

## Pièges et défis des quartiers écologiques

Sophie L. Van Neste and Jean-Philippe Royer

Number 804, September–October 2019

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

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/91734ac>

[See table of contents](#)

---

### Publisher(s)

Centre justice et foi

### ISSN

0034-3781 (print)

1929-3097 (digital)

[Explore this journal](#)

---

### Cite this article

Van Neste, S. L. & Royer, J.-P. (2019). Pièges et défis des quartiers écologiques. *Relations*, (804), 27–28.

# PIÈGES ET DÉFIS DES QUARTIERS ÉCOLOGIQUES

*Les projets de quartiers écologiques peuvent être un facteur d'exclusion et de ségrégation sociales. Ce sont nos choix politiques qui peuvent changer la donne.*

**Sophie L. Van Neste et Jean-Philippe Royer**

Les auteurs sont respectivement professeure et étudiant à la maîtrise en études urbaines à l'INRS-Centre Urbanisation Culture Société

**L**a transformation écologique de nos villes et quartiers pose plusieurs enjeux d'inclusion sociale. Loin d'être spécifiques aux ambitions écologiques, ces enjeux sont liés aux processus de planification et de production urbaines, qui peuvent contribuer à la reproduction, voire à l'aggravation des inégalités. Ces conséquences ne sont pas forcément intentionnelles; elles surviennent souvent par omission, en négligeant de prendre en compte, par exemple, les effets qu'ont différents projets à l'extérieur des secteurs visés, ou qui débordent des plans et/ou des responsabilités explicites des acteurs de la planification urbaine. Les tensions entre la transformation écologique des quartiers et l'inclusion sociale révèlent les défis et les paradoxes du développement urbain aujourd'hui.

Pendant plusieurs années, le critère pour qualifier un quartier d'écologique était essentiellement le bâti: il devait être composé de bâtiments avec une haute efficacité énergétique, réutilisant par exemple les eaux grises, ayant un système de géothermie ou des panneaux solaires. Or, le cadre bâti n'est pas le seul facteur d'impact écologique; sont aussi déterminantes des pratiques liées à l'habitation, à l'usage énergétique, aux déplacements, à la proximité des services. C'est pourquoi on tient désormais compte de critères comme la densité du cadre bâti et l'accès à des services. Un quartier écologique doit être un quartier dense avec une diversité d'usages et de services *in situ*, faisant contrepoids aux tendances lourdes d'étalement urbain et d'éparpillement des activités sur le territoire de la ville.

L'accent qui était mis sur le seul cadre bâti rendait invisibles les effets sociaux des interven-

tions écologiques. Toutefois, il est clair qu'autant les processus mis en place pour encourager et valoriser les bâtiments écologiques que ceux centrés sur la densification peuvent indirectement participer à la reproduction, voire à l'aggravation d'inégalités – qu'elles soient sociales ou liées à l'accès aux services, aux emplois et aux quartiers où il fait bon vivre. Or, pour éviter ces effets collatéraux du «verdissement», il faut non seulement porter une attention particulière aux populations plus vulnérables, mais aussi être capable d'anticiper et de prévenir les problèmes.

## Éco-gentrification

Les projets urbains écologiques s'inscrivent dans les mêmes dynamiques de développement que les projets non écologiques. Ils passent par la recherche de nouveaux espaces de développement immobilier dans des territoires et des quartiers à faibles coûts, l'écart entre la valeur actuelle et la valeur potentielle de vente établissant la marge de profit pour les développeurs ou les promoteurs. Or, les investissements massifs dans le développement d'un quartier viennent nécessairement ébranler sa réalité économique, sociale et culturelle. Ce phénomène, très bien documenté, qui se manifeste entre autres par l'augmentation de la valeur foncière à la suite de la production d'espaces verts et d'écoquartiers, s'appelle *éco-gentrification*. Sans exclure ses effets positifs sur l'environnement bâti et la qualité de vie, les effets négatifs de ce modèle sur l'inclusion sociale sont patents.

L'éco-gentrification est accentuée par la valorisation, voire la marchandisation faite par les municipalités et les promoteurs du label «écologique» afin de donner une visibilité accrue aux projets de développement urbain. Cela permet de rehausser l'attrait d'un quartier et de favoriser l'arrivée de nouveaux investissements. Il faut rappeler que les municipalités québécoises reçoivent une grande part de leurs revenus des taxes foncières et que le développement et le redéveloppement plus dense de leurs territoires – auxquels contribuent les projets urbains écologiques – amènent des revenus directs pour financer les services et les infrastructures locales. Ainsi, cette valorisation entraîne une hausse foncière et, par conséquent, un possible déplacement de populations plus pauvres.

La particularité du label *écologique* dans ces dynamiques se joue sur deux plans. D'une part, la valorisation de la bonne performance écologique de projets urbains passe beaucoup par des certifications volontaires du type LEED. Or, ces certifications tiennent généralement peu compte des aspects sociaux des développements urbains, notamment la question des logements sociaux et abordables. D'autre part, cette valorisation



écologique demeure liée à une logique de projet urbain circonscrite dans l'espace. Ici, ce sont les processus de planification urbaine portant sur un territoire spécifique en redéveloppement que l'on peut questionner. Les municipalités peuvent encadrer des projets urbains et demander des bonifications sur le plan environnemental et social : un certain pourcentage de parcs, de logements abordables et/ou de logements pour les familles, par exemple. Mais, comme ces bonifications toucheront uniquement le territoire visé par le projet, les enjeux de hausse foncière, de déplacements et d'évictions de populations qui affecteront les secteurs avoisinants ne sont pas pris en compte. Si, lors des débats publics sur ces projets, ces enjeux sont souvent abordés, l'adoption de mesures d'anticipation et de compensation fait souvent défaut, car celles-ci tombent à l'extérieur du processus d'opérationnalisation et d'encadrement réglementaire du projet urbain.

### Des cas parlants

Le cas du nouveau campus de l'Université de Montréal, dénommé Campus Mil, est un exemple patent. Le réaménagement de l'ancienne gare de triage d'Outremont pour y accueillir ce nouveau campus a fait l'objet d'un débat public en 2006-2007. Un élément marquant du débat concernait les conséquences qu'aurait ce projet urbain sur le quartier voisin

2006 et 2009, ont en effet soulevé beaucoup de critiques et de débats, car elles ont été associées à une hausse du prix des loyers dans l'agglomération. La densification réalisée au moyen de nouveaux condos à prix élevé et sans politiques parallèles exigeant des logements abordables a été la cause de l'exclusion d'une couche de la population. Les nouveaux immeubles et quartiers de haute densité, allant de pair avec une bulle immobilière, ont en effet contribué à une hausse foncière importante, à des problèmes d'accès à des loyers abordables ainsi qu'aux difficultés, voire à la fermeture des petits commerces du centre de Vancouver. Le résultat a été négatif d'un point de vue social, en plus d'être contreproductif d'un point de vue écologique : si une grande partie de la population qui doit se rendre au centre ne peut plus y résider, elle doit alors se déplacer quotidiennement en automobile.

De façon contrastante, les projets phares d'éco-densification menés à Vancouver dans les années 1970 avaient inclus beaucoup de logements sociaux grâce à des investissements fédéraux dans ce domaine. Il est clair que les mesures d'inclusion sociale dans l'«écologisation» de la ville ne peuvent reposer uniquement sur les municipalités et les acteurs locaux. Les municipalités sont dans une position difficile : elles peuvent être au fait des effets sociaux négatifs des actions de rénovation écologique concernant le bâti et les espaces publics qu'elles mettent de l'avant, mais elles disposent de peu de moyens pour les atténuer parce qu'elles dépendent du financement venant des gouvernements fédéral et provincial, notamment en matière de logements sociaux et de régulation du marché locatif.

## Le quartier écologique et résilient doit accorder une priorité aux résidents les moins nantis et l'accès aux services pour tous.

de Parc-Extension – où 43,5 % de la population vit sous le seuil de la pauvreté selon les données de Centraide en 2011 –, en ce qui concerne l'accès aux nouveaux services, le désenclavement du secteur et le parc locatif<sup>1</sup>. Le concept d'aménagement a été bien retravaillé : le projet inclut 30 % de logements sociaux et abordables, et a remporté un prix de conception architecturale durable ainsi que la certification LEED pour l'aménagement de quartiers. Mais pour Parc-Extension, où se situaient les véritables défis d'intervention, le problème reste entier. Douze ans après le débat public, alors que le nouveau campus est presque terminé, les pressions sur les locataires les plus vulnérables de Parc-Extension se font sentir. Les comités de logement du quartier parlent de pressions accrues visant à évincer des locataires, à rénover des logements, à louer à des étudiants. Pour des raisons de contamination, notamment, la Ville a raté une solution qui aurait consisté à racheter des terrains pour construire des logements sociaux dans Parc-Extension. Pourtant, la pression foncière induite par le nouveau campus est connue depuis plus de 12 ans.

Parmi les exemples les plus médiatisés au Canada se trouve aussi le cas de Vancouver. Les politiques d'éco-densification et de consolidation du périmètre urbain de la ville, menées entre

### Un choix politique

Des quartiers écologiques et inclusifs sont tout à fait possibles. Il s'agit d'un choix fondamentalement politique. Le quartier écologique peut être redéfini par les citoyens et les citoyennes, et être réglementé et financé par l'État, dans une optique d'inclusion sociale. L'importance de cette réappropriation de la définition du quartier écologique et de l'éco-quartier est fondamentale dans un contexte d'urgence climatique et d'objectifs de planification carboneutre à atteindre. Mais l'inclusion des populations en situation de vulnérabilité dans cette transition écologique doit faire partie de l'équation. Le quartier écologique et résilient doit accorder une priorité aux résidents les moins nantis et l'accès aux services pour tous. Les projets de développement doivent, de plus, inclure des logements sociaux, des espaces publics et des commerces répondant à une diversité de profils de résidents, ainsi que des mesures d'anticipation et de réduction des effets gentrificateurs non seulement sur le quartier, mais également sur les secteurs environnants. En outre, des décisions doivent aussi être prises bien en amont de ces projets pour retirer des espaces vacants du marché foncier spéculatif et les consacrer à la création de logements sociaux et abordables. ☺

1. Rapport de consultation publique, «Projet d'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont», Office de consultation publique de Montréal, 2007.