'année 2023, ce qui correspond à une hausse de 7,9% par rapport à l'année 2022 - soit « la plus forte hausse des loyers à Montréal depuis au moins 30 ans » (Ibid.).

Tout cela rend encore plus difficile l'accès à un logement pour les ménages à faible revenu. Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), aux côtés de diverses organisations, plaide pour une augmentation de la création de logements sociaux et communautaires et considère le budget du Québec 2024-2025 comme étant insuffisant pour faire face à la crise (FRAPRU, 2024). Ces acteurs soulignent que la crise du logement à Montréal est avant tout une crise d'abordabilité et que les initiatives gouvernementales visant à lever les contraintes pour les promoteurs immobiliers ne suffisent pas à résoudre ce problème fondamental. Posca et Hébert (2023), au même titre que les analyses du Regroupement des

comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ, 2023), mettent en lumière les fragilités croissantes des conditions de vie des locataires au Québec, notamment face aux phénomènes de gentrification. D'autres pointent également du doigt les impacts de la spéculation (Gaudreau et Johnson, 2019) et de la financiarisation du logement (Gaudreau, 2023) sur l'exercice du droit au logement.

Les impacts des changements climatiques exacerbent cette situation déjà précaire. En effet, les conditions météorologiques extrêmes, telles que les vagues de chaleur ou les tempêtes, affectent particulièrement les logements mal isolés ou mal équipés (O'Sullivan, 2019 ; Richardson *et al.*, 2009), où vivent souvent les populations les plus défavorisées. Cette double crise – du logement et climatique – aggrave les inégalités sociales, car les locataires les plus vulnérables sont souvent les moins préparés et les moins capables de faire face à ces défis supplémentaires. Les initiatives de rénovation écoénergétique des logements, souvent orientées vers les propriétaires capables de s'endetter, tendent à exclure les populations à faible revenu. Une étude de Riva *et al.* (2021), réalisée à l'échelle canadienne, indique que 19 % des ménages canadiens sont en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire incapables de chauffer ou de rafraîchir adéquatement leur logement à un coût abordable. Cette situation est aggravée par le fait que les programmes provinciaux et fédéraux en matière de rénovation écoénergétique exigent souvent des avances de frais, inaccessibles pour de nombreux locataires vivant dans des bâtiments anciens nécessitant des rénovations (Trottier, 2024). Sur ce point, des organisations québécoises - parmi lesquelles nous pourrions citer le Front commun pour la transition énergétique (FCTE) et l'ACEF du Nord de Montréal - prennent la parole publiquement pour critiquer la manière avec laquelle les politiques énergétiques sont menées. Lee et Owen (2011) soulignent également que l'exclusion des populations à faible revenu des politiques de transition énergétique peut conduire à un ressentiment contre ces politiques.

Ainsi, comme nous venons de le voir, la crise du logement et la crise climatique s'entremêlent de manière significative à Montréal, ce qui appellerait à des maillages dans la manière de traiter ces différents enjeux au sein des politiques publiques (Van Neste *et al.*, 2019b).

1.2 L'écogentrification : clarifications conceptuelles

Le concept d'écogentrification, introduit par Sarah Dooling (2009), met en évidence que la « rationalité écologique » - incarnée dans les plans d'action environnementaux - peut engendrer

des répercussions sociales néfastes pour les populations vulnérables, notamment leur déplacement des zones concernées par ces aménagements. Dans son article fondateur, Dooling réexamine les principaux thèmes de David Harvey (1996), en se concentrant sur l'impact des aménagements axés sur l'adaptation et l'atténuation des changements climatiques sur les personnes sans-abri. Cette étude a permis l'émergence de nombreuses recherches sur les effets sociaux de ces aménagements sur une plus grande diversité de populations en situation de vulnérabilité. Il est essentiel de reconnaître que ce processus n'est pas la cause principale de la gentrification des quartiers. Il s'ajoute à divers facteurs économiques et socioculturels (Cole *et al.*, 2021). En effet, le phénomène de gentrification, « par lequel l'habitat populaire est investi par de nouvelles populations mieux nanties en capital culturel ou économique » (Maltais et Bélanger, 2021), ne peut être attribué uniquement à l'écologisation des aménagements. Par ailleurs, d'autres éléments peuvent également jouer un rôle dans ce phénomène. Cela inclut, entre autres, la rénovation d'une rue commerçante, l'établissement d'un campus, ou la transformation d'un espace pour améliorer son attractivité touristique.

Si la plupart des articles qui traitent du phénomène d'écogentrification se focalisent généralement sur les initiatives de verdissement (Anguelovski *et al.*, 2022 ; Checker, 2011 ; Dooling, 2009 ; Gould et Lewis, 2016 ; Rigolon et Németh, 2018 ; Triguero-Mas *et al.*, 2022), d'autres auteurs s'appliquent à prendre en compte les nombreuses déclinaisons de l'écologisation de l'aménagement urbain (Bouzarovski *et al.*, 2018 ; Connolly, 2018 ; Harper, 2020 ; Rice *et al.*, 2020). En dehors du verdissement, l'écologisation urbaine peut se concrétiser de diverses manières, telles que par le développement d'aménagements pour les transports collectifs et actifs (Padeiro *et al.*, 2019), par la construction de bâtiments dotés de la certification LEED (Benson et Bereitschaft, 2020) ou les rénovations écoénergétiques de bâtiments existants (Yazar *et al.*, 2019).

Or, qu'en est-il des facteurs limitants ou aggravants du phénomène ? Les facteurs principaux qui peuvent augmenter ou limiter la probabilité d'occurrence d'un processus d'écogentrification - ou d'une autre déclinaison du processus de gentrification - sont la protection accordée aux locataires et les politiques d'habitation exercées à l'échelle fédérale, gouvernementale et municipale (Anguelovski *et al.*, 2022 ; Beretta et Cucca, 2019 ; Ghaffari *et al.*, 2018). En outre, en ce qui concerne les éléments spécifiques à des aménagements susceptibles d'accroître ou de restreindre le risque d'écogentrification, il est possible d'en

identifier plusieurs au sein de la littérature¹. Il s'agit du degré de collaboration intersectorielle (1), du degré d'implication citoyenne au sein de la planification des aménagements (2), de l'inscription (ou non) des aménagements au sein de stratégies de marketing territorial (3) et de la présence (ou l'absence) de préoccupation pour la justice environnementale (4). Il est toutefois important de noter qu'ils ne sont pas mutuellement exclusifs et qu'ils peuvent se cumuler ou se compenser les uns les autres.

(1) Degré de collaboration intersectorielle

La collaboration intersectorielle consiste à « relier ou partager des informations, des ressources, des activités et des capacités entre des organisations de deux secteurs ou plus pour atteindre conjointement un résultat qui ne pourrait pas être atteint par des organisations d'un secteur séparément » [Traduction libre] (Bryson *et al.*, 2006). En matière d'aménagement, la collaboration intersectorielle est cruciale, que ce soit pour relever les défis réglementaires et financiers (Bartocci et Picciaia, 2020 ; Geva et Siemiatycki, 2024) ou pour développer des partenariats stratégiques parmi la communauté – afin notamment de bâtir une vision commune et des objectifs partagés (Hudiburg, 2022). D'autre part, la collaboration intersectorielle permet d'élargir la connaissance des parties prenantes, enrichissant ainsi la compréhension des enjeux. Cela peut recentrer les projets de réaménagement sur des aspects cruciaux tels que la santé publique (Gamache *et al.*, 2020) et favoriser une prise en compte élargie des enjeux d'équité, ce qui peut notamment aboutir à une proportion accrue de logements sociaux et communautaires au sein des projets (Howell et Wilson, 2019 ; Pablo et London, 2022).

En adoptant une planification intégrée, par une collaboration intersectorielle qui engage une diversité d'acteurs communautaires, économiques et institutionnels, il serait ainsi possible de considérer les différentes perspectives et de diminuer les angles morts. Dans le cas précis de l'écogentrification, cela permet de prendre des mesures susceptibles de limiter les impacts sociaux négatifs ou indésirés (Malsin, 2020). Cette participation des groupes communautaires permet d'intégrer des logements abordables, sociaux et communautaires, garantissant que les

¹ Cette catégorisation des facteurs de risque liés à l'écogentrification est issue d'une revue de la littérature sur le phénomène de l'écogentrification, principalement focalisée sur ses facteurs de risque, réalisée dans le cadre de mon stage II à la CMTQ à l'hiver 2024.

initiatives écologiques bénéficient à tous les résidents, indépendamment de leur statut socio-économique (Ibid.). La planification en silo de parcs ou de tout autre écologisation² d'un quartier visant à l'embellir ou à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitant·es, sans collaboration entre les différentes parties prenantes, peut accroître le risque d'écogentrification (Rigolon et Németh, 2018). Connolly (2018) souligne que, pour une gestion efficace de la croissance urbaine, il est crucial d'établir des ponts politiques entre les groupes de justice sociale et les groupes environnementaux. Ces ponts ne se limitent pas à des coalitions stratégiques pour des politiques spécifiques, mais reposent sur un arrangement de gouvernance plus profond qui équilibre les pouvoirs entre ces intérêts afin de diriger la croissance urbaine de manière plus équilibrée et systémique (Ibid.).

(2) Degré d'implication citoyenne

La participation citoyenne dans le processus de planification des projets de réaménagement sur des sites urbains en friche est essentielle pour concevoir des quartiers qui répondent mieux aux besoins et attentes des résident·es, dans la mesure où cela peut limiter le sentiment de désappropriation qui pourrait être causé par les réaménagements – qui est l'un des symptômes de l'écogentrification. En effet, renforcer l'implication des citoyens dans la planification et l'élaboration des projets, en utilisant des techniques de participation innovantes et des modèles collaboratifs, permet de créer des espaces plus adaptés et inclusifs (Cutts et al., 2023).

Par ailleurs, pour que l'implication citoyenne dans la planification du réaménagement des friches urbaines soit optimale, il est indispensable de respecter certains prérequis. Ces prérequis, identifiés par Solitare (2005), sont : la confiance mutuelle entre ceux qui détiennent un pouvoir décisionnel (comme les responsables politiques, les développeurs, etc.) et ceux qui seront affectés par les aménagements, la conscience des citoyen·nes des opportunités de participation qui leur sont offertes et la possibilité de libérer le temps nécessaire à la participation, l'engagement réel de ceux qui détiennent le pouvoir décisionnel envers l'inclusion des citoyen·nes dans le processus de décision et, pour finir, la perception du réaménagement de la friche urbaine comme un problème important ou pertinent pour la communauté. Ces conditions

² Nous faisons allusion ici aux politiques et initiatives environnementales urbaines qui ne se limitent pas au verdissement, mais qui englobent également des efforts pour améliorer l'efficacité énergétique du cadre bâti, ainsi que pour développer la mobilité douce ou collective.

préalables garantissent que la participation des citoyens soit significative, informée et intégrée de manière cohérente dans le processus de décision liés au réaménagement de friches urbaines (Ibid.).

L'absence d'implication des citoyen·nes dès les premières étapes de la conception des projets d'aménagement constitue un facteur de risque majeur pour l'écogentrification (Anguelovski *et al.*, 2017 ; Anguelovski et Connolly, 2021). L'implication des citoyen·nes est essentielle pour favoriser une appropriation effective des infrastructures et adapter les aménagements aux véritables besoins et aspirations des résidents. Cette participation citoyenne peut être valorisée non seulement lors de la phase de planification participative (Gearin *et al.*, 2023), mais aussi dans la gestion des aménagements, à travers des initiatives telles que le recours à des travailleurs et travailleuses locaux·ales (Anguelovski *et al.*, 2017 ; Bunce, 2018). En outre, l'implication active des communautés locales permet de s'assurer que les projets de développement écologique ne profitent pas uniquement à des populations plus aisées au détriment des résidents historiques.

A Montréal, les travaux de Van Neste *et al.* (2021) ont illustré l'importance des dispositifs participatifs dans le cadre de l'élaboration du projet d'écoquartier Lachine-Est, en mettant en évidence la complémentarité de ces dispositifs pour assurer une participation citoyenne inclusive et représentative dans un contexte de changements climatiques.

(3) Inscription (ou non) dans des stratégies de marketing territorial

L'inscription des projets d'écologisation urbaine dans des stratégies de marketing territorial est également un facteur de risque majeur pour l'écogentrification, principalement en raison de la manière dont ces projets peuvent modifier l'image des quartiers dans lesquels ils s'implantent et des dynamiques de spéculation qu'ils peuvent engendrer (Bélanger, 2010 ; Long, 2016 ; While *et al.*, 2004).

Ainsi, l'écologisation peut intervenir dans une démarche de revitalisation urbaine. Dans la littérature, les politiques de revitalisation urbaine ont des impacts bien documentés, incluant le déplacement des résidents historiques et la réduction de l'offre de services sociaux de proximité (Goossens *et al.*, 2020 ; Lessard et Sénécal, 2017 ; Maltais et Bélanger, 2021 ; Rose, 2004). En transformant ces zones, ces politiques visent parfois intentionnellement à attirer des populations plus aisées et des investisseurs (López-Morales *et al.*, 2021), souvent sans prendre

suffisamment en compte les besoins des communautés locales existantes, créant ainsi des dynamiques d'exclusion (McClintock, 2018). Le désengagement progressif des responsabilités de gestion urbaine par les gouvernements nationaux a conduit les municipalités à se concentrer sur la valorisation de leur territoire pour attirer des résidents plus fortunés et des investisseurs ou pour améliorer leur attractivité touristique (Maltais et Bélanger, 2021). L'écologisation des espaces urbains peut dans ces conditions être instrumentalisée dans le cadre de stratégies pour séduire les nouvelles classes moyennes et supérieures, ce qui peut entraîner une augmentation des valeurs foncières et des loyers, rendant les quartiers moins accessibles aux résidents à faible revenu (Béal et Mössner, 2017 ; Florida, 2004).

Les projets d'écoquartiers pourraient, par ailleurs, impliquer des stratégies de marketing territorial dans le cadre de partenariats public-privé pour « séduire » les partenaires, au détriment du volet social :

« On le sait, de Vauban à Versterbro, en passant par Bedzed, le volet social constitue le parent pauvre dans les expérimentations d'éco-quartier (Emelianoff, Theys, 2000 ; Emelianoff, 2004b ; ARENE, 2005 ; Bonard, Gaillard, Schaeffer, 2008 ; Schaeffer, Ruegg, Litzistorf-Spinaa, 2010). [...] Une [...] explication peut être trouvée dans les processus de production des écoquartiers. Ceux-ci sont fabriqués par l'outil du projet urbain. Cette démarche urbanistique, qui prend acte du contexte d'incertitude économique et de complexité croissante de nos sociétés urbaines, repose sur les principes de flexibilité et d'adaptation, valorisant le processus plus que le résultat produit. Le projet urbain fonctionne sur la base de partenariats avec le privé, le discours urbanistique dominant insistant sur la convergence des intérêts (Pinson, 2004 ; 2006). Le “bien commun durable” passerait ainsi par le bien des investisseurs qui, grâce à la magie des incitations d'un marché bien cadré trouveraient leur intérêt à faire “de la qualité urbaine pour tous”. Nulle opposition entre logique privée et logique publique, nul affrontement entre promoteurs et habitants, ni entre propriétaires et locataires. Pourtant, qui dit partenariat public-privé dit partenaire, or, pour trouver un partenaire, il faut d'abord le séduire, c'est-à-dire lui donner les garanties suffisantes de rentabilité. Ceci implique du marketing urbain : une manière de rendre la ville en train de se faire désirable pour les investisseurs. Dans un contexte politico-administratif où le privé est placé en position de force, il n'est pas illégitime de craindre la “mauvaise tenue” des projets par les pouvoirs publics. Garantir à la fois une bonne rentabilité pour les

investisseurs et le bien commun apparaît comme une ambition difficile à réaliser. »
(Bonard et Matthey, 2010)

(4) Présence (ou absence) de préoccupation pour la justice environnementale

La justice environnementale est un concept complexe et multidimensionnel qui vise à aborder et à corriger les inégalités environnementales subies par les communautés marginalisées. Ce concept repose sur plusieurs principes fondamentaux : l'équité dans la distribution des nuisances et des ressources, la participation inclusive et équitable dans les processus décisionnels, la reconnaissance et le respect des diversités culturelles et identitaires, ainsi que la protection des droits fondamentaux à un environnement sain et sûr (Bullard, 1990, 1993 ; Bullard et Wright, 1993). La justice environnementale peut être décomposée en plusieurs dimensions (justice de reconnaissance, distributive et procédurale), chacune abordant des aspects différents mais complémentaires des inégalités environnementales (Schlosberg, 2007).

La nouvelle orientation du militantisme et de la recherche en justice environnementale, en lien avec la problématique de l'écogentrification, valorise les politiques qui envisagent la création d'infrastructures vertes conjointement avec une préoccupation pour le logement social, communautaire et abordable (Koprowska, 2019). En ce sens, Boone et Modarres (2009) ont souligné les processus interdépendants se déroulant dans les villes, insistant sur la nécessité de rechercher des solutions à travers une planification adéquate de l'infrastructure urbaine, incluant des aspects de justice environnementale et de planification écologique. Cette approche souligne l'importance d'intégrer des considérations d'équité sociale et économique dans les projets qui touchent à l'écologisation urbaine, pour éviter l'exclusion de populations déjà marginalisées et pour promouvoir une justice environnementale accrue.

Koprowska (2019) appelle d'ailleurs à la vigilance et à l'esprit critique des partenaires publics pour les projets qui visent à la soutenabilité urbaine, ainsi qu'à un leadership politique pour faire valoir les dimensions essentielles de la justice environnementale :

« A lack of planning for equity in municipal sustainability projects, followed by a lack of strong political leadership (which advocates for distributional and procedural equity), results in displacement and financial repercussions experienced by already socio-economically disadvantaged residents. The key players (often unintentionally) triggering green gentrification are local governments, real estate developers and agents, as well as privileged new homebuyers. However, municipal

officials and sustainability advocates who uncritically accept call for a greening agenda might also play their role in creating new socio-spatial inequalities. »

Pour Maantay et Maroko (2018), l'écogentrification résulte d'efforts de verdissement et d'autres améliorations environnementales dans les communautés à faibles revenus, dont les avantages seront retirés par les populations aisées qui emménageront par la suite, alors que les populations pauvres et plus vulnérables présentes initialement seront déplacées vers des quartiers défavorisés et/ou pollués. Ceux-ci mettent en évidence l'incompatibilité entre la gentrification et la justice environnementale : « Environmental gentrification, therefore, can be seen as contrary to and negating the mission and possible realization of environmental justice, in very real and demonstrable ways » (Maantay et Maroko, 2018).

A partir de ces différents facteurs de risque liés à l'écogentrification, il serait alors possible de guider la planification des projets d'aménagement urbain qui visent à la mitigation et/ou à l'adaptation aux changements climatiques, notamment à des projets de réaménagement de friches urbaines.

1.3 Les projets de réaménagement des friches : opportunités et défis

Maintenant que nous sommes éclairés sur le concept d'écogentrification et sur ses principaux ressorts, ainsi que sur les crises multiples qui frappent les populations montréalaises, il demeure nécessaire de montrer en quoi la problématique de l'écogentrification se pose particulièrement dans le cadre des grands projets de réaménagements. Au sein de cette section 1.3, nous allons tout d'abord contextualiser notre propos en expliquant pourquoi ces friches urbaines s'avèrent être des opportunités pour répondre aux crises mentionnées en amont. Ensuite, nous expliquerons brièvement les défis posés par ce type de démarche. Puis, ultimement, nous nous demanderons dans quelle mesure ces projets sont susceptibles d'être à l'origine d'un phénomène de gentrification ou d'écogentrification.

1.3.1 Les friches urbaines, des opportunités pour améliorer la résilience des communautés aux changements climatiques et accroître l'offre de logements

Les friches industrielles urbaines, telles que définies par Saffache (2005) et Dumesnil et Ouellet (2002), comme le reprend Benali (2012), se réfèrent à des « surfaces laissées à l'abandon non encore construites ou supportant des constructions insalubres, en milieu urbain » (Saffache, 2005) ainsi qu'à des « anciens sites industriels – usines ou terrains associés à des usines, tels des entrepôts ou des décharges – qui sont maintenant abandonnés ou sous-utilisés » (Dumesnil et Ouellet, 2002). Ces espaces vides, souvent localisés dans les zones centrales des villes et appelés « *brownfields* » en Amérique du Nord, sont parfois utilisés pour le développement d'écoquartiers ou de quartiers durables (voir Encadré 1).

Encadré 1 : Les écoquartiers, qu'est-ce que c'est ?

Ces types de réaménagement, qui privilégient généralement la densité résidentielle, ont vu le jour principalement en Suède, en Allemagne et aux Pays-Bas avant de se répandre à l'échelle internationale (Thomann, 2008). Les écoquartiers, parfois décrits comme des « îlots urbains conçus pour minimiser les impacts environnementaux négatifs de notre mode de vie » (Carcelle et Chesnel, 2008), n'ont pas de définition universellement acceptée, ce qui laisse place à une certaine imprécision. Face à ce manque de clarté, des critères techniques sont utilisés pour orienter la conception et la réalisation de ces quartiers (Bouhadana, 2017). Les différents acteurs impliqués dans l'aménagement urbain, qu'ils soient du secteur public ou privé, se basent alors sur ces critères pour établir ce qui constitue un écoquartier. La nébulosité autour de ce terme et de ses usages a conduit des auteurs à critiquer le détournement du concept d'écoquartier à des fins de marketing et l'utilisation des écoquartiers comme des vitrines technologiques plutôt que comme des solutions intégrées aux enjeux environnementaux (Boutaud, 2009). En parallèle, il existe une confusion entre les termes « écoquartier » et « quartier durable », qui sont souvent employés de manière interchangeable malgré leurs nuances distinctes (Ibid.). Le concept d'écoquartier, en raison de sa définition vague et de son caractère consensuel, permet à de nombreux projets de s'en réclamer en se concentrant principalement sur des aspects techniques. Ainsi, ceux-ci peuvent tout à fait s'inscrire au sein du discours de la durabilité - auquel nous avons fait référence plus haut - dans un cadre post-politique, participant à la négation des conflits et à la mise en avant de solutions techniques aux problèmes environnementaux.

À Montréal, plusieurs projets de réaménagements suscitent un grand intérêt aux yeux de la société civile (Le Roy *et al.*, 2024), qui devraient être – pour la plupart – des écoquartiers ou tout au moins des quartiers qui visent à favoriser l’adaptation aux changements climatiques. Pour Van Neste *et al.* (2021), dans un rapport de recherche portant sur le réaménagement d’une friche en « écoquartier résilient » sur le territoire de l’arrondissement de Lachine à Montréal, ce type de reconversion constitue une opportunité pour l’adaptation aux changements climatique, quoi que l’intégration formelle de cet objectif au projet urbain soit un défi. Nous reviendrons d’ailleurs dans la section suivante sur les défis liés à la conflictualité inhérente à ce type de projet.

Parallèlement, ces projets de réaménagement peuvent aussi être vus comme des opportunités de bâtir de nouveaux logements avec des loyers à moindre coût. Or, pour que les projets de réaménagement des friches urbaines soient réellement des opportunités pour accroître l’offre de logement sociaux, communautaires ou abordables, l’enjeu de la maîtrise foncière demeure incontournable. En effet, la construction de logements subventionnés est principalement restreinte aux contextes où les pouvoirs publics disposent d’une maîtrise foncière significative (Le Roy *et al.*, 2024 ; Yves Bonard et Thomann, 2009). Toutefois, la maîtrise foncière n’est pas le seul paramètre déterminant pour la mise sur pied de projets de développement de logement sociaux et communautaires. En effet, si les municipalités détiennent la maîtrise foncière, elles peuvent avoir besoin d’appui(s) pour développer des logements sur leurs terrains. On retrouve notamment ce cas de figure du côté du projet de réaménagement de l’écoquartier Louvain Est dans l’arrondissement d’Ahuntsic-Cartierville à Montréal, pour lesquels les parties prenantes se sont accordées pour la création d’une fiducie d’utilité sociale permettant le développement de logements par des organismes à but non lucratif d’habitation sur un terrain initialement détenu par la municipalité, le tout en protégeant à perpétuité le terrain de la spéculation foncière (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024).

1.3.2 Les défis propres à ces projets : conflictualité et contraintes règlementaires et physiques

La réhabilitation des friches urbaines, qui sont souvent des sites pollués, comporte d’importants défis réglementaires et risques en raison de la contamination environnementale potentielle et des dangers pour la santé (Yao et Chen, 2022). La présence de substances dangereuses ou de polluants complique considérablement l’expansion, la réhabilitation ou la réutilisation de ces

sites. Réaliser des évaluations préliminaires des risques est essentiel pour déterminer les niveaux de contamination et garantir une réhabilitation sécurisée pour l'usage prévu, tout en prenant en compte la santé et la sécurité des travailleurs ainsi que des futurs occupants (Mahammedi, 2021 ; Mahammedi *et al.*, 2020).

D'autre part, la planification des projets de réaménagement peut être source de conflits, car elle oppose parfois des visions et des intérêts divergents. Les projets urbains peuvent être, d'après Holden et al. (2015), cité par Van Neste et al. (2021), autant d'« opportunité[s] pour débattre de différentes visions de la ville et du développement urbain durable, qui font référence à différents registres de valeurs et de justifications » ou « pour clarifier les positions et les enjeux liés aux choix de réaménagement, et apprendre collectivement par les échanges, même si conflictuels ».

1.3.3 Des vecteurs de gentrification ?

Bien que ces projets se déroulent sur des espaces abandonnés ou sous-utilisés, ils ne sont pas pour autant exempts des dynamiques de gentrification. Un champ de recherche est d'ailleurs consacré à la *new-build gentrification*, qui désigne un phénomène de gentrification où les grands projets urbains jouent un rôle central, impliquant à la fois des promoteurs et des autorités publiques (Jolivet et Reiser, 2022). Les recherches sur la *new-build gentrification* montrent que ces projets de grande envergure sont en mesure de transformer rapidement les quartiers, notamment lorsque les constructions sont destinées aux classes moyennes et supérieures et modifient ainsi la composition socio-économique et culturelle des lieux (Rose, 2006). Les études de Davidson et Lees (2005, 2010) sur la réhabilitation des anciens espaces industriels montrent que les grands projets de réaménagement peuvent viser principalement à étendre l'influence des classes moyennes et supérieures sur des sites auparavant industriels et périphériques, dans le cadre de stratégies municipales. En effet, comme ceux-ci l'ont démontré pour le cas du réaménagement des bords de la Tamise à Londres, une municipalité, par des discours centrés sur la notion de « renaissance urbaine », peut intentionnellement œuvrer en faveur d'une dynamique de gentrification.

Dans le cas des projets de quartiers durables ou d'écoquartiers, ceux-ci mettent généralement en avant des modes de vie écologique (Bonard et Matthey, 2010) et privilégient la levée de terre de bâtiments à faible impact environnemental. Ainsi, ces quartiers incluent de nombreuses

infrastructures vertes qui favorisent un cadre et des conditions de vie de qualité mais qui sont aussi susceptibles d’être valorisées en tant que « capital de durabilité » [Traduction libre] (McClintock, 2018) dans le processus d’écogentrification lui-même. Or, comme nous l’avons vu plus haut, les initiatives à caractère écologique peuvent paradoxalement aggraver les disparités qu’elles cherchent à atténuer. Bien que ces friches soient des opportunités pour les villes cherchant à améliorer leur résilience face aux changements climatiques (Cizler, 2013 ; Koch *et al.*, 2018), il semble qu’une certaine vigilance soit nécessaire pour éviter que ces quartiers ne se transforment en « ghettos verts » (Lees *et al.*, 2000). Cela pourrait être rendu possible par la mise en place de politiques de mixité sociale qui durent dans le temps (qui garantissent le maintien des populations en situation de vulnérabilité sur le long terme), attenantes à la planification du réaménagement de ces friches (Yves Bonard et Thomann, 2009).

Que les friches urbaines soient reconverties en quartiers écologiques ou non, il importe que des mesures soient prises pour éviter des impacts sociaux négatifs sur les populations des quartiers adjacents (Becerra, 2024). Plusieurs auteurs ont en effet démontré empiriquement que les projets de réaménagement de friches peuvent entraîner le déplacement forcé des populations marginalisées et à bas revenus (Becerra, 2024 ; Essoka, 2010 ; Pearsall, 2010).

1.4 Objectif de recherche

C’est dans ce contexte que s’inscrit notre essai, qui portera sur les perspectives d’acteurs économiques, institutionnels et communautaires quant à deux grands projets d’aménagement qui se situent dans les secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome.

Notre objectif de recherche, qui guidera notre travail, est le suivant :

- Comparer les perspectives d’acteurs institutionnels, économiques et communautaires sur des projets de réaménagement urbain qui prennent place sur des friches urbaines afin de déterminer comment sont pris en compte les facteurs de risque liés à l’écogentrification par ces différents acteurs.

Chapitre 2 : METHODOLOGIE

Notre essai portera donc sur les différentes perspectives (institutionnelles, économiques et communautaires) sur les projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome, afin de déterminer comment sont pris en compte les facteurs de risque liés à l'écogentrification (voir Tableau 2.1). Dans cette section, nous tâchons d'expliquer les raisons qui ont motivé le choix de ces projets spécifiques, tout en les décrivant brièvement (2.1). Ensuite, nous expliquons comment nos données – sur lesquelles se baseront l'analyse – ont été choisies (2.2). Puis, nous décrivons les biais potentiels de notre essai et nous ajoutons quelques informations sur les contextes dans lesquels s'inscrivent les deux projets (2.3). Puis, pour finir, nous exposons de quelle façon les différentes perspectives vont être comparées et analysées à partir des facteurs de risque d'écogentrification et selon les secteurs (2.4). Les questionnements et la méthode qui guideront notre analyse sont également exposés au sein de cette ultime sous-partie de ce chapitre II.

2.1 Description et sélection des projets

À Montréal, de grands sites en friche seront prochainement réaménagés pour en faire de nouveaux quartiers. Ils éveillent un grand intérêt au sein des communautés montréalaises, notamment en raison de l'espace conséquent qui pourrait être mis à profit pour loger les populations montréalaises dans le contexte de crise du logement mentionné plus haut. Ceux-ci intégreront aussi plusieurs composantes écologiques afin d'assurer la mitigation et l'adaptation aux changements climatiques. Quatre projets de réaménagement, d'importances notables, peuvent être cités : l'écoquartier Louvain Est (arrondissement Ahuntsic-Cartierville), l'écoquartier Lachine-Est (arrondissement de Lachine) et les secteurs Namur-Hippodrome (arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce) et Bridge-Bonaventure (arrondissement du Sud-Ouest). Notre essai se focalise sur les perspectives des acteurs économiques, institutionnels et communautaires sur les deux derniers projets de réaménagements mentionnés. Ce choix s'explique par la diversité des parties prenantes impliquées et par l'intensité des débats suscités par ces projets au sein de ces deux communautés. Ces quartiers comportent aussi d'importants défis socio-économiques (Centraide, 2019a, 2019b), qui rendent ces projets de réaménagement d'autant plus cruciaux.

Pour Bridge-Bonaventure, le projet vise à revitaliser une zone industrielle en y intégrant des espaces résidentiels, commerciaux et culturels. La Ville ne détient pas de maîtrise foncière sur tous les terrains, certains sont notamment détenus par des promoteurs privés et par la Société immobilière du Canada (SIC). En 2023, la Ville de Montréal a présenté, dans un Plan de mise en valeur (PDMV) du secteur, sa vision pour le secteur, afin d'« assurer la mise en œuvre des interventions d'architecture et d'aménagement, ainsi que leur phasage, de façon à valoriser les réalités distinctives de chacun des milieux » (Ville de Montréal, 2023). Plusieurs organismes communautaires, y compris la CDC Action-Gardien, sont parties prenantes du projet.

Le projet Namur-Hippodrome, quant à lui, concerne la reconversion d'un ancien site de course de chevaux en un quartier mixte comprenant des logements, des commerces et des espaces publics. La Ville de Montréal, dans un Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) publié en 2024, a mis l'accent sur la mobilité durable, avec des pistes cyclables et des infrastructures de transport en commun renforcées. La planification inclut une collaboration avec les promoteurs immobiliers et des OBNL d'habitation. En ce qui concerne la répartition foncière sur le terrain Namur-Hippodrome, l'Hippodrome est détenu par la Ville de Montréal, alors que les terrains dans le secteur de Namur sont presque tous détenus par des propriétaires privés. Un Groupe de travail et d'accompagnement du laboratoire ouvert de projet pour l'Hippodrome (GALOPH) a récemment été mis sur pied par la Ville de Montréal pour accompagner le développement du projet Namur-Hippodrome. Celui-ci regroupe des propriétaires privés, des experts, des organismes communautaires, des urbanistes et des représentants de la Ville, ainsi que les différents paliers gouvernementaux.

2.2 Choix des données : transparence et justification des sources

Pour analyser les perspectives des acteurs communautaires concernant les projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome, nous nous basons sur des entretiens réalisés durant mon précédent stage (Stage II) dans le cadre de la maîtrise en sciences de l'environnement. Ces entretiens ont été retranscrits au sein d'un document, dont la publication - au nom de la Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ) - surviendra à l'automne 2024. Celui-ci vise à retranscrire les « perspectives des communautés » sur les friches urbaines montréalaises, telles que les écoquartiers Lachine-Est et Louvain Est, ainsi que les secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome. Le choix de la CMTQ de s'entretenir

avec les acteurs communautaires afin d’obtenir la voix des communautés est discutable et omet certainement des points de vue au sein des deux communautés respectives, voilà pourquoi nous préférons parler de « perspective communautaire » au sein de cet essai et non de « perspective des communautés » - qui inclut aussi les citoyen·nes. Avec leur accord, nous avons pu utiliser des entretiens retranscrits pour cette analyse.

Les entretiens collectifs ont été menés avec une diversité d'acteurs communautaires pour obtenir une vision représentative, bien que non exhaustive, des préoccupations communautaires. Voici un tableau des acteurs en présence lors des entretiens :

Tableau 2.1: Acteurs en présence pour les secteurs Namur-Hippodrome et Bridge-Bonaventure

Secteur Namur-Hippodrome	Secteur Bridge-Bonaventure
1 personne membre du Groupe Conseil en Développement de l’Habitation (Groupe CDH)	1 personne membre de la Société d’histoire de Pointe-Saint-Charles (SHPSC)
3 personnes membres de la Corporation de développement communautaire (CDC) de Côte-des-Neiges	1 personne membre du Regroupement Info Logement (RIL)
1 personne membre de Ex-Aequo	2 personnes membres de la CDC Action-Gardien
1 personne membre de Club Ami	1 personne membre de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles

Source : Le Roy *et al.* (2024)

Pour les perspectives institutionnelles, les documents officiels produits par la Ville de Montréal sont utilisés, notamment le Plan de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure (Ville de Montréal, 2023) et le Plan directeur d’aménagement et de développement (PDAD) du Quartier Namur-Hippodrome (Ville de Montréal, 2024c). Ces documents fournissent un cadre institutionnel détaillé pour les projets et sont essentiels pour comprendre les objectifs et les stratégies des autorités municipales. Leur utilisation permet de contextualiser les projets dans une vision plus large de développement urbain et de planification stratégique de la ville.

Enfin, concernant les perspectives des acteurs économiques, les documents produits par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) sont intégrés à notre corpus (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020, 2024). La CCMM a publié des recommandations spécifiques pour chaque projet de réaménagement, reflétant les intérêts et les préoccupations du milieu des affaires. La CCMM, qui « a pour mission d’être la voix du milieu des affaires montréalais et d’agir pour la prospérité des entreprises et de la métropole » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024), fournit une perspective unique sur les attentes du secteur privé, notamment sur celles des promoteurs.

Tableau 2.2 : Documentation en fonction des différentes perspectives (institutionnelles, économiques et communautaires)

	Secteur Bridge-Bonaventure (A)	Secteur Namur-Hippodrome (B)
Acteurs institutionnels	Ville de Montréal. (2023). <i>Secteur Bridge-Bonaventure, Plan de mise en valeur (PDMV)</i> . https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/pdmv_bridgebonaventure.pdf	Ville de Montréal. (2024). <i>Plan directeur d’aménagement et de développement (PDAD) du Quartier Namur-Hippodrome</i> . https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/pdmv_namur-hippodrome.pdf
Acteurs économiques	Chambre de commerce du Montréal métropolitain. (2024). <i>Développement du secteur Bridge-Bonaventure : pour une vision inspirante, un modèle financier ingénieux et une gouvernance exemplaire</i> . https://www.ccmm.ca/fr/publications/developpement-du-secteur-bridge-bonaventure-pour-une-vision-inspirante-un-modele-financier-ingenieux-et-une-gouvernance-exemplaire/	Chambre de commerce du Montréal métropolitain. (2020). <i>Namur-Hippodrome : l’occasion de créer un quartier de référence inclusif et écologique</i> . https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P107/8-22_ccmm.pdf

Acteurs communautaires	Le Roy, F., Lemieux, J. et Bonneau, A. (2024). <i>L'écogentrification à Montréal : un frein à la transition socioécologique ? Pistes de solutions à l'échelle des quartiers et recommandations. [Document en préparation, 2024].</i> Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ).	Le Roy, F., Lemieux, J. et Bonneau, A. (2024). <i>L'écogentrification à Montréal : un frein à la transition socioécologique ? Pistes de solutions à l'échelle des quartiers et recommandations. [Document en préparation, 2024].</i> Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ).
-------------------------------	--	--

2.3 Biais potentiels, contexte et limites

Le choix des données, sur lesquelles nous basons notre essai, peut induire quelques biais. En effet, les documents institutionnels, par exemple, tendent à refléter une perspective plus formelle et souvent politique, mettant en avant les objectifs de développement urbain et les politiques publiques. En revanche, les entretiens communautaires dévoilent des perspectives plus personnelles et immédiates, souvent centrées sur les préoccupations locales et les impacts directs des projets. De plus, les documents publiés par la Ville de Montréal et la CCMM résultent de travaux approfondis et planifiés, alors que les entretiens capturent des réactions spontanées et des perceptions individuelles. Ce contraste souligne l'importance de considérer la diversité des voix et des points de vue pour une compréhension complète et nuancée des projets de réaménagement.

Le contexte de cette étude est également marqué par une évolution rapide des projets de réaménagement, ce qui peut influencer les conclusions tirées. Les informations recueillies sont basées sur des sources disponibles à un moment précis, et des développements futurs pourraient changer les dynamiques observées.

La non-homogénéité des sources, combinée à ce contexte changeant, constitue une limite importante de cette étude. Il est également nécessaire de noter que certains points de vue, notamment ceux de certaines communautés ou groupes d'intérêts, peuvent être sous-représentés ou absents de cette analyse, en raison des choix méthodologiques ou des contraintes d'accès aux données.

2.4 Cadre d'analyse appliqué aux projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome

Nous allons, au sein de cet essai, passer les différentes perspectives sur les projets d'aménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome au crible d'une grille d'analyse qui porte sur les facteurs de risque d'écogentrification (voir Tableau 2.3). De ce fait, nous pourrions comparer les différentes perspectives en ce qui concerne la prise en compte (ou non) de ces facteurs de risque d'écogentrification, ce qui répondra à l'objectif de recherche défini en 1.4.

Tableau 2.3 : Cadre d'analyse pour les perspectives des acteurs selon les projets au sujet des facteurs de risque liés à l'écogentrification (a, b, c, d).

	Secteur Bridge-Bonaventure (A)			Secteur Namur-Hippodrome (B)		
	Acteurs institutionnels (1)	Acteurs économiques (2)	Acteurs communautaires (3)	Acteurs institutionnels (1)	Acteurs économiques (2)	Acteurs communautaires (3)
Degré de collaboration intersectorielle (a)						
Degré d'implication citoyenne (b)						
Inscription dans des stratégies de marketing territorial (c)						
Présence de préoccupation pour la justice environnementale (d)						

Nous chercherons alors à comparer et analyser la manière avec laquelle les facteurs de risques liés à l'écogentrification (a ; b ; c ; d), identifiés dans la littérature, sont pris en compte par les différents acteurs (1 ; 2 ; 3). Pour cela, une méthode et des questionnements nous ont guidé.

Tableau 2.4 : Questionnements et méthode pour l'analyse des perspectives des acteurs selon les facteurs de risque liés à l'écogentrification.

Facteurs de risque liés à l'écogentrification	Questionnements	Méthode
Degré de collaboration intersectorielle (a)	Quels types de parties prenantes sont impliqués (ou à impliquer) au sein des représentations des différents acteurs ? Quelles sont les finalités de la collaboration intersectorielle selon les différentes perspectives ?	Évaluer la diversité des parties prenantes impliquées (ou qui devraient être impliquées) et de l'étendue de leur contribution au sein des perspectives des différents acteurs. Définir la finalité de la collaboration intersectorielle selon les acteurs.
Degré d'implication citoyenne (b)	Comment les besoins et aspirations des citoyen·nes sont-ils intégrés dans les perspectives des différents acteurs ? Comment les projets répondent-ils aux besoins et aspirations des communautés adjacentes ?	Identifier de quelle manière la consultation des citoyen·nes et leur implication sont considérées aux seins des différentes perspectives dans le processus de réaménagement. Identifier également de quelle manière les communautés adjacentes aux friches à réaménager sont intégrées aux différentes perspectives.
Inscription dans des stratégies de marketing territorial (c)	Le projet de réaménagement est-il présenté comme un moyen d'améliorer	Analyser les différentes perspectives et définir si elles s'inscrivent (ou non) d'une

	l'attractivité économique ou touristique ?	démarche de valorisation des projets de réaménagement comme des moyens de favoriser l'attractivité économique et touristique.
Présence de préoccupation pour la justice environnementale (d)	Y'a-t-il des éléments évoqués au sein des représentations qui puissent être liés aux différentes dimensions de la justice environnementale ? Y a-t-il une reconnaissance des impacts potentiels sur les communautés marginalisées ou à faible revenu ? Les perspectives des acteurs prennent-elles en compte le déplacement potentiel (physique et symbolique) des populations adjacentes aux projets de réaménagement ?	Évaluer les considérations de justice sociale et environnementale au sein des perspectives. Évaluer si les impacts sur les communautés marginalisées et à faible revenu qui résident dans les quartiers adjacents sont considérés dans les représentations des acteurs, c'est-à-dire leurs déplacements physique et symbolique potentiels.

Pour chacun des facteurs de risque d'écogentrification (a ; b ; c ; d), nous analyserons chacune des perspectives institutionnelles, économiques et communautaires et les comparerons les unes aux autres. Cela nous permettra ensuite de définir dans quelle mesure les différentes perspectives des acteurs sur ces deux projets sont susceptibles d'entraîner un phénomène d'écogentrification.

Nous tâcherons d'être prudents quant aux comparaisons entre les perspectives sur les deux projets, car les configurations socioéconomiques et géographiques diffèrent et la répartition foncière varie. Toutefois, nous allons focaliser notre analyse sur des documents produits par les mêmes acteurs institutionnels et économiques pour les deux projets de réaménagement : ce qui nous autorisera à faire des liens entre leurs perspectives respectives pour les deux secteurs.

Chapitre 3 : RESULTATS

Cette section, dédiée à l'analyse des résultats, est divisée en cinq parties. Les quatre premières parties seront chacune consacrées à l'analyse des différentes perspectives selon les quatre facteurs de risque liés à l'écogentrification, tels qu'explicités dans la section 1.2. La cinquième et dernière partie de ce chapitre synthétisera les positionnements des acteurs pour chaque facteur de risque, ainsi que les risques d'écogentrification inhérents à ces différentes représentations.

3.1 Le degré de collaboration et ses finalités selon les visions

La collaboration intersectorielle, au sens de Bryson *et al.* (2006), c'est-à-dire en ce qu'elle consiste à « relier ou partager des informations, des ressources, des activités et des capacités entre des organisations de deux secteurs ou plus pour atteindre conjointement un résultat qui ne pourrait pas être atteint par des organisations d'un secteur séparément » [Traduction libre], est valorisée par l'ensemble des acteurs. Toutefois, comme nous le verrons, les finalités de cette collaboration souhaitée varient selon les parties prenantes.

Pour le secteur Bridge-Bonaventure, la Ville de Montréal met l'accent sur la collaboration intersectorielle comme un pilier pour la réussite du projet de transformation (Ville de Montréal, 2023). Sur la base des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM, 2020a), une Table de concertation multipartite a été instituée pour aborder divers enjeux liés au développement du secteur. Cette table a notamment mené cinq ateliers de travail en 2021, se concentrant sur la mise en place d'une trame verte et bleue, la valorisation du patrimoine, le développement des transports actif et collectif, et le développement économique. Ce processus, piloté par la firme Espace Stratégies spécialisée en développement économique, a contribué à la formulation du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) livré en 2023 par la Ville de Montréal.

Cependant, il est important de noter que cette Table de concertation multipartite n'a pas inclus les enjeux liés au logement. Concernant ce domaine, en vue de faciliter la création de logements sociaux, communautaires et abordables dans le secteur, la Ville de Montréal adopte plutôt une approche distincte, toujours fondée sur la collaboration intersectorielle, mais dans un cadre différent. L'approche de la Ville de Montréal pour le secteur Bridge-Bonaventure, sur la

question du logement, s'inscrit dans la continuité du Chantier Montréal abordable. Celui-ci réunit « partenaires privés et communautaires dans la recherche de solutions innovantes qui permettront à la Ville d'accélérer la réalisation de logements abordables pérenne » (Ville de Montréal, 2024a, p.42). Parmi les partenaires impliqués, on trouve des entreprises de développement immobilier comme Prével et Broccolini, des organismes communautaires tels que Bâtir son quartier, ainsi que des institutions financières et des fondations. En réunissant ces différentes expertises, le chantier permettrait à la Ville de tirer parti de diverses ressources et compétences pour répondre aux besoins pressants liés à la crise du logement. Cette stratégie de collaboration intersectorielle vise à alors créer un cadre propice au développement de projets résidentiels qui répondront aux exigences socio-économiques de la population montréalaise. Toutefois, le Chantier Montréal abordable n'en est qu'à ses balbutiements – celui-ci a été lancé en 2022 – et peine encore à porter ses fruits dans la mesure où, selon les parties prenantes, la collaboration devrait être élargie aux paliers gouvernementaux (Ville de Montréal, 2024a). Aussi, sa mise en œuvre a pu être ralentie par la suppression du programme AccèsLogis Québec et son remplacement par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), qui désavantage les organismes à but non lucratif d'habitation et favorise les promoteurs privés à but lucratif, étant donnée la plus grande capacité de ces derniers à lever rapidement des fonds pour répondre aux appels à projets de la Société d'habitation du Québec (RQOS, 2024).

Consciente de ses limites en termes de contrôle foncier sur la plupart des terrains de ce secteur, la Ville s'appuie alors sur une coopération étroite avec divers acteurs, tant publics que privés, pour atteindre ses objectifs : elle doit par conséquent compter « sur la collaboration et la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes concernées, qu'elles soient publiques ou privées » (Ville de Montréal, 2023, p.104). Les propriétaires fonciers jouent, dans ces conditions, un rôle central dans l'application des politiques et des initiatives visant à favoriser l'accès à des logements à moindre coût³ sur le secteur Bridge-Bonaventure.

Par ailleurs, la Ville cherche à établir des partenariats stratégiques avec des entités comme la Société immobilière du Canada (SIC) pour faciliter la construction de projets résidentiels,

³ Par « logements à moindre coût », nous entendons les logements qui représentent un coût moindre par rapport à celui du marché : ceux-ci incluent alors les logements sociaux, communautaires et abordables. Il est à noter que certains logements dits « abordables » ne le sont souvent pas pour les populations à faible revenu, c'est pourquoi nous serons vigilants quant à l'utilisation du terme « abordable » par la Ville ou par les promoteurs.

« dont la composante résidentielle [serait] entièrement abordable, y compris des logements abordables pour les ménages à faible revenu » (Ville de Montréal, 2023, p.105).

Pour ce même secteur, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) met en avant la nécessité d'une collaboration intersectorielle pour une gestion proactive et structurée du projet, suggérant la création d'un organisme à but non lucratif (OBNL) pour gérer le développement de Bridge-Bonaventure (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024). Cet organisme serait indépendant des autorités municipales et serait notamment chargé d'assurer la réalisation des infrastructures, de promouvoir le secteur et de maintenir des « relations avec la communauté » (Ibid., p.9). Parallèlement, la Chambre déclare que le nombre de logements autorisés devrait se situer au-delà de 15 000, en tenant secrets les calculs pour atteindre ce nombre et en indiquant que l'atteinte de celui-ci est essentielle à la faisabilité financière du projet. La CCMM met aussi l'accent sur l'urgence d'agir pour résoudre la crise du logement en exploitant le potentiel de ce « secteur stratégique » (Ibid., p.10), « capable d'accueillir 27 000 résidents, dans un quartier vert, inclusif et emblématique du Montréal du 21^e siècle » (Ibid., p.10). La CCMM n'évoque à aucun moment les organismes communautaires spécialisés en logement, qui ont une fine connaissance des besoins criants des populations en matière de logement, aggravés par la crise du logement. Celle-ci semble mentionner la crise du logement uniquement pour justifier l'accélération de la cadence pour la mise en route des projets de développement immobilier.

De leur côté, les acteurs communautaires expriment leur désir d'être considérés comme des acteurs incontournables, notamment pour faire valoir les besoins et aspirations de la communauté existante de Pointe-Saint-Charles. Ils adoptent en ce sens une posture qui pourrait être considérée comme militante : « On est encore en train de se battre pour que des terrains publics soient développés en vue de répondre à des besoins en logement des familles et des ménages montréalais, en tous cas de ceux de Pointe-Saint-Charles » (Le Roy *et al.*, 2024), déclare une personne membre de la Corporation de développement communautaire (CDC) Action-Gardien. D'après les entretiens, loin de vouloir négocier sur les besoins en logement des montréalais-es - qu'ils savent bien réels -, les acteurs communautaires de Pointe-Saint-Charles valorisent une collaboration et un dialogue ouvert avec les partenaires publics, avec des fondations et avec des organismes à but non lucratif d'habitation et ne sont pas dupes quant aux intérêts des promoteurs immobiliers.

« Nous ce qu'on souhaite, c'est influencer le plus possible les décisions de la Ville.

Pis, on est en dialogue constant, on les rencontre tout le temps, que ce soit avec le

bureau de la ville centre, avec les élus, dans les Tables de concertation, etc.

Mais on garde un rôle de rapport de force, de faire connaître et de rendre visibles les demandes de la communauté. » (Ibid.), une personne membre de la CDC Action-Gardien.

En effet, les acteurs communautaires expriment une certaine méfiance envers les visions institutionnelles et économiques, surtout en ce qui concerne la finalité des logements construits :

« [...] si tu laisses le privé le construire, c'est le privé qui va décider pour qui il va le construire. Et il va vouloir le construire pour le louer/vendre au plus haut prix. Tandis que nous, ce qu'on veut, c'est que les logements qui seront construits le soient pour les personnes dont nous connaissons les besoins en logement, grâce à notre liste de requérants pour du logement social. » (Ibid.), nous explique un membre du Regroupement Information Logement de Pointe-Saint-Charles.

« On peut même élargir à nos amis de Saint-Henri, pis de la Petite-Bourgogne, qui ont aussi des listes de requérants assez grandes, voire du centre-ville » (Ibid.), ajoute une organisatrice communautaire de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. En définitive, ils souhaitent une collaboration intersectorielle au cœur de laquelle leur expertise sur les besoins en logement serait prise en compte et valorisée pour bâtir un quartier avec une part importante de logements sociaux et communautaires, à l'abri de la spéculation et à échelle humaine.

En fin de compte, nous constatons que l'ensemble des acteurs économiques, institutionnels et communautaires impliqués dans le projet Bridge-Bonaventure valorisent une forme de collaboration intersectorielle. Cependant, ces acteurs ont des définitions divergentes des objectifs de cette collaboration et des groupes à inclure (ou non). Par exemple, les acteurs communautaires voient dans la collaboration intersectorielle un moyen de maximiser la part de logements sociaux, communautaires et abordables, en s'opposant aux logiques spéculatives portées par certains promoteurs immobiliers. À l'autre extrémité du spectre se trouve la vision des acteurs économiques membres de la CCMM, pour qui les populations locales sont exclues de cette collaboration et dont les finalités sont l'accélération des processus et la levée des contraintes réglementaires.

Pour le secteur Namur-Hippodrome, le projet semble - tel que présenté dans le PDAD - être conçu comme un modèle de collaboration intersectorielle, impliquant des partenariats avec des

acteurs publics, privés, et communautaires. La Ville prévoit un plan d'action structuré, soulignant le fait que la réussite du plan repose sur une « gouvernance innovante fondée sur le partenariat [...] pour atteindre les objectifs d'offre en habitation, de mobilité durable, de densification et de transition écologique, objectifs que partagent Montréal avec les gouvernements des paliers supérieurs » (Ville de Montréal, 2024c, p.116). La Ville reconnaît également la complexité du projet en raison des multiples intervenants, mais voit cela comme une opportunité d'améliorer la coordination inter-agences et pour « faire converger les efforts en vue de la mise en œuvre du projet, dont les retombées en matière habitation sont majeurs » (Ibid., p.114). L'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce est impliqué au sein de ce partenariat qui vise notamment à mettre en œuvre le Plan Climat 2020-2030. Or, selon Audet *et al.* (2022), les arrondissements montréalais sont limités tant au niveau des capacités qu'au niveau de leurs compétences pour la mise en œuvre du Plan Climat de la Ville de Montréal. En effet, pour les enjeux à responsabilité distribuée, tels que la réduction des émissions de gaz à effets de serre par la décarbonation des modes de déplacement, des collaborations entre les arrondissements et les paliers de gouvernements seraient nécessaires (Ibid.). On retrouve, dans le cas de figure du réaménagement du secteur Namur-Hippodrome, des collaborations de ce type.

En outre, le Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'hippodrome (GALOPH), « composé de partenaires des milieux des affaires, communautaires, de l'immobilier résidentiel et du financement privé et institutionnel » (Ville de Montréal, 2024b) et qui rend possible le PDAD, semble porter des objectifs nettement plus ambitieux en matière de logement que ce que l'on peut retrouver au sein du PDMV pour le secteur Bridge-Bonaventure. Valérie Plante souligne « l'engagement de tous les paliers [de gouvernement] et du milieu immobilier envers la planification du futur écoquartier Namur-Hippodrome [qui] témoigne de la capacité de la Ville de Montréal à rallier ses partenaires autour d'une vision commune et ambitieuse » (Ibid.). Celle-ci rappelle par la même occasion que le PDAD prévoit « 10 000 unités [de logement] à l'abri de la spéculation » sur le terrain de l'hippodrome, alors qu'une grande partie des terrains dans le secteur Namur demeurent dans les mains des propriétaires privés. Par ailleurs, ce PDAD n'est pas encore définitif, il devra encore être précisé par la consultation publique à venir - menée par l'OCPM, dont la date n'est pas encore dévoilée - et sera influencé par le dévoilement du plan d'affaires du GALOPH. Pour finir, la version finale du plan devra également s'inscrire en alignement avec les orientations du futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de Montréal (Ville de Montréal, 2024c).

Pour les acteurs économiques membres de la CCMM (parmi lesquels on retrouve des promoteurs immobiliers), l'ampleur et la complexité des grands projets de requalification urbaine, comme celui de l'Hippodrome, nécessiterait, selon eux, une accélération et un allègement des processus (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020)⁴. Comme dans le cas du secteur Bridge-Bonaventure, la CCMM propose la création d'une instance de coordination qui relèverait directement de la Ville, permettant une gestion plus fluide des projets d'infrastructures. Cette instance permettrait « d'offrir aux partenaires privés un canal de communication par la voie d'un guichet unique » (Ibid., p.11). Elle recommande également une approche plus déréglementée pour faciliter la densification et la rapidité des approbations, tout en maintenant un dialogue ouvert avec les développeurs et investisseurs privés. Du même temps, la Chambre invite la Ville à s'en remettre « aux dynamiques du marché » (Ibid., p.7) pour le développement du secteur Namur-Hippodrome afin d'alléger son budget. Il semble légitime de craindre que ces mêmes « dynamiques du marché » induisent de la spéculation sur le site et à ses alentours et contribuent à la financiarisation du logement, tel que cela a pu être exploré par Gaudreau et Johnson (2019). Ainsi, nous sommes en mesure de dire que la collaboration intersectorielle, telle que souhaitée par les acteurs économiques, aboutirait idéalement sur la création d'une instance facilitatrice pour les développements immobiliers et pour le développement des infrastructures, qui conduirait à la dérèglementation et à l'accélération des processus et qui pourrait ultimement nuire à l'offre de logements à moindre coût pour le secteur.

La vision des acteurs communautaires, en ce qui concerne les fins d'une collaboration intersectorielle pour le réaménagement du secteur Namur-Hippodrome, diffère diamétralement de celle des acteurs économiques. Premièrement, ceux-ci se soucient grandement de l'accessibilité des logements pour les populations à faible revenu et militent pour des solutions comme la fiducie foncière communautaire pour garantir une appropriation durable des logements par la communauté locale (Le Roy *et al.*, 2024). Ils perçoivent une lacune dans l'intégration des besoins des quartiers limitrophes et insistent sur l'inclusion de ces populations dans le projet :

⁴ Il est important de noter que le document sur lequel nous nous basons, qui a été déposé en 2020 à l'occasion de la consultation de l'OCPM, précède le PDAD, qui a été révélé en avril 2024 : il est alors probable que certains éléments ne soient pas en cohérence avec les orientations du PDAD ou avec les dernières annonces du GALOPH.

« Par la structure financière actuelle, il y aura des retombées négatives sur les populations. Le GALOPH vise le territoire de l'hippodrome, pas les quartiers limitrophes. À la CDC⁵, notre ambition et notre préoccupation c'est que le quartier soit approprié et accessible par les populations sur le long terme. La question de la pérennité nous préoccupe, et on pense que l'outil de la fiducie - comme à Louvain - permettrait de pérenniser les usages sur le territoire. [...] Le GALOPH travaille en ce moment sur l'hippodrome, pas sur le reste du quartier. On pense qu'il faut qu'il y ait un élargissement à Namur - De-la-Savane. » (Ibid.), selon une personne membre de la CDC de Côte-des-Neiges.

En définitive, si les acteurs économiques, institutionnels et communautaires s'accordent sur l'importance de la collaboration intersectorielle, les fins souhaitées de celle-ci varient au sein des visions des uns et des autres. Sur ce point, ce sont les visions des acteurs économiques et des acteurs communautaires qui s'opposent le plus, alors que la vision des institutions se révèle être plutôt consensuelle - bien que relativement positionnée pour sa critique de la spéculation dans le cas du réaménagement du secteur Namur-Hippodrome. Les acteurs économiques soulignent surtout l'importance de cette collaboration pour la levée des contraintes réglementaires - notamment en ce qui concerne la densité résidentielle - et pour la création de structures facilitatrices ad-hoc pour gérer les projets. Les groupes communautaires, en revanche, expriment souvent une vision critique de cette collaboration, la voyant parfois comme insuffisante ou inadaptée pour répondre aux besoins locaux.

3.2 L'implication citoyenne dans la planification selon les perspectives

L'analyse des perspectives économiques, institutionnelles et communautaires des projets de réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome révèle l'importance conférée à l'implication citoyenne selon les différentes visions. Ces perspectives formulées révèlent la manière dont les besoins et les aspirations des résidents sont pris en compte, ainsi que le rôle accordé à la participation citoyenne dans la planification et la mise en œuvre des projets : ce qui peut alors nous renseigner sur la propension de ces différentes visions à engendrer un phénomène d'écogentrification si elles venaient à effectivement être déployées.

⁵ C'est-à-dire la Corporation de développement communautaire (CDC) de Côte-des-Neiges.

Pour le secteur Bridge-Bonaventure, la perspective communautaire se révèle être le fruit d’une démarche participative d’ampleur menée par la CDC Action-Gardien et alimentée par la communauté, qui a été nommée « Opération populaire d’aménagement (OPA) » de Pointe-Saint-Charles. On pourrait définir cette dernière comme un « exercice participatif de priorisation en matière d’aménagement » (Grenier, 2008). De ce fait, la vision dont les acteurs communautaires de Pointe-Saint-Charles sont porteurs, est donc issue de nombreux ateliers et événements participatifs. L’essence de ces nombreuses activités de concertation a d’ailleurs été soumise à la signature des résident·es au cours d’une campagne de porte-à-porte, réunissant 3000 signatures. Considérant que la population de Pointe-Saint-Charles s’élève à hauteur de 15 000 résident·es, il semble légitime d’affirmer que la vision portée par la CDC Action-Gardien pour ce secteur jouit d’une certaine légitimité populaire. La CDC s’est alors donné la mission de la défendre auprès des acteurs institutionnels et économiques :

« L’idée c’est d’influencer le plus possible les décisions ou de s’opposer à des décisions qui ne s’alignent pas avec la vision recueillie auprès de la communauté et approuvée par une large proportion de celle-ci. » (Le Roy *et al.*, 2024), a déclaré un membre de la CDC Action-Gardien.

Toutefois, malgré la forte implication citoyenne témoignée par l’OPA, la vision institutionnelle, menée par la Ville de Montréal, semble orientée vers une approche plus contrôlée de la participation citoyenne. En effet, la consultation des citoyen·nes et des organismes communautaires fut canalisée au sein d’un processus de consultation formel mené par l’Office de consultation publique de Montréal (OCPM, 2020a). À l’issue des recommandations de cette institution, la Ville a établi une Table de concertation multipartite, tel que mentionné plus haut (dans la section 3.1). Or, il semblerait que cette démarche de consultation n’ait pas été rendue accessible à la population. La mise sur pied de cette Table a d’ailleurs été citée comme un vecteur de développement économique : comme un vecteur de développement économique :

« La mise sur pied d’une Table de concertation avec les acteurs clés du milieu a contribué à la création d’un pôle d’emplois d’avant-garde se distinguant par la complémentarité et la synergie des entreprises soutenant l’économie circulaire » (Ville de Montréal, 2023, p.29).

Ce cadre de consultation a pu limiter l’influence réelle des citoyen·nes en réduisant leur participation, dans la mesure où seulement 70 participant·es étaient présents - sur invitation - lors de ces quatre ateliers, qui portaient respectivement sur la mise en réseau des espaces par une trame verte et bleue, sur la connexion des quartiers par les transports actifs et collectifs, sur

le patrimoine et sur le développement économique. La Ville souligne tout de même sa volonté d'« établir une bonne communication entre les parties prenantes ainsi qu'avec la population intéressée tout au long de la mise en œuvre du Plan directeur, qui s'échelonnera sur plusieurs années » (Ibid.,p.104).

En outre, les acteurs économiques paraissent se concentrer principalement sur la création d'un pôle économique et la promotion de l'acceptabilité sociale des projets, sans aborder en profondeur les préoccupations des résidents locaux. Comme nous l'avons vu, la Chambre recommande la création d'une instance qui collaborerait avec la Ville pour faciliter la coordination des acteurs et la planification : l'une de ses six missions serait de nouer des « relations avec la communauté afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets de développement » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024, p. 9). La fin de cette démarche ne serait pas d'ajuster le réaménagement à la convenance des populations mais de mener à bien ces « projets de développement ». Cela laisse entrevoir un manque de prise en compte des besoins communautaires au profit d'intérêts économiques.

Dans le cas du secteur Namur-Hippodrome, les acteurs communautaires mettent en avant l'importance de consulter directement les résidents, notamment les plus vulnérables, pour éviter une déconnexion entre le nouveau quartier et les aspirations des citoyens actuels (Le Roy *et al.*, 2024). La CDC de Côte-des-Neiges recueille depuis de nombreuses années les préoccupations et les aspirations des résident·es pour le site Blue Bonnets. Depuis 1991, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, les citoyen·nes se mobilisent pour que des logements sociaux soient développés sur le site Blue Bonnets. Ils ont été consultés à plusieurs reprises, que ce soit lors d'un Forum citoyen en 2014, qui a rassemblé plus de 175 résident·es pour discuter de l'avenir du site ou dans le cadre des Ateliers Namur-Hippodrome, pour lesquels la CDC de Côte-des-Neiges a reçu des mandats de concertation. Lors de la discussion collective avec les acteurs communautaires, ceux-ci ont mentionné qu'il y avait toujours besoin, selon eux, de maintenir le lien avec les populations pour ce projet au long cours :

« La participation des groupes, des citoyennes : tout cela va demander des années. Peut-être qu'un nouveau comité citoyen, spécialement dédié, pourrait être mis sur pied. Peut-être qu'un pôle pour discuter des questions plus systémiques sera nécessaire. » (Ibid.), nous a expliqué un membre de la CDC de Côte-des-Neiges.

De plus, les acteurs communautaires semblent toujours pro-actifs dans leurs stratégies pour recueillir la voix des populations : « Si on veut concerter les gens sur ce qu'ils veulent, faut

aller les rencontrer dans les organismes où ils ont l'habitude de se rendre » (Ibid.), avance l'une des personnes membres de la même CDC. Des inquiétudes, quant à la possibilité que tous ces travaux de concertation s'avèrent vains et que les efforts mis en œuvre par la communauté ne soient déçus, ont également été évoqués par l'un des acteurs communautaires : « Il y a eu beaucoup de consultations, les gens du quartier ont beaucoup d'attentes. Ce serait triste que, finalement, ce quartier ne soit pas pour eux » (Ibid.).

La vision institutionnelle, quant à elle, intègre notamment la participation citoyenne comme un moyen de réaliser les objectifs de transition sociale et écologique, mais elle est présentée de manière à soutenir les orientations déjà définies par la Ville :

« Par ses objectifs d'inclusion, d'abordabilité, de carboneutralité, d'innovation et de participation citoyenne, le PDAD du QNH permettra de contribuer à l'atteinte d'objectifs que s'est fixés la Ville en matière de transition sociale et écologique » (Ville de Montréal, 2024c, p.10).

Au cours des dernières années, la Ville a entretenu une collaboration étroite avec les groupes locaux. En 2021, elle a mis en place un comité de pilotage nommé les Ateliers Namur-Hippodrome afin de faciliter le dialogue. Ce comité réunit des membres de la CDC de Côte-des-Neiges, ainsi que des représentantes et représentants de divers services municipaux et de l'Arrondissement de CDN-NDG. Les parties impliquées se sont accordées pour travailler conjointement à la planification du futur quartier. Des ateliers, menés par la Ville dans le cadre de son mandat de planification, ont aussi eu lieu sur différentes thématiques comme « la mobilité et les milieux de vie » (Ville de Montréal, 2024c, p.13). Ceux-ci ont été mis en place à la suite des recommandations de l'OCPM qui soulignait des lacunes sur le traitement des défis liés à la cohabitation entre les milieux de vie et les espaces adjacents qui comportent d'importants enjeux de mobilité (OCPM, 2020b).

Par ailleurs, on remarque à certains endroits que la Ville cherche à se positionner prudemment entre les intérêts de l'ensemble des parties prenantes, le tout en planifiant le réaménagement du secteur en cohérence avec les différents plans qui guident l'action publique municipale. Pour le secteur Namur, par exemple, la Ville doit visiblement naviguer entre les intérêts des promoteurs et avec ceux des citoyen·nes et du milieu communautaire, en vue de définir des objectifs communs : « Rappelons que la Ville travaille conjointement avec la communauté, les partenaires institutionnels, les promoteurs et les propriétaires à proximité du métro Namur à la définition d'objectifs communs et à l'engagement des parties prenantes pour la réalisation d'un

quartier inclusif et résilient qui participe à la transition sociale et écologique » (Ville de Montréal, 2024c, p.13). Bien que visiblement centrale dans la vision de la Ville de Montréal, l'intégration des visions des populations - exprimées lors des consultations - dans la planification du réaménagement pourrait notamment se heurter aux intérêts des promoteurs privés.

Les membres de la Chambre, dont les promoteurs privés font partie, insistent de leur côté sur la nécessité de développer des infrastructures et des services pour soutenir les nouveaux développements sur le secteur Namur-Hippodrome, mais leur focus reste principalement sur la qualité de vie et l'attractivité économique, plutôt que sur les besoins spécifiques des résidents actuels. La perspective de la Chambre sur le réaménagement du secteur semble valoriser une planification guidée par une logique d'efficacité, potentiellement dépolitisée. En effet, bien que les « besoins de la population montréalaise » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020, p.11) soient mentionnés, ces derniers le sont pour justifier la « lev[ée] de terre [d']un quartier innovant et visionnaire » (Ibid., p.11), qui s'alignerait sur des objectifs économiques et stratégiques. Cela pourrait refléter une volonté de guider la planification vers un consensus apparent, où les enjeux sociaux et les conflits d'intérêts potentiels seraient atténués au profit d'une mise en œuvre jugée rationnelle et efficace – c'est-à-dire guidée par les « dynamiques de marché » (Ibid., p.7) et facilitée par une « communication par la voie d'un guichet unique » (Ibid., p.11), mis en place par les partenaires publics.

Cependant, comme le soulignent les travaux de Vincent Béal *et al.* (2011), cette approche risque paradoxalement d'aggraver les inégalités sociales. En effet, les initiatives urbaines visant à l'écologisation, bien qu'elles soient ostensiblement axées sur des préoccupations environnementales, peuvent contribuer à une forme de « gestion » où les débats sont marginalisés et les visions divergentes minimisées, au détriment de la justice sociale et de l'équité (Béal *et al.*, 2011 ; Béal et Mössner, 2017). C'est précisément dans cette direction que la perspective des acteurs économiques paraît s'incliner. De fait, la CCMM cherche à souligner la « popularité des projets immobiliers à caractère écologique [qui] témoigne de l'appétit croissant des résidents montréalais à habiter des milieux de vie complets à proximité d'axes de transport collectif » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020, p.7). Celle-ci évoque également le succès des écoquartiers en France et l'opportunité que ces projets ont incarné pour faire valoir l'image des villes dans lesquels ils se sont implantés, sans pour autant préciser que ce sont souvent les catégories socioéconomiques favorisées de la population qui ont la capacité de s'approprier ces habitats (Valegeas, 2016). Que ce soit par la mise sur un pied

d'estale des projets d'écoquartiers européens et leur forte densité résidentielle ou par la valorisation de la certification « LEED-AQ v4 Platine »⁶ obtenue par la Technopole Angus à Montréal, le projet de réaménagement promu par la CCMM semble privilégier « une approche technique et performative de la durabilité » (Valegeas, 2016), risquant de négliger la réduction des inégalités socioéconomiques.

Ainsi, la Chambre ne semble pas accorder d'importance à l'implication citoyenne dans le réaménagement du secteur Namur-Hippodrome. Cette vision formulée faillirait au respect des prérequis de Solitare (2005) pour que l'implication citoyenne dans la planification du réaménagement des friches urbaines soit optimale, notamment en ce qui concerne l'inclusion des citoyen·nes dans le processus de décision.

En conclusion provisoire de cette section, bien que l'implication citoyenne soit théoriquement valorisée dans les projets de réaménagement de Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome, sa mise en œuvre réelle pourrait être limitée si les visions divergentes et les conflits d'intérêts potentiels demeurent canalisés au sein de processus de concertation formels. Cette approche, tout en visant à éviter les conflits, peut paradoxalement aggraver les inégalités et mener à une écogentrification, en négligeant les véritables besoins des communautés locales et en rendant difficile l'appropriation des futurs aménagements par les populations adjacentes (McClintock, 2018).

3.3 L'inscription (ou non) dans des stratégies de marketing territorial en fonction des représentations

En ce qui concerne le secteur Bridge-Bonaventure, la Ville de Montréal présente le réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure comme une opportunité de revitalisation urbaine qui intègre des objectifs écologiques ambitieux (Ville de Montréal, 2023). Cette vision va plus loin en assumant explicitement vouloir attirer une nouvelle clientèle au sein de ce nouveau quartier : « Au cours des 10 prochaines années, le Plan directeur cible particulièrement l'aménagement des abords du bassin Peel, afin d'en faire un lieu de convergence attrayant pour

⁶ La certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) est un système de certification pour les bâtiments écologiques, développé par le U.S. Green Building Council (USGBC). Elle évalue la performance environnementale des bâtiments.

les clientèles urbaines de Montréal ainsi que pour les touristes » (Ibid., p.120). Cependant, cette vision s'inscrit dans une logique de marketing territorial où l'écologisation est utilisée pour renforcer l'attractivité du quartier auprès des investisseurs et des « nouvelles classes moyennes » [Traduction libre] (Florida, 2004) et supérieures. La Ville de Montréal affiche aussi sa volonté de créer un « pôle d'emplois d'avant-garde se distinguant par la complémentarité et la synergie des entreprises soutenant l'économie circulaire » (Ville de Montréal, 2023, p.29). Cette approche met en avant des partenariats avec les acteurs privés pour la mise en œuvre de cette vision et faire de cet espace une « véritable zone d'expérimentation et d'innovation technologique » (Ibid., p.29), le tout en mettant en avant des bâtiments qui « contribuent à la carboneutralité du parc immobilier local » (Ibid., p.29). Ce même type d'entente entre les partenaires publics et les acteurs privés a été vivement critiqué par Jolivet et Reiser (2022) pour le Campus MIL et le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) dans lequel il s'inscrit, désignant cela comme une forme de « gentrification par projet ».

Comme l'explique Bonard et Matthey (2010), ces projets, bien qu'ayant une visée écologique, peuvent prioriser la rentabilité pour séduire les investisseurs, au détriment du volet social. En conséquence, les initiatives institutionnelles pourraient contribuer à une dynamique d'exclusion sociale, en modifiant l'image du quartier et en créant des pressions spéculatives sur le marché immobilier.

Les acteurs économiques, quant à eux, dans ce document qui paraît être directement adressé à leurs partenaires institutionnels, font la promotion de ce réaménagement comme une occasion de dynamiser l'économie locale et d'engendrer des retombées substantielles en termes de produit intérieur brut (PIB), d'emplois et surtout d'importants revenus fiscaux (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024). Pour eux l'idée serait de transformer ce secteur en un « quartier signature de Montréal » (Ibid., p.3), tirant avantage de sa localisation qui lui permet de « faire le lien par l'ouest entre l'effervescence du centre-ville et la zone riveraine du fleuve » (Ibid., p.3). Par ailleurs, la Chambre désigne celui-ci comme « la porte d'entrée du centre-ville » (Ibid., p.5) et n'hésite pas à être grandiloquente : « Ce secteur définira en partie la perception de ce qu'est Montréal en tant que métropole du 21^e siècle, et au-delà » (Ibid., p.5). Cependant, cette perspective économique se concentre principalement sur les avantages financiers et l'attrait du secteur pour les entreprises, en particulier dans les domaines des technologies propres. Cela reflète une forme de marketing territorial où l'accent est mis sur l'attraction des investisseurs et des entreprises, souvent au détriment des populations résidentes existantes. En effet, si la Chambre met en avant « l'importance que le nouveau quartier fournisse aussi des occasions d'emploi aux populations des quartiers environnants, notamment

celui de Pointe-Saint-Charles [...] », il semble douteux que ces emplois soient accessibles à une main d'œuvre peu qualifiée⁷, dans la mesure où le site serait, selon eux, voué à l'implantation d'« entreprises de nouveaux secteurs d'activité économique tels que les technologies propres ».

La densification urbaine - telle que promue par la CCMM - et l'augmentation des valeurs foncières qui en résulterait pourraient conduire à une forme d'écogentrification, où les résidents à faible revenu seraient progressivement exclus en raison de l'augmentation des coûts de logement.

Les acteurs communautaires, de leur côté, expriment des inquiétudes face aux propositions des acteurs économiques et institutionnels pour le réaménagement du secteur, en particulier concernant le risque de « dépossession symbolique » et d'exclusion sociale (Le Roy *et al.*, 2024). Ils critiquent la manière dont le projet pourrait transformer le quartier en une extension du centre-ville, aux dépens de la vie communautaire et des besoins des résidents existants :

« En lien avec la problématique de la dépossession symbolique, lié aux circuits touristiques notamment, y'a aussi le fait de dire que Pointe-Saint-Charles c'est le centre-ville. On peut donc laisser cette extension du centre-ville au plus offrant, en faisant n'importe quoi, en mettant des hauteurs. On peut céder des immenses terrains pour des grands projets touristiques comme le casino ou comme le stade... Au final, ça pourrait nous laisser croire qu'au final le Bassin Peel n'est pas à nous finalement. C'est le centre-ville qu'on étale. » (Ibid.), déclare un membre de la CDC Action-Gardien.

Les entretiens ont témoigné d'une crainte que le réaménagement, en mettant l'accent sur des grands projets touristiques et économiques, ignore les besoins des communautés locales et occasionne le déplacement des populations historiques et une érosion de l'offre de services sociaux (Ibid.). Cette perspective communautaire met également en lumière les dangers d'une écogentrification, où l'écologisation et la revitalisation urbaine sont perçues comme des outils de spéculation immobilière :

« J'ai l'impression que la part environnementale ou écologique du développement, c'est plus un élément de discours, un élément de surprofit, mais que à la base, ce

⁷ « À Pointe-Saint-Charles, c'est le tiers des élèves qui quittent l'école secondaire sans diplôme ni qualification » (Centraide, 2019a).

qui amène à ce développement là, ce n'est pas de faire de quoi environnemental ou d'écologique, c'est vraiment le profit. C'est la mise en valeur d'une friche industrielle, c'est comment prendre un terrain qui vaut 2 millions et faire en sorte qu'il vaille 120 millions. » (Ibid.), explique un membre du Regroupement Information Logement (RIL).

Pour le secteur Namur-Hippodrome, la perspective de la Ville de Montréal ne semble pas réellement être teintée par une stratégie de marketing territorial. La vision serait plutôt d'aménager un milieu de vie « inclusif, résilient et carboneutre » (Ville de Montréal, 2024c, p.27), mais aussi « accueillant et où il fait bon vivre » (Ibid., p.27). En effet, l'accent y est mis sur l'inclusion sociale, le bien-être des résidents et la promotion de l'économie circulaire, tout en intégrant des stratégies de densification urbaine autour des axes de transport collectif.

Toutefois, cette approche, bien que socialement inclusive sur le papier, peut être sujette aux mêmes dérives que celles observées dans d'autres projets d'écoquartiers, même si le risque reste limité par l'importante maîtrise foncière de la Ville de Montréal. Comme le notent Theys et Emelianoff (2001), les partenariats public-privé, qui sont souvent au cœur de ces projets, peuvent privilégier les intérêts des investisseurs au détriment du bien commun. Cela crée un risque que le projet de Namur-Hippodrome contribue à l'augmentation des valeurs foncières et à une forme d'exclusion sociale au sein des quartiers adjacents, où la Ville n'a pas de maîtrise foncière et desquels les résidents moins fortunés pourraient être progressivement écartés.

Pour leur part, les acteurs économiques voient dans le projet Namur-Hippodrome une opportunité de créer un quartier « innovant et visionnaire, en phase avec les besoins de la population » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020, p.11) et de développer des « quartiers centraux forts et dynamiques, où se côtoient les pôles d'emploi et les milieux de vie, situés à proximité des axes de transport collectif » (Ibid., p.3). La Chambre de commerce met en avant l'importance de mettre sur pied des quartiers denses, « plus susceptibles d'attirer des entreprises offrant des emplois bien rémunérés » (Ibid., p.8), cruciaux pour « la vitalité économique » (Ibid., p.8) du secteur.

Ceux-ci soulignent d'ailleurs les activités économiques qui se déploient déjà à proximité du site, dans le secteur Namur-De la Savane, à l'instar de grandes entreprises pharmaceutiques. L'objectif du réaménagement serait alors « d'améliorer la compétitivité d'un tel parc industriel de pointe » (Ibid., p.8).

Cependant, cette focalisation sur la densification et l'attractivité économique, sans une attention suffisante aux impacts sociaux, pourrait renforcer les dynamiques de gentrification. Comme l'indiquent López-Morales *et al.* (2021), les politiques de densification urbaine, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de mesures de protection sociale adéquates, peuvent conduire à l'exclusion des résidents à faible revenu. Le projet Namur-Hippodrome, en cherchant à attirer des investissements et à densifier le secteur, pourrait ainsi contribuer à une hausse des prix du logement, rendant le quartier moins accessible aux populations vulnérables. En ce sens, Goossens *et al.* (2020) et Rose (2004) soulignent que les politiques de revitalisation urbaine peuvent souvent ignorer les besoins des résidents locaux, conduisant à une réduction de l'offre de services sociaux de proximité et à une transformation du tissu social du quartier.

En ce qui les concerne, les acteurs communautaires ne se sont pas exprimés quant aux possibles stratégies de marketing territorial qui pourraient être hypothétiquement portées par des acteurs institutionnels ou économiques pour le réaménagement du secteur Namur-Hippodrome. Toutefois, les entretiens ont surtout révélé la préoccupation des acteurs communautaires de bâtir un quartier qui n'engendre pas de dynamiques d'exclusions (Le Roy *et al.*, 2024)

3.4 La présence (ou l'absence) de préoccupation pour la justice environnementale au sein des visions formulées

L'analyse des perspectives institutionnelles, économiques et communautaires au sujet de l'intégration (ou l'absence) de préoccupation pour la justice environnementale révèle certains contrastes dans les préoccupations exprimées, que nous allons évoquer ici. Dans la présente rubrique, au lieu de traiter chacun des secteurs séparément, nous analyserons successivement les perspectives institutionnelles, économiques et communautaires.

Les documents institutionnels relatifs aux deux projets se réfèrent tous deux à l'engagement pris par la Ville de Montréal lors du Sommet mondial des maires C40 de Copenhague, lors duquel la Ville s'est engagée à œuvre dans le sens d'une « justice climatique, sociale et économique » (Ville de Montréal, 2023, p.30). C'est au sein du PDMV pour le secteur Bridge-Bonaventure que l'engagement de la Ville de Montréal envers la « justice climatique, sociale et économique » (Ibid., p.30) est évoqué, sans pour autant que ces notions ne soient définies précisément ou que des critères clairs ne soient définis. Ces notions ne sont pas définies non plus au sein du [Plan Climat 2020-2030](#) de la Ville de Montréal.

En revanche, ni la justice environnementale ni ses principes ne sont évoqués dans le PDAD ou le PDMV. Or, le concept de justice environnementale se révèle être particulièrement adaptée pour aborder les inégalités environnementales urbaines car il englobe un large éventail de problèmes qui affectent les populations urbaines, surtout les plus vulnérables (Bullard, 1990). En effet, ce concept permet d'aborder un spectre plus large de problématiques environnementales que celui de justice climatique, en incluant celles qui ne sont pas directement liées au climat mais qui sont cruciales pour la qualité de vie en milieu urbain.

Pour le secteur Bridge-Bonaventure, la planification intègre des pratiques visant à « réduire les émissions de GES, améliorer l'accès au transport actif et collectif, assurer une équité territoriale » (Ibid., p.31). Le dernier objectif se rapporte à l'une des dimensions de la justice environnementale, qu'est la justice de distribution, selon la catégorisation de Schlosberg (2007). En effet, les mesures sont accompagnées de préoccupations concernant la cohabitation entre les fonctions résidentielles et industrielles, et la nécessité de prévoir des zones tampons pour éviter les nuisances. Ces préoccupations révèlent aussi des tensions entre les objectifs de transition écologique et les réalités socio-économiques du territoire.

Pour les deux secteurs, la Ville indique que la planification s'inscrit dans le Plan Climat 2020-2030 de la Ville de Montréal, au sein duquel la Ville déclare « [tenir] compte des personnes les plus vulnérables dans toutes les démarches de planification urbaine, ce qui [...] réduit les inégalités sociales, économiques et environnementales sur le territoire » (Ville de Montréal, 2020).

Pour le secteur Namur-Hippodrome, la PDAD met l'accent sur le fait que le projet de réaménagement permettra de réduire les inégalités urbaines, ce qui n'a pas été souligné au sein du PDMV pour le secteur Bridge-Bonaventure :

« Le futur quartier permettra la réduction des inégalités par la possibilité, pour une population diversifiée, de vivre dans un cadre sain et harmonieux où la mixité sociale et l'accessibilité à un logement abordable et de qualité sont une réalité. »
(Ville de Montréal, 2024c, p.39).

Or, selon la catégorisation de Schlosberg (2007) la phrase précédemment citée évoque la justice de distribution en promettant un accès équitable à un cadre de vie sain et à des logements abordables et de qualité pour tous. La justice de reconnaissance est également présente, car la phrase souligne l'importance d'une « population diversifiée » (Ville de Montréal, 2020, p.39),

ce qui implique la reconnaissance et le respect des différences culturelles, sociales et économiques au sein du futur quartier. En valorisant la diversité, le projet reconnaît et intègre les besoins spécifiques de diverses communautés, évitant leur marginalisation. Toutefois, cette vision de la justice semble être exprimée principalement comme un résultat des nouveaux développements, ou une caractéristique de ceux-ci. Elle ne prend pas pleinement en compte l'idée que le processus de développement lui-même doit intégrer les enjeux de justice. Pour ce faire, le processus de planification et de mise en œuvre doit donc également inclure des mécanismes pour assurer que les principes de justice soient intégrés à chaque étape du développement. La vision formulée ne permet alors pas vraiment de déduire que la Ville s'inscrit en alignement avec la dimension participative de la justice environnementale, même si celle-ci tend à s'aligner sur son plan Solidarité, équité et inclusion (Ville de Montréal, 2021).

La Ville explique aussi, au sein de ce PDAD, que le réaménagement du secteur Namur-Hippodrome est « l'occasion [...] de réaliser des projets pilotes et de tester certaines innovations urbaines » (Ville de Montréal, 2024c, p.39). Si mal gérée, la focalisation excessive sur des aspects techniques dans la planification de ces « innovations urbaines » peut compromettre l'accès au logement pour les populations, en créant des barrières supplémentaires et en négligeant les besoins réels des résidents (Rice *et al.*, 2020). Ce qui serait alors totalement contradictoire avec le respect des principes de justice environnementale (Maantay et Maroko, 2018).

Les acteurs économiques semblent, pour leur part, adopter un discours minimal sur l'inclusion et la mixité. Pour faire court, la Chambre ne fait à aucun moment référence aux dimensions de la justice environnementale. Celle-ci se contente d'affirmer ce quartier pourra offrir une cadre de vie sain aux montréalais·es.

Les perspectives communautaires, de leur côté, affichent des préoccupations marquées quant à l'amélioration de la justice environnementale.

Dans le secteur Bridge-Bonaventure, les acteurs communautaires expriment une méfiance envers les intentions des promoteurs immobiliers, qui semblent privilégier des développements destinés à une nouvelle clientèle plus aisée, au détriment des populations existantes (Le Roy *et al.*, 2024). Ils dénoncent l'exclusion systématique des populations vulnérables des aménités environnementales, une situation qui exacerbe les inégalités sociales et économiques (Ibid.).

Une personne membre du RIL souligne que les populations les plus vulnérables sont systématiquement tenues à l'écart des ressources environnementales :

« [...] quand tu regardes le développement le long du canal Lachine, que ce soit du côté de Pointe-Saint-Charles ou du côté de Griffintown, y'a aucun logement social ou logement communautaire qui donne vue sur le canal. C'est toujours les condos qui ont la vue sur le canal. Pis même quand c'est des sites qui sont co-développés, la partie logement social donne toujours sur la rue. » (Ibid.)

D'autre part, pour la personne membre de la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles, il est essentiel que l'accès aux installations soit notamment conçu en tenant compte des besoins des populations itinérantes, notamment pour que cela n'occasionne pas d'écogentrification :

« Les diverses dimensions de l'accès aux installations sont centrales. Si on restreint et qu'on réalise des aménagements pour des populations et des usages très spécifiques, ça peut exclure. [...] Et justement, l'éco-gentrification ça réside aussi d'être dans le très spécifique. » (Ibid.), affirme-t-elle.

Or, l'accès aux aménagements, aux aménagements dédiés à l'adaptation climatique en particulier, demeure fondamentalement lié aux principes de justice de redistribution, tel que défini par David Schlosberg (2007).

Dans le secteur Namur-Hippodrome, les préoccupations communautaires évoquées, en ce qui concerne la justice environnementale, se concentrent sur l'insuffisance des programmes de verdissement dans les quartiers adjacents, et sur la pertinence limitée des initiatives comme les ruelles vertes dans des contextes où ces infrastructures n'existent pas (Le Roy *et al.*, 2024). Cela reflète les conclusions de l'étude de Pham *et al.* (2022) qui montrent que les quartiers les plus défavorisés sur le plan socioéconomique disposent de peu de ruelles vertes.

3.5 Synthèse des résultats

Les tableaux qui suivent résument les résultats de l'analyse menée au sein du troisième chapitre (Tableaux 3.1 et 3.2).

Tableau 3.1 : Synthèse des résultats de l'analyse sur le projet de réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure

	Secteur Bridge-Bonaventure (A)		
	Acteurs institutionnels (1)	Acteurs économiques (2)	Acteurs communautaires (3)
Degré de collaboration intersectorielle (a)	Importante. Pilier pour la réussite du projet. <u>Finalités :</u> Développement économique, levée de terre de logements.	Importante. <u>Finalités :</u> Création d'une entité (type) pour la coordination et le financement du projet, levée des contraintes réglementaires et accélération des processus.	Importante. <u>Finalités :</u> Concrétiser la vision dessinée par l'OPA, maximisation de la part de logements sociaux, communautaires et abordables.
Degré d'implication citoyenne (b)	Prise en compte des mémoires déposés dans le cadre des consultations de l'OCPM, et des recommandations de ce dernier. Intégration limitée des besoins, aspirations et craintes des citoyen·nes. <u>Consultations menées par :</u> OCPM (amorcée en 2019) <u>Les inclus/exclus de ces consultations :</u> Tout le monde peut déposer des mémoires et participer aux auditions, même si des barrières à la participation existent (Caat <i>et al.</i> , 2024 ; Fernandes-Jesus <i>et al.</i> , 2019).	Intégration des besoins et aspirations des citoyen·nes <u>quasi nulle</u> . Se limite au souci de favoriser l'acceptabilité sociale des projets de développement.	Forte intégration des besoins et aspirations. Leur perspective est calquée les visions formulées par les citoyen·nes. <u>Consultations menées par :</u> CDC Action-Gardien. <u>Les inclus/exclus de ces consultations :</u> Tous les résident·es de Pointe-Saint-Charles peuvent participer à l'OPA, où aux activités de concertation liées. Les promoteurs immobiliers ne sont pas conviés à ces activités, ni les partenaires publics.

	<u>Autre(s) processus de consultation ou de concertation :</u> Table de concertation multipartite (concertation menée en 2021 par la firme Espace Stratégies ; les citoyen·nes en sont exclues ; seules les organisations invitées composent la Table)		
Inscription dans des stratégies de marketing territorial (c)	Oui. Désir d'en « faire un lieu de convergence attrayant pour les clientèles urbaines de Montréal ainsi que pour les touristes » (Ville de Montréal, 2023).	Oui. Le but : construire un « quartier signature de Montréal » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024). Mise en avant de la possibilité pour la Ville de Montréal de générer d'importants revenus fiscaux.	Non
Présence de préoccupation pour la justice environnementale (d)	Intégration d'objectifs liés à la justice sociale, climatique et économiques en cohérence avec le New Deal vert mondial. S'inscrit dans la continuité du Plan Climat 2020-2030 qui viserait à réduire les inégalités environnementales et dans celle du Plan Solidarité, équité et inclusion de la Ville de Montréal. Volonté de limiter les nuisances liées aux activités industrielles et économiques (justice de distribution).	Non. Discours minimal sur l'inclusion et la mixité.	Préoccupation pour la justice environnementale, toutefois sans évocation du concept. Lien fait entre l'accès à des infrastructures d'adaptation aux changements climatiques et écogentrification. Accès équitable aux aménités environnementales valorisé.

Tableau 3.2 : Synthèse des résultats de l'analyse sur le projet de réaménagement du secteur Namur-Hippodrome.

	Secteur Namur-Hippodrome (B)		
	Acteurs institutionnels (1)	Acteurs économiques (2)	Acteurs communautaires (3)
Degré de collaboration intersectorielle (a)	Importante. Pilier pour la réussite du projet. <u>Finalités :</u> Coordination des paliers gouvernementaux (financement), levée de terre de logements et développement d'infrastructures.	Importante. <u>Finalités :</u> Création d'une entité (type) pour la coordination et le financement du projet, levée des contraintes réglementaires.	Importante. Désir qu'elle s'étende au secteur Namur- De La-Savane. <u>Finalités :</u> Maximisation de la part de logements sociaux, communautaires et abordables.
Degré d'implication citoyenne (b)	Prise en compte des mémoires déposés dans le cadre des consultations de l'OCPM, et des recommandations de ce dernier. Désir d'éviter une déconnexion entre le nouveau quartier et les aspirations des citoyens actuels. Participation citoyenne comme un moyen de réaliser les objectifs de transition sociale et écologique. <u>Consultations menées par :</u> OCPM (amorcée en 2019) <u>Les inclus/exclus de ces consultations :</u> Tout le monde peut déposer des mémoires et participer aux auditions, même si des barrières à la participation à ce type de processus consultatifs existent (Caat <i>et al.</i>, 2024 ; Fernandes-Jesus <i>et al.</i>, 2019). <u>Autre(s) processus de consultation ou de concertation mentionnés :</u>	<u>Quasi-nulle.</u> Privilégient le développement économique. Évoquent les besoins des populations pour justifier l'accélération des processus.	Forte intégration des besoins et aspirations. Est le socle de la vision de ces acteurs. <u>Consultations menées par :</u> CDC Côte-des Neiges pour deux consultations : - Forum Citoyen en 2014 - Consultation menée en 2021 dans le cadre des Ateliers Namur-Hippodrome. <u>Les inclus/exclus de ces consultations :</u> Tous les résident·es de Côte-des-Neiges. La participation

	- Concertation menée en 2022 par la firme Lemay dans le cadre des Ateliers Namur-Hippodrome (les citoyen·nes en sont exclues ; seules les organisations invitées composent la Table). - Consultation menée en 2021 par la CDC de Côte-des-Neiges (tous les résident·es de Côte-des-Neiges ont été invités à participer).		des organisations n'est pas recherchée.
Inscription dans des stratégies de marketing territorial (c)	Visiblement non. Le but est de bâtir un milieu de vie « inclusif, résilient et carboneutre » ((Ville de Montréal, 2024c)	Oui. Le but est de créer un quartier « innovant et visionnaire » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020), « d'attirer des entreprises offrant des emplois bien rémunérés » (Ibid.), dans le but de favoriser la « vitalité économique » (Ibid.).	Non
Présence de préoccupation pour la justice environnementale (d)	Intégration d'objectifs liés à la justice sociale, climatique et économiques en cohérence avec le New Deal vert mondial. S'inscrit dans la continuité du Plan Climat 2020-2030 qui viserait à réduire les inégalités environnementales et dans celle du Plan Solidarité, équité et inclusion de la Ville de Montréal. PDAD évoque explicitement l'objectif de réduire	Non. Discours consensuel sur l'inclusion et la mixité.	Préoccupation pour la justice environnementale, toutefois sans évocation du concept. Souci pour la justice de distribution lié une répartition égale des espaces verts à travers le territoire.

	les inégalités. Volonté de limiter les nuisances liées aux activités industrielles et économiques (justice de distribution). Trace de justice de reconnaissance.		
--	--	--	--

A l’issue de cette analyse des visions des acteurs communautaires, de la CCMM et de la Ville de Montréal sur ces projets de réaménagement selon les facteurs de risque liés à l’écogentrification, on remarque que celles-ci présentent des risques d’écogentrification plus ou moins élevés. Le degré de risque varie selon les acteurs et peut également fluctuer en fonction des visions formulées par un même acteur entre les deux projets de réaménagement. Par exemple, on remarque que la Ville de Montréal véhicule des définitions des finalités de la collaboration intersectorielle qui varient selon les deux projets : ce qui pourrait éventuellement s’expliquer par la faible maîtrise foncière dont la Ville dispose dans le cas du réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure et par la nécessité de composer avec les intérêts des promoteurs privés.

On note que, pour le réaménagement du secteur Namur-Hippodrome, la Ville de Montréal privilégie les enjeux liés aux logements sociaux, communautaires et abordables en tant que finalités de la collaboration intersectorielle, ce qui reflète des ponts établis entre les préoccupations écologiques et celles de justice sociale, indispensables pour atténuer les risques d’écogentrification (Connolly, 2018). Dans la vision de la Ville de Montréal pour le secteur Bridge-Bonaventure, une attention significative est également accordée à l’enjeu du logement comme finalité de la collaboration intersectorielle, bien que de manière moins prononcée, avec l’emploi du terme « abordable », dont la définition demeure assez floue.

Concernant le facteur de risque lié à l’inscription (ou non) des projets par les différents acteurs dans des stratégies de marketing territorial, il n’est pas surprenant de constater que, d’un côté, la CCMM cherche à faire des « quartier[s] innovant[s] et visionnaires[s] » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2020, p.11), susceptibles de changer « la perception de ce qu’est Montréal en tant que métropole du 21^e siècle » (Chambre de commerce du Montréal métropolitain, 2024, p.5) et que, de l’autre, les acteurs communautaires conçoivent ces nouveaux quartiers essentiellement en tant qu’opportunités de développer des logements sociaux et communautaires.

Toutefois, il est déjà plus étonnant de remarquer que la vision de la Ville de Montréal, véhiculée au sein du PDMV, vante le réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure comme un moyen de faire de ce secteur « un lieu de convergence attrayant pour les clientèles urbaines de Montréal ainsi que pour les touristes » (Ville de Montréal, 2023, p.120), ainsi qu'une « véritable zone d'expérimentation et d'innovation technologique » (Ibid., p.29). Or, ce type de stratégies, visant à attirer les touristes et les « nouvelles classes moyennes » [Traduction libre] (Florida, 2004), peut précisément engendrer des dynamiques d'exclusion, notamment en provoquant de la spéculation (qui fait augmenter les valeurs foncières) et en modifiant l'image que les résident·es des quartiers adjacents ont de leur milieu de vie. On ne constate pas de volonté similaire au sein de la vision des acteurs institutionnels pour le secteur Namur-Hippodrome.

Enfin, les visions de la CCMM et des acteurs communautaires sur les deux projets de réaménagement quant aux facteurs de risque d'écogentrification sont diamétralement opposées. En effet, on observe — sans surprise — que les visions des acteurs communautaires sur ces projets ne pourraient vraisemblablement pas entraîner de processus d'écogentrification si elles étaient réalisées telles qu'elles ont été formulées lors des entretiens. En revanche, les visions portées par la CCMM pour ces deux projets présentent de sérieux risques d'écogentrification, notamment en raison de la place quasi-nulle accordée à l'implication citoyenne dans la planification de ces quartiers, ainsi que de l'absence de préoccupation pour la justice environnementale.

CONCLUSION

Au sein de cet essai, nous nous sommes demandé si les visions formulées par les acteurs institutionnels, économiques et communautaires prenaient assez en compte les facteurs de risques liés à l'écogentrification et si ces dernières étaient en mesure d'équilibrer les objectifs environnementaux avec la nécessité de ne pas contribuer à l'exclusion des populations vulnérables ou à la hausse des coûts du logement dans les quartiers adjacents. Notre analyse a mis en évidence le fait que les visions proposées par la CCMM (les acteurs économiques, dont les promoteurs privés font partie) pour le réaménagement des secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome sont celles qui comportent les risques d'écogentrification les plus importants, selon les facteurs de risque identifiés dans la section 1.2. Aussi, ces visions n'intègrent aucunement le risque de « dépossession symbolique » (Le Roy *et al.*, 2024) et d'exclusion des populations des quartiers adjacents par des hausses de loyer qui pourraient être causées par le réaménagement des friches urbaines. À l'opposé, celles des acteurs communautaires se présentent comme les plus outillées pour prévenir l'occurrence d'un processus d'écogentrification, dans la mesure où elles accordent une grande importance aux besoins et aspirations des populations adjacentes et qu'elles valorisent la création de logements sociaux, communautaires et abordables, qui s'inscriraient en dehors du marché spéculatif. Les visions institutionnelles, quant à elles, sont les plus ambivalentes. En effet, leurs représentations démontrent une volonté de naviguer entre les intérêts des acteurs économiques et ceux des résident·es locaux·ales et dévoilent des discours de la durabilité aux contours flous et parfois au service de stratégies de marketing territorial. Dans le cadre du PDAD pour le secteur Namur-Hippodrome, les partenaires publics établissent des liens clairs entre les objectifs environnementaux et ceux visant le développement de logements sociaux, communautaires et abordables (probablement en raison de l'importante maîtrise foncière de la Ville). Cela représente un atout considérable de la proposition de la Ville de Montréal pour contrecarrer un éventuel processus d'écogentrification. Si ces mêmes objectifs sont aussi évoqués par la Ville pour le réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure, ils le sont surtout pour évoquer les partenariats à nouer avec les promoteurs privés pour l'inclusion de logements sociaux et abordables aux projets de développement immobilier. De plus, il apparaît assez clairement que le réaménagement du secteur Bridge-Bonaventure est surtout considéré par la Ville comme une opportunité de développement économique. Le discours sur la durabilité, utilisé par les acteurs

institutionnels, semble subordonné à la « vocation économique » (Ville de Montréal, 2023, p.29) du secteur. Certains auteurs, qui documentent le processus d'écogentrification, notamment Anguelovski et al. (2018), ainsi que Checker (2011) et Harper (2020), sont critiques du discours de la durabilité, soulignant que ce discours peut être utilisé de manière à éviter toute contestation généralisée dans la mise en œuvre de politiques urbaines liées aux questions climatiques (Quinton et Nesbitt, 2024). En se présentant comme un concept large et consensuel, la durabilité devient un puissant outil de légitimation, qui permet de justifier une multitude de projets sans susciter de controverse (Swyngedouw, 2010b). Ce caractère consensuel du discours sur la durabilité est précisément ce qui le rend problématique : en niant l'existence de conflits d'intérêts ou de visions divergentes, il contribue à l'établissement d'une gouvernance technocratique et post-politique. Ainsi, les débats et les contestations peuvent être marginalisés au profit d'une gestion des affaires publiques qui se veut rationnelle et dépolitisée (Swyngedouw, 2010a).

BIBLIOGRAPHIE

- Almeida, P., Márquez, L. R. G. et Fonsah, E. (2024). The forms of climate action. *Sociology Compass*, 18(2), e13177. <https://doi.org/10.1111/soc4.13177>
- Anguelovski, I., Argüelles, L., Baró, F., Cole, H., Connolly, J., García Lamarca, M., Loveless, S., Pérez del Pulgar, C., Shokry, G., Trebic, T. et Wood, E. (2018). *Green trajectories: Municipal policy trends and strategies for greening in Europe, Canada and United States (1999-2016)*.
- Anguelovski, I., Brand, A. L., Chu, E. et Goh, K. (2017). Urban planning, community (re)development and environmental gentrification: Emerging challenges for green and equitable neighbourhoods. Dans *The Routledge Handbook of Environmental Justice*. Routledge.
- Anguelovski, I. et Connolly, J. (2021). *Policy and planning tools for urban green justice*. <https://www.bcnej.org/wp-content/uploads/2021/04/Toolkit-Urban-Green-Justice.pdf>
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Cole, H., Garcia-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., Martin, N., Conesa, D., Shokry, G., del Pulgar, C. P., Ramos, L. A., Matheney, A., Gallez, E., Oscilowicz, E., Máñez, J. L., Sarzo, B., Beltrán, M. A. et Minaya, J. M. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13(1), 3816. <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>
- Audet, R., Manon, M., Rochefort, M. et Laplante, L. (2022). Vers une gouvernance inframunicipale de la transition écologique ? Le cas de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie à Montréal. *Revue Gouvernance*, 19(1), 55. <https://doi.org/10.7202/1088643ar>
- Banister, D. (2011). Cities, mobility and climate change. *Journal of Transport Geography*, 19(6), 1538-1546. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2011.03.009>
- Bartocci, L. et Picciaia, F. (2020). Looking for New Paths to Realize Cross-Sector Collaboration for Urban Regeneration: The Case of Castel del Giudice (Italy). *Sustainability*, 12(1), 292. <https://doi.org/10.3390/su12010292>
- Béal, V., Gauthier, M. et Pinson, G. (2011). *Le développement durable changera-t-il la ville. Le regard des sciences sociales*. <https://www.participation-et-democratie.fr/le-developpement-durable-changera-t-il-la-ville-le-regard-des-sciences-sociales>
- Béal, V. et Mössner, S. (2017). Greenest cities? The (post-)politics of new urban environmental regimes. *Environment and Planning A*, 49, 1710-1718. <https://doi.org/10.1177/0308518X17714843>
- Becerra, M. (2024). Gentrifying Force or a Force for Environmental Justice? A National Assessment of Brownfield Redevelopment and Gentrification in the United States from 2006 to 2015. *American Behavioral Scientist*, 68(4), 486-502. <https://doi.org/10.1177/00027642221140839>

- Bélanger, 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. <https://doi.org/10.7202/044156ar>
- Benali, K. (2012). La reconversion des friches industrielles en quartiers durables : aperçu théorique. *Cahiers de géographie du Québec*, 56(158), 297-312. <https://doi.org/10.7202/1014548ar>
- Benson, E. M. et Bereitschaft, B. (2020). Are LEED-ND developments catalysts of neighborhood gentrification? *International Journal of Urban Sustainable Development*, 12(1), 73-88. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1658588>
- Beretta, I. et Cucca, R. (2019). Ecological gentrification. A european perspective. Introduction. *Sociologia urbana e rurale*, 7-10. <https://doi.org/10.3280/SUR2019-119001>
- Bonard, Y. et Matthey, L. (2010). Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable. *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://journals.openedition.org/cybergeo/23202>
- Boone, C. et Modarres, A. (2009). *City and Environment*. Temple University Press.
- Bouhadana, I. (2017). Éco-quartier. Dans *Dictionnaire Collectivités territoriales et Développement Durable* (p. 176-178). Lavoisier. <https://www.cairn.info/dictionnaire-collectivites-territoriales-et-develo--9782743022358-p-176.htm>
- Boutaud, B. (2009). Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo: European Journal of Geography*. <https://journals.openedition.org/cybergeo/22583?lang=en>
- Bouzarovski, S., Frankowski, J. et Tirado Herrero, S. (2018). Low-Carbon Gentrification: When Climate Change Encounters Residential Displacement. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), 845-863. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12634>
- Bryson, J. M., Crosby, B. C. et Stone, M. M. (2006). The design and implementation of cross-sector collaborations: Propositions from the literature. *Public Administration Review*, 66(1), 44-65. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6210.2006.00665.x>
- Bullard, R. D. (1990). *Dumping in Dixie: Race, class, and environmental quality*. Routledge. <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780429495274/dumping-dixie-robert-bullard>
- Bullard, R. D. (1993). Anatomy of Environmental Racism and the Environmental Justice Movement. Dans *Confronting environmental racism : voices from the grassroots* (South End Press). https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=yVr9lhrrTVwC&oi=fnd&pg=PA1&q=info:4iX5Zqvvk8sJ:scholar.google.com&ots=3S8a0gl2zY&sig=HVpC_6wKDKAPrG5Utn75aUwqhU
- Bullard, R. D. et Wright, B. H. (1993). Environmental Justice for all: Community Perspectives on Health and Research. *Toxicology and Industrial Health*, 9(5). <https://doi-org.proxy.bibliotheques.uqam.ca/10.1177/074823379300900508>

- Bunce, S. (2018). Alternatives to gentrification: exploring urban community land trusts and urban ecovillage practices. Dans *Handbook of Gentrification Studies* (p. 413-427). Edward Elgar Publishing.
<https://www.elgaronline.com/edcollchap/edcoll/9781785361739/9781785361739.00036.xml>
- Caat, S. ten, Uffelen, N. van et Cuppen, E. (2024). Revealing hidden injustice: barriers to citizen participation among migrants in the energy transition of the Hague. *Environmental Research Communications*, 6(7), 075006.
<https://doi.org/10.1088/2515-7620/ad431d>
- Carcelle, S. et Chesnel, J. (2008). Eco-quartiers. *Revue Projet*, 302(1), 79-81.
<https://doi.org/10.3917/pro.302.0079>
- Castells-Quintana, D., Dienesch, E. et Krause, M. (2021). Air pollution in an urban world: A global view on density, cities and emissions. *Ecological Economics*, 189, 107153.
<https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2021.107153>
- Centraide. (2019a). *Analyse territoriale 2017-2018 - Arrondissement du Sud-Ouest*.
<https://www.centraide-mtl.org/wp-content/uploads/2021/01/Portrait-Montreal-Sud-Ouest-2018-2019.pdf>
- Centraide. (2019b). *Portrait de Côte-des-Neiges. Analyse territoriale 2018-2019*.
<https://www.centraide-mtl.org/wp-content/uploads/2021/01/Portrait-Montreal-Cote-de-Neiges-2018-2019.pdf>
- Chambre de commerce du Montréal métropolitain. (2020). *Namur-Hippodrome : l'occasion de créer un quartier de référence inclusif et écologique*.
https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P107/8-22_ccmm.pdf
- Chambre de commerce du Montréal métropolitain. (2024). *Développement du secteur Bridge-Bonaventure : pour une vision inspirante, un modèle financier ingénieux et une gouvernance exemplaire*. <https://www.ccmm.ca/fr/publications/developpement-du-secteur-bridge-bonaventure-pour-une-vision-inspirante-un-modele-financier-ingenieux-et-une-gouvernance-exemplaire/>
- Checker, M. (2011). Wiped Out by the “Greenwave”: Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), 210-229.
<https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>
- Cole, H. V. S., Mehdipanah, R., Gullón, P. et Triguero-Mas, M. (2021). Breaking Down and Building Up: Gentrification, Its drivers, and Urban Health Inequality. *Current Environmental Health Reports*, 8(2), 157-166. <https://doi.org/10.1007/s40572-021-00309-5>
- Connolly, J. J. (2018). From Systems Thinking to Systemic Action: Social Vulnerability and the Institutional Challenge of Urban Resilience. *City & Community*, 17(1), 8-11.
<https://doi.org/10.1111/cico.12282>
- Cutts, S., Fricano, R. et Peters, R. (2023). Environmental justice for whom? Citizen participation and brownfield redevelopment in downtown Birmingham, Alabama. *Environment and Planning : Nature and Space*, 7(2).

<https://doi.org/10.1177/25148486231199330>

- D'Amato, G., Cecchi, L., D'Amato, M. et Annesi-Maesano, I. (2014). Climate change and respiratory diseases. *European Respiratory Review*, 23(132), 161-169.
<https://doi.org/10.1183/09059180.00001714>
- Davidson, M. et Lees, L. (2005). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190.
<https://doi.org/10.1068/a3739>
- Davidson, M. et Lees, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411.
<https://doi.org/10.1002/psp.584>
- de Souza, W. M. et Weaver, S. C. (2024). Effects of climate change and human activities on vector-borne diseases. *Nature reviews. Microbiology*, 22(8), 476-491.
<https://doi.org/10.1038/s41579-024-01026-0>
- Dooling, S. (2009). Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621-639.
<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00860.x>
- DRSP du CIUSSS Centre-Sud. (2024). *Évaluation de la vulnérabilité de l'agglomération de Montréal aux changements climatiques*. Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.
https://drive.google.com/file/d/12NDBB55kTBoym0iXrAVNjKp247vDLioc/view?usp=drive_link&usp=embed_facebook
- Dulal, H., Brodnig, G. et Onoriose, C. (2011). Climate change mitigation in the transport sector through urban planning: A review. *Habitat International*, 35, 494-500.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.02.001>
- Dumesnil, F. et Ouellet, C. (2002). La réhabilitation des friches industrielles: un pas vers la ville viable? *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement*, (Volume 3 Numéro 2). <https://doi.org/10.4000/vertigo.3812>
- Essoka, J. D. (2010). The Gentrifying Effects of Brownfields Redevelopment. *Western Journal of Black Studies*, 34(3), 299-315.
- Fernandes-Jesus, M., Seixas, E. C. et Carvalho, A. (2019). Beyond the hindrances: experiences of public consultations and the possibility of ethics and relevance in participation. *Comunicação e sociedade*, (36), 57-80.
- Florida, R. (2004). *Cities and the Creative Class*. Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9780203997673>
- FRAPRU. (2024, 12 mars). Budget Girard: aucun nouvel investissement pour le logement social malgré la crise. *FRAPRU*. <https://www.frapru.qc.ca/reaction-budget2024/>
- Gamache, S., Diallo, T. A., Shankardass, K. et Lebel, A. (2020). The Elaboration of an Intersectoral Partnership to Perform Health Impact Assessment in Urban Planning: The Experience of Quebec City (Canada). *International Journal of Environmental*

- Research and Public Health*, 17(20), 7556. <https://doi.org/10.3390/ijerph17207556>
- Gaudreau, L. (2023). L'architecture financière de la crise : que signifie la financiarisation du logement ? *À bâbord ! Revue sociale et politique*, (94), 44-47.
- Gaudreau, L. et Johnson, M. (2019). Spéculation immobilière et accès au logement. *Note sociéconomique*.
- Gearin, E., Dunson, K. et Hampton, M. (2023). Greened out: mitigating the impacts of eco-gentrification through community dialogue. *Architecture_MPS*, 25(1). <https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2023v25i1.002>
- Geva, Y. et Siemiatycki, M. (2024). Finding Mutual Benefit in Urban Development: Lessons From Toronto's Creative Mixed-Use Real Estate Partnerships. *Journal of the American Planning Association*, 90(1), 144-158. <https://doi.org/10.1080/01944363.2023.2170908>
- Ghaffari, L., Klein, J.-L. et Angulo Baudin, W. (2018). Toward a socially acceptable gentrification: A review of strategies and practices against displacement. *Geography Compass*, 12(2), e12355. <https://doi.org/10.1111/gec3.12355>
- Goossens, C., Oosterlynck, S. et Bradt, L. (2020). Livable streets? Green gentrification and the displacement of longtime residents in Ghent, Belgium. *Urban Geography*, 41(4), 550-572. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1686307>
- Gould, K. et Lewis, T. (2016). *Green Gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315687322>
- Grenier, G. (2008). *L'opération populaire d'aménagement de Pointe-Saint-Charles : vers une appropriation du quartier par les citoyens sous l'initiative de la table de concertation Action-Gardien ?* [Université du Québec à Montréal].
- Harper, E. T. (2020). Ecological Gentrification in Response to Apocalyptic Narratives of Climate Change: The Production of an Immuno-political Fantasy. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(1), 55-71. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12842>
- Harvey, D. (1996). *Justice, nature and the geography of difference*. Cambridge, Mass. : Blackwell Publishers. <http://archive.org/details/justicenaturegeo0000harv>
- Holden, M., Scerri, A. et Esfahani, A. H. (2015). Justifying Redevelopment 'Failures' Within Urban 'Success Stories': Dispute, Compromise, and a New Test of Urbanity. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(3), 451-470. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12182>
- Howell, K. et Wilson, B. B. (2019). Preserving Community through Radical Collaboration: Affordable Housing Preservation Networks in Chicago, Washington, DC, and Denver. *Housing, Theory and Society*, 36(3), 319-337. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1490812>
- Hudiburg, S. K. (2022). The role of Cross-sector collaboration and longstanding stakeholder commitment in organizing to advance cultural community development within the

- context of broader economic development: A case study of deep ellum Texas. *Local Development & Society*, 3(1), 88-105.
<https://doi.org/10.1080/26883597.2022.2045086>
- Jolivet, V. et Reiser, C. (2022). La gentrification par projet : politiques publiques et revalorisation des quartiers péricentraux, le cas du Campus MIL à Montréal. *Métropoles*, (31). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8974>
- Koprowska, K. (2019). Environmental Justice in the Context of Urban Green Space Availability. *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*, 6(345), 141-161.
<https://doi.org/10.18778/0208-6018.345.08>
- Kovats, R. S. et Hajat, S. (2008). Heat stress and public health: a critical review. *Annual Review of Public Health*, 29, 41-55.
<https://doi.org/10.1146/annurev.publhealth.29.020907.090843>
- Landauer, M., Juhola, S. et Klein, J. (2019). The role of scale in integrating climate change adaptation and mitigation in cities. *Journal of Environmental Planning and Management*, 62(5), 741-765. <https://doi.org/10.1080/09640568.2018.1430022>
- Le Roy, F., Lemieux, J. et Bonneau, A. (2024). *L'écogentrification à Montréal : un frein à la transition socioécologique ? Pistes de solutions à l'échelle des quartiers et recommandations. [Document en préparation, 2024].* Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ).
- Lee, M. et Owen, J. (2011). *Fighting Energy Poverty in the Transition to Zero-Emission Housing: A Framework for BC.*
- Lees, L., Slater, T. et Wyly, E. K. (2000). *Gentrification* (Routledge).
- Lessard, G. et Sénécal, G. (2017). *La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution.*
- Long, J. (2016). Constructing the narrative of the sustainability fix: Sustainability, social justice and representation in Austin, TX. *Urban Studies*, 53(1), 149-172.
<https://doi.org/10.1177/0042098014560501>
- López-Morales, E., Ruiz-Tagle, J., Santos Junior, O. A., Blanco, J. et Salinas Arreortúa, L. (2021). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs*, 45(8), 1397-1417. <https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1939040>
- Maantay, J. A. et Maroko, A. R. (2018). Brownfields to Greenfields: Environmental Justice Versus Environmental Gentrification. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 15(10), 2233. <https://doi.org/10.3390/ijerph15102233>
- Mahammedi, C. (2021). *A Web-Based Decision Support System (DSS) for Preliminary Risk Assessment of Brownfield Sites* [University of the West of England].
- Mahammedi, C., Mahdjoubi, L. et Booth, C. (2020). *Towards The Creation Of A Decision Support System Tool For The Preliminary Risk Assessment Of Brownfield Sites* (WIT Press). <https://www.witpress.com/elibrary/wit-transactions-on-ecology-and-the-environment/241/37836>

- Maltais, A. et Bélanger, H. (2021). La gentrification au Québec : les gens, les lieux, les pratiques. *Recherches sociographiques*, 62(1), 7-34.
<https://doi.org/10.7202/1082611ar>
- McClintock, N. (2018). Cultivating (a) Sustainability Capital: Urban Agriculture, Ecogentrification, and the Uneven Valorization of Social Reproduction. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 579-590.
<https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1365582>
- Moser, S. C. (2010). Communicating climate change: history, challenges, process and future directions. *WIREs Climate Change*, 1(1), 31-53. <https://doi.org/10.1002/wcc.11>
- Nero, B. F., Callo-Concha, D., Anning, A. et Denich, M. (2017). Urban Green Spaces Enhance Climate Change Mitigation in Cities of the Global South: The Case of Kumasi, Ghana. *Procedia Engineering*, 198, 69-83.
<https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.074>
- OCPM. (2020a). *Rapport de consultation publique : l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure*. https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport_final_bridge-bonaventure.pdf
- OCPM. (2020b). *Rapport de consultation publique : Quartier Namur-Hippodrome*. Office de consultation publique de Montréal.
<https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/rapports/rapport-namur-hippodrome.pdf>
- O'Sullivan, K. (2019). *Health Impacts of Energy Poverty and Cold Indoor Temperature*.
<https://doi.org/10.1016/B978-0-12-409548-9.11566-0>
- Pablo, Z. et London, K. (2022). Sustainability through Resilient Collaborative Housing Networks: A Case Study of an Australian Pop-Up Shelter. *Sustainability*, 14(3), 1271.
<https://doi.org/10.3390/su14031271>
- Padeiro, M., Louro, A. et Marques da Costa, N. (2019). *Transit-oriented development and gentrification: a systematic review*.
<https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/01441647.2019.1649316?needAccess=true>
- Pearsall, H. (2010). From Brown to Green? Assessing Social Vulnerability to Environmental Gentrification in New York City. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28, 872-886. <https://doi.org/10.1068/c08126>
- Pham, T.-T.-H., Lachapelle, U. et Rocheleau, A. (2022). Greening the alleys: Socio-spatial distribution and characteristics of green alleys in Montréal. *Landscape and Urban Planning*, 226, 104468. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2022.104468>
- Posca, J. et Hébert, G. (2023). Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement. *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques*. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>
- Pralle, S. B. (2009). Agenda-setting and climate change. *Environmental Politics*, 18(5), 781-799. <https://doi.org/10.1080/09644010903157115>

- Quinton, J. et Nesbitt, L. (2024). Different names for the same thing? A systematic review of green, environmental, eco-, ecological, climate, carbon, and resilience gentrification. *Cities*, 151, 105107. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105107>
- Rahmstorf, S. et Coumou, D. (2011). *Increase of extreme events in a warming world*, 108(44). <https://doi.org/10.1073/pnas.1101766108>
- RCLALQ. (2023). *Dites non au PL31 !* Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. <https://rclalq.qc.ca/pl31/>
- Rice, J. L., Cohen, D. A., Long, J. et Jurjevich, J. R. (2020). Contradictions of the Climate-Friendly City: New Perspectives on Eco-Gentrification and Housing Justice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(1), 145-165. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12740>
- Richardson, G. R. A., Otero, J., Lebedeva, J. et Chan, C. F. (2009). Developing Climate Change Adaptation Strategies: A Risk Assessment and Planning Tool for Urban Heat Islands in Montreal. *Canadian Journal of Urban Research*, 18(1), 74-93.
- Rigolon, A. et Németh, J. (2018). “We’re not in the business of housing:” Environmental gentrification and the nonprofitization of green infrastructure projects. *Cities*, 81, 71-80. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.03.016>
- Riva, M., Kingunza Makasi, S., Dufresne, P., O’Sullivan, K. et Toth, M. (2021). Energy poverty in Canada: Prevalence, social and spatial distribution, and implications for research and policy. *Energy Research & Social Science*, 81, 102237. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2021.102237>
- Rose, D. (2004). Discourses and Experiences of Social Mix in Gentrifying Neighbourhoods: A Montréal Case Study. *Canadian Journal of Urban Research*, 13(2), 278-316.
- Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. *Sociétés contemporaines*, 3(63). <https://www-cairn-info.proxy.bibliotheques.uqam.ca/revue-societes-contemporaines-2006-3-page-39.htm>
- RQOS. (2024, 12 mars). Budget 2024 et crise du logement : Québec refuse de regarder les signaux d’alarme. *Réseau québécois des OSBL d’habitation*. <https://rqoh.com/budget-2024-et-crise-du-logement-quebec-refuse-de-regarder-les-signaux-dalarme/>
- Saffache, P. (2005). *Glossaire de l’aménagement et du développement local / Pascal Saffache*. Ibis rouge éd.. Matoury (Guyane française). <https://bibliotheques.ctguyane.fr/MUSEE/doc/SYRACUSE/89450/glossaire-de-l-amenagement-et-du-developpement-local-pascal-saffache>
- Schlosberg, D. (2007). *Defining environmental justice : theories, movements and nature*. Oxford : Oxford University Press. <http://archive.org/details/definingenvironm0000schl>
- SHDL. (2024). *Rapport sur le marché locatif - Janvier 2024*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf?rev=b092b53f-8190-4a1c-98dc-34f637e3e805>

- Shi, W., Chen, C., Xiong, J. et Fu, H. (2019). What Framework Promotes Saliency of Climate Change Issues on Online Public Agenda: A Quantitative Study of Online Knowledge Community Quora. *Sustainability*, 11(6), 1619. <https://doi.org/10.3390/su11061619>
- Solitare, L. (2005). Prerequisite conditions for meaningful participation in brownfields redevelopment. *Journal of Environmental Planning and Management*, 48(6), 917-935. <https://doi.org/10.1080/09640560500294475>
- Swyngedouw, E. (2010a). Impossible Sustainability and the Post-political Condition. Dans M. Cerreta, G. Concilio et V. Monno (dir.), *Making Strategies in Spatial Planning: Knowledge and Values* (p. 185-205). Springer Netherlands. https://doi.org/10.1007/978-90-481-3106-8_11
- Swyngedouw, E. (2010b). Trouble with Nature: 'Ecology as the New Opium for the Masses'. Dans *The Ashgate Research Companion to Planning Theory*. Routledge.
- Theys, J. et Emelianoff, C. (2001). Les contradictions de la ville durable. *Le Débat*, 113(1), 122-135. <https://doi.org/10.3917/deba.113.0122>
- Thomann, M. (2008). La reconversion du quartier Gare/Crêt-Taconnet à Neuchâtel : réflexions sur la densification qualifiée. *La reconversion du quartier Gare/Crêt-Taconnet à Neuchâtel : réflexions sur la densification qualifiée*, (1), 67-79.
- TIESS et Solidarité Ahuntsic. (2024). *L'Écoquartier Louvain : Émergence d'une fiducie d'utilité sociale à Ahuntsic-Cartierville*. https://tiess.ca/wp-content/uploads/2024/04/TIESS-FUS-Guide_Ecoquartier_Louvain.pdf
- Triguero-Mas, M., Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Martin, N., Matheney, A., Cole, H. V. S., Pérez-Del-Pulgar, C., García-Lamarca, M., Shokry, G., Argüelles, L., Conesa, D., Gallez, E., Sarzo, B., Beltrán, M. A., Máñez, J. L., Martínez-Minaya, J., Oscilowicz, E., Arcaya, M. C. et Baró, F. (2022). Exploring green gentrification in 28 global North cities: the role of urban parks and other types of greenspaces. *Environmental Research Letters*, 17(10), 104035. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/ac9325>
- Trottier, L. (2024, 3 mars). Étude: Un ménage sur cinq touché par la précarité énergétique au Canada. *La Presse, Économie*. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2024-03-03/etude/un-menage-sur-cinq-touche-par-la-precarite-energetique-au-canada.php>
- Valegeas, F. (2016). L'habitat durable contre la mixité sociale ? Production et réception des normes d'habiter dans les écoquartiers. *Sciences de la société*, (98), 44-62. <https://doi.org/10.4000/sds.4741>
- Van Neste, S. L., Lessard, G. et Madénian, H. (2019a). L'action des villes canadiennes en matière de transition post-carbone. Dans A. Chaloux et H. Séguin (dir.), *Le fédéralisme canadien face aux enjeux environnementaux* (1^{re} éd., p. 119-134). Presses de l'Université du Québec. <https://doi.org/10.2307/j.ctv10qqxz6.15>
- Van Neste, S. L., Lessard, G. et Madénian, H. (2019b). *L'action des villes canadiennes en matière de transition post-carbone*, 119-134.
- Van Neste, S. L., Madénian, H., Guillemard, A., Provençal, J., Fournier, C., Chéné, F., Bonneau, A., Demard, E., Rochefort, M. et Cloutier, G. (2021). L'adaptation aux

- changements climatiques dans le réaménagement d'un secteur urbain à Montréal : documentation du processus et expérimentations en ateliers. *Labo Climat Montréal*, 585.
- Ville de Montréal. (2020). *Plan climat 2020–2030 : Pour une ville inclusive, résiliente et carboneutre*. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf
- Ville de Montréal. (2023). *Secteur Bridge-Bonaventure, Plan de mise en valeur (PDMV)*. https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/pdmv_bridgebonaventure.pdf
- Ville de Montréal. (2024a, mai). *Chantier Montréal abordable, Pour une ville abordable et résiliente*. https://mma.prnewswire.com/media/2423523/Ville_de_Montr_al___Cabinet_de_la_mairie_et_du_comit__ex_cutif.pdf?p=pdf
- Ville de Montréal. (2024b). *GALOPH - La Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec mettent en commun leurs efforts pour accélérer le développement du secteur Namur-Hippodrome*. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/galoph-la-ville-de-montreal-et-le-gouvernement-du-quebec-mettent-en-commun-leurs-efforts-pour-acceler-le-developpement-du-secteur-namur-hippodrome-824472578.html>
- Ville de Montréal. (2024c). *Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) du Quartier Namur-Hippodrome*. https://ehq-production-canada.s3.ca-central-1.amazonaws.com/4aa9dad60bc27aa1851aaf993ed53813ffb6a3a8/original/1713801558/a02fef1675881e90451e4e80875a8770_Projet_PDAD_QNH_GDD.pdf?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIA4KKNQAKIOR7VAOP4%2F20240423%2Fca-central-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20240423T005600Z&X-Amz-Expires=300&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Signature=519d7cc7d86a0d49505709b74626f140043204fceb6c4a3dda82355806a7005e
- Walsh, C. L., Dawson, R. J., Hall, J. W., Barr, S. L., Batty, M., Bristow, A. L., Carney, S., Dagoumas, A. S., Ford, A. C., Harpham, C., Tight, M. R., Watters, H. et Zanni, A. M. (2011). Assessment of climate change mitigation and adaptation in cities. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers - Urban Design and Planning*, 164(2), 75-84. <https://doi.org/10.1680/udap.2011.164.2.75>
- Watts, N., Adger, W. N., Agnolucci, P., Blackstock, J., Byass, P., Cai, W., Chaytor, S., Colbourn, T., Collins, M., Cooper, A., Cox, P. M., Depledge, J., Drummond, P., Ekins, P., Galaz, V., Grace, D., Graham, H., Grubb, M., Haines, A., ... Costello, A. (2015). Health and climate change: policy responses to protect public health. *Lancet (London, England)*, 386(10006), 1861-1914. [https://doi.org/10.1016/S0140-6736\(15\)60854-6](https://doi.org/10.1016/S0140-6736(15)60854-6)
- While, A., Jonas, A. et Gibbs, D. (2004). The environment and the entrepreneurial city: Searching for the urban « sustainability fix » in Manchester and Leeds. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, 549-569. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00535.x>

- Yao, Y. et Chen, Q. (2022). *Vapor Intrusion Simulations and Risk Assessments*. Springer Nature.
- Yazar, M., Hestad, D. et Mangalagiu, D. (2019). From urban sustainability transformations to green gentrification: urban renewal in Gaziosmanpaşa, Istanbul. *Climatic change*. <https://doi.org/10.1007/s10584-019-02509-3>
- Yves Bonard et Thomann, M. (2009). Requalification urbaine et justice environnementale : Quelle compatibilité ? Débats autour de la métamorphose de Lausanne. *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, (Volume 9 Numéro 2). <https://doi.org/10.4000/vertigo.8728>
- Zimmerman, R. et Faris, C. (2011). Climate change mitigation and adaptation in North American cities. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 3(3), 181-187. <https://doi.org/10.1016/j.cosust.2010.12.004>