

La gentrification, un mal pour un bien ?

Hélène Bélanger and Louis Gaudreau

Number 769, December 2013

La promesse du don

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/70702ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (print)

1929-3097 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Bélanger, H. & Gaudreau, L. (2013). La gentrification, un mal pour un bien ? *Relations*, (769), 36–37.



La gentrification, un mal pour un bien?

Revitaliser des quartiers en limitant les effets négatifs de la gentrification sur les plus pauvres est possible.

HÉLÈNE BÉLANGER

L'auteure est professeure au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM

La gentrification, qui peut être provoquée ou facilitée par des projets de revitalisation, semble inévitable tant elle est généralisée dans nos villes. L'amélioration de l'environnement physique des quartiers les rend plus attrayants pour une population plus fortunée qui vient s'y installer. Mais les transformations matérielles et sociales des quartiers peuvent éveiller craintes et inquiétudes chez leurs résidents, voire provoquer l'émergence de mobilisations anti-gentrification. Pourtant, n'est-il pas possible, sous certaines conditions, de revitaliser les quartiers au bénéfice de tous, incluant les résidents plus pauvres? Nous le pensons.

La gentrification peut permettre, du moins au début du processus, l'augmentation de la mixité sociale, qui est un objectif à atteindre pour diminuer la concentration de la pauvreté dans les quartiers et réduire l'exclusion sociale. Aussi, les nouveaux résidents sont des clients potentiels attirant de nouvelles activités commerciales. Si on peut déplorer l'arrivée de restos chics, par exemple, c'est parfois aussi une bonne épicerie qui s'installe dans des quartiers souvent défavorisés en la matière. L'augmentation de l'assiette fiscale et des taxes foncières est de plus un levier permettant à une ville de réinvestir dans les infrastructures publiques, allant de la réfection routière à la création d'espaces publics. Malgré ces effets positifs, certaines précautions sont à prendre pour contrer les effets négatifs.

L'ENJEU DU LOGEMENT

Les craintes des résidents prennent racine dans l'idée que la gentrification est responsable du déplacement – par les évictions et les pressions du marché immobilier – des ménages à moyen et bas revenu, et de leur remplacement par une population mieux nantie. Ainsi, c'est avec suspicion qu'on observera les projets de réhabilitation d'immeubles industriels à des fins résidentielles ou les nouvelles constructions de condos. Or, ces projets s'ajoutent à l'offre résidentielle existante et ne déplacent pas directement la population; ils peuvent même permettre à la frange en ascension sociale de demeurer dans le quartier. Le problème vient plutôt de la conversion de logements locatifs en condos. Même en présence d'un moratoire, la pratique reste possible et retire de nombreuses unités locatives du marché privé. Notre étude des rôles d'évaluation de l'arrondissement Ville-Marie à Montréal, entre 2004 et 2011, montre une perte nette de 211 logements locatifs. Difficile à évaluer, cette perte serait encore plus élevée en réalité, en raison de la conversion de plus de 1300 logements qui étaient en mode de tenure régulière (locatifs et condos indivis) en condos divis; ce changement n'a pas été compensé par un nombre suffisant de nouvelles constructions locatives.

Le logement social (et communautaire) est donc essentiel pour protéger la population locale des pressions du marché immobilier et ralentir le processus de gentrification. Mais le retrait du gouvernement fédéral du financement de nouveaux logements sociaux dans les années 1990 et sa décision

récente de se retirer complètement du domaine du logement social ont de graves conséquences. À Montréal seulement, 22 000 ménages sont en attente d'une place en HLM, parfois pendant plusieurs années, selon la Société d'habitation du Québec.

La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels*, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, est une approche intéressante. En priorisant les projets incluant du logement abordable, la Ville fait la promotion de la mixité sociale en tentant de répondre aux besoins en logement de la population locale, tout en favorisant la revitalisation des quartiers. Cette stratégie devrait-elle être plus contraignante et devenir une véritable politique d'inclusion de logements abordables dans les projets privés? Le risque demeure qu'une politique trop contraignante nuise à l'investissement privé.

CHANGER LA TAXATION FONCIÈRE

Nous pensons plutôt que nos villes pourraient changer leur système de taxation foncière. Le logement locatif serait moins sensible à la spéculation foncière si ce système était basé, en tout ou en partie, sur la valeur locative des logements (donc les revenus) plutôt que sur la valeur marchande des biens immobiliers. Cette avenue pourrait faciliter le maintien, voire favoriser la construction de logements locatifs abordables dans les quartiers.

En somme, il est possible de protéger, du moins en partie, les populations «traditionnelles» des quartiers en gentrification. Pour cela, nos villes se doivent d'être proactives afin d'assurer le maintien et la construction d'unités de logement abordable sur leur territoire tant dans le domaine du logement locatif privé que dans celui du logement social et communautaire. ●

La gentrification est un phénomène répandu dans les grandes villes du Québec et d'ailleurs. Sous la pression du marché immobilier, l'embourgeoisement des quartiers populaires s'accroît. Pour les uns, ce processus peut avoir du bon si on pallie ses effets négatifs. Pour les autres, il est indissociable d'un projet néolibéral à combattre.

La lutte contre la gentrification s'impose et passe par la remise en question du projet néolibéral qui transforme nos villes.

LOUIS GAUDREAU

Au cours de la dernière décennie, les opérations de «revitalisation intégrée» se sont imposées comme stratégie privilégiée pour s'attaquer au phénomène de la gentrification. Elles consistent à réunir les principaux acteurs d'un quartier afin qu'ils s'accordent sur les orientations à donner à son développement. Bien qu'elles aient pu avoir des retombées positives en certaines occasions (la construction de logements sociaux par exemple), ces initiatives se heurtent souvent à un marché de l'immobilier qu'elles ne contrôlent pas et dont la récente croissance a pourtant constitué, dans bien des secteurs, le principal moteur de la gentrification. Ce sont des mesures palliatives, mais pour vraiment combattre la gentrification et ses effets sur les classes les plus pauvres – qu'elle tend à chasser progressivement de leur quartier –, il est nécessaire de s'attaquer à la racine du mal et d'aborder le phénomène sous l'angle de ses causes structurelles. Au cœur de celles-ci, on retrouve la propriété privée. Voici quelques illustrations du rôle qu'elle est appelée à jouer dans le monde néolibéral contemporain.

LA DÉPENDANCE À LA VALEUR FONCIÈRE

Tout d'abord, les municipalités sont soumises à de fortes contraintes qui les incitent à promouvoir la mise en valeur de leur territoire. La plus importante provient de leur mode de financement, qui repose en très grande partie sur l'impôt foncier, c'est-à-dire sur une

taxe calculée en fonction de la valeur marchande des terrains et immeubles. Dans ces conditions, les villes qui souhaitent augmenter leurs revenus sont donc structurellement encouragées à favoriser un développement générateur de valeur foncière et à stimuler la croissance du prix de l'immobilier. Cette tendance est aussi renforcée par la pression qui s'exerce sur elles pour accroître leur rayonnement international. Les villes sont aujourd'hui devenues des points d'ancrage du capitalisme globalisé, au sein duquel elles se livrent une forte concurrence pour attirer des investissements liés aux domaines de la haute finance, des technologies de pointe et du tourisme de masse. Or, ces activités sont souvent incompatibles avec des mesures favorisant l'accessibilité des centres-villes comme lieux de résidence pour les personnes à faible et à moyen revenu.

L'ESSOR DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Par ailleurs, depuis le milieu des années 1990, les politiques publiques en matière d'habitation ont encouragé l'accession à la propriété au détriment du développement du logement locatif et social. Que ce soit par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou de sociétés paramunicipales comme la Société d'habitation et de développement de Montréal, les pouvoirs publics ont mis en place des programmes très populaires visant à élargir l'admissibilité des ménages aux prêts hypothécaires. Ces programmes sont cependant conçus de manière à ce que l'endettement auquel accèdent

les nouveaux acheteurs ne soit viable que s'il est compensé par une augmentation du prix de l'habitation. En engageant des fonds publics dans un tel soutien au marché de l'habitation, ces mesures exercent une pression supplémentaire sur la valeur de l'immobilier et favorisent la gentrification.

De plus, l'acquisition d'une résidence dans l'espoir qu'elle prenne de la valeur est désormais conçue comme une réponse adaptée au nouveau contexte néolibéral qui, comme on le sait, a eu pour conséquences d'affaiblir les protections sociales, de freiner la progression des salaires et de renvoyer aux seuls individus la responsabilité de prendre en charge leurs conditions d'existence. Elle est présentée comme un investissement sans risque, une protection contre les imprévus et comme un moyen de pallier l'insuffisance des régimes de retraite. Les institutions financières ont su tirer avantage de cette situation en proposant à leurs clients de compenser l'écart grandissant entre leur salaire et le coût de la vie au moyen d'emprunts garantis par la hausse prévue du prix de revente de leur propriété. L'acquisition d'une propriété devient en quelque sorte une solution de remplacement à la dissolution de l'État-providence et joue un rôle dans l'augmentation du coût du logement et la gentrification des quartiers urbains.

Bien qu'elle soit localisée dans ses effets, la gentrification est donc indissociable des transformations à plus large échelle qui ont donné vie au projet néolibéral dans nos villes. Les efforts pour lutter contre ce phénomène doivent donc aller de pair avec une remise en question en profondeur du modèle de société qui en est la cause. ●

L'auteur est professeur à l'École de travail social de l'UQAM