

REVUE DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC



URBANITÉ



Les villes face à
l'éco-embourgeoisement

ANDRÉ CHYVINSKI

HIVER 2024



Ordre des
Urbanistes du
Québec

Congrès annuel 2023
À LA CROISÉE
DES CHEMINS

Merci à nos partenaires

Partenaires PRESTIGE OR

BC2

Ville de
Sherbrooke

PARÉ⁺

Partenaires MAJEUR ARGENT

**DK
-A**

 **exp.**


CUSTEAU
GROUPE
AU COEUR
DE VOTRE ENVIRONNEMENT
DEPUIS 1980

Québec 

KIOSQUES

 **Desjardins**

 **EspaceProprio**
initiative de Desjardins


CIP-ICU

 **esri** Canada


laPersonnelle



Espace aménagé à Sherbrooke.
Photo : André Chivinski

| | | | |
|---|----------|---|----------|
| » Mot du président | 4 | » Lecture | 6 |
| Réfléchir et agir pour améliorer notre système d'habitation Sylvain Gariépy, urbaniste | | Le modèle de Vienne : la justice au cœur de la ville Sara Ammar | |
| » Actualité | 5 | | |
| Un laboratoire alliant densification et création de logements communautaires Alexandre Landry | | | |

dossier Les villes face à l'éco-embourgeoisement

| | | | | | |
|--|-----------|--|-----------|---|-----------|
| » Les villes face à l'éco-embourgeoisement Sylvie Barriault, Joëlle Gendron, Alex Morrier, urbanistes | 8 | » La question du verdissement et de l'embourgeoisement Jean-Philippe Meloche | 16 | » Résilience des aménagements : prévenir par la recherche-action Anne-Laurie Fakiroff, Violette Cleophas et Isabelle Thomas | 26 |
| » L'éco-gentrification : une tendance inévitable ? Cendra François Percy | 9 | » POURQUOI L'EMBOURGEOISEMENT ? Une réponse en large partie économique Jean Dubé | 19 | » ENTREVUE AVEC ISABELLE ANGUELOVSKI Portrait d'injustices environnementales en Europe et en Amérique du Nord | 30 |
| » Un guide pour accompagner les acteurs municipaux dans un verdissement équitable Marie Lapointe, Katerine Girard, urbaniste, et Geneviève Grenier | 12 | » Combiner écoquartiers et tramways, condition <i>sine qua non</i> d'une transition juste en mobilité Jean-François Lefebvre et Marc-Olivier Mathieu | 21 | | |



| | |
|--|-----------|
| » Chronique juridique | 34 |
| Le système professionnel fête ses 50 ans Hélène Lefranc, directrice générale | |
| » Nouvelles de l'ordre | 36 |
| <i>Urbanité</i> en format numérique | |
| Déclaration sur la réconciliation avec les peuples autochtones | |
| Examen d'admission | |
| Mérite du CIQ | |
| Congrès | |
| Affaires publiques et gouvernementales | |
| Adresse de correspondance | |
| Tableau de l'Ordre | |
| » À l'agenda | 38 |



Réfléchir et agir pour améliorer notre système d'habitation

Le Québec, comme la plupart des autres provinces canadiennes, vit actuellement une crise majeure de l'habitation. Après plusieurs années de resserrement du marché locatif et d'augmentation du prix de l'immobilier au-delà de l'inflation, le Québec fait maintenant face à des enjeux majeurs de disponibilité et d'abordabilité du logement.

Pendant longtemps, le débat sur le droit au logement s'est concentré sur la question de la gentrification, c'est-à-dire l'appropriation des quartiers historiquement populaires par des classes sociales plus favorisées. Effectivement, la hausse du coût de l'immobilier et des loyers s'est fait sentir en premier et, de manière plus sévère, dans les secteurs centraux de Montréal et de Québec. Favorablement situés et offrant un accès aux services et aux différents modes de transport, ces quartiers ont été investis par la classe moyenne à la recherche d'une meilleure qualité de vie urbaine. Ainsi, ils sont devenus progressivement de moins en moins abordables, au grand dam des locataires, du milieu communautaire et d'autres groupes populaires.

Une crise généralisée

Or, force est de constater que la situation s'est considérablement aggravée dans les dernières années et que la crise de l'habitation a atteint une ampleur jusqu'alors inégalée. La crise n'est plus l'apanage des quartiers centraux ou des grands centres; il s'agit d'un problème généralisé à l'échelle du Québec. Les contours varient d'un milieu à l'autre, mais, que ce soit en ville, en banlieue ou en milieu rural, en contexte métropolitain ou en région, toutes les collectivités sont confrontées à des défis majeurs en habitation.

Les impacts sur la population sont lourds. Les ménages à faible revenu sont obligés de consacrer une part croissante de leurs revenus à se loger et sont de plus en plus contraints de se rabattre sur des logements insalubres, exigus ou autrement inadéquats ou encore à s'éloigner de leur travail ou de leurs activités. Le phénomène de l'itinérance a connu une hausse notable, y compris dans les petits centres urbains jusqu'à récemment épargnés. Même les ménages de classe moyenne sont touchés, ayant de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété.

Une grande réflexion s'impose quant à notre système d'habitation, et ce, à tous les niveaux. Il faut impérativement accélérer la production de logements, en particulier dans les secteurs les mieux desservis en services et transport collectif et actif. Nous avons également besoin d'un grand chantier de construction

de logements sociaux parce que le marché privé ne réussira pas à répondre aux besoins de tous et de toutes. En plus, il faut faire le tout sans aggraver l'étalement urbain et sans faire de compromis sur la qualité des milieux de vie et des logements. Il s'agit d'un chantier énorme!

Le rôle de l'urbanisme

L'urbanisme n'est pas le seul levier pour résoudre la crise, mais il est clair que l'expertise des urbanistes doit être mise à contribution. Nous devons revoir la planification et la réglementation pour réduire les embûches à la construction de logements : ouvrir la voie à une densification douce généralisée des quartiers, identifier les secteurs propices à une requalification plus importante, réviser les normes qui sont désuètes tels les ratios minimums de stationnement et certaines exigences qui ne sont pas en lien avec les meilleures pratiques durables en aménagement du territoire. Il faut également revoir les règlements discrétionnaires pour cibler l'essentiel. Sur le plan administratif, il faut mettre en place des moyens pour mieux accompagner les projets, accélérer la délivrance de permis, et ce, sans tomber dans la complaisance. Enfin, il faut utiliser pleinement les pouvoirs existants pour soutenir les projets de logements sociaux. Ce faisant, nous pourrions démontrer que l'urbanisme fait partie de la

solution et n'est pas juste une autre source de contraintes, comme le disent certains détracteurs.

Mais pour y arriver, il faut un leadership politique, une direction claire. Les gouvernements et les administrations municipales commencent à se mobiliser. Toutefois, pour l'instant, l'action est plutôt timide et dispersée. Et surtout, il n'y a pas de plan d'ensemble à la hauteur des défis, au niveau gouvernemental. Il faut que les choses changent et l'Ordre sera vigilant pour encourager les gouvernements à agir. Le logement est évidemment un droit essentiel, un prérequis pour le bien-être des individus et leur pleine participation à la société. ✨

**Le président,
Sylvain Gariépy, urbaniste**

« L'urbanisme n'est pas le seul levier pour résoudre la crise, mais il est clair que l'expertise des urbanistes doit être mise à contribution. »

Un laboratoire alliant densification et création de logements communautaires

L'Ensemble¹, un organisme à but non lucratif dont la mission est de mobiliser l'innovation architecturale et urbaine au profit de l'aménagement solidaire du territoire, en collaboration avec la Chaire UNESCO en paysage urbain de l'Université de Montréal, a récemment obtenu un financement de 288 000 \$ pour mener le projet d'innovation sociale « Densification solidaire Brome-Missisquoi ». Ce financement est accordé par le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie du Québec (MEIE).

» ALEXANDRE LANDRY

Pour répondre aux défis persistants de la crise du logement et des changements climatiques qui sévissent à l'échelle du Québec, ce laboratoire s'appuiera sur l'intelligence collective de chercheurs et de chercheuses en architecture et en urbanisme, de partenaires municipaux et d'organisations sans but lucratif. L'objectif est de tester de nouveaux modèles de développements immobiliers inclusifs et durables au cœur du territoire de la MRC de Brome-Missisquoi. À titre d'exemple, le laboratoire pourra expérimenter des stratégies de densification douce et de requalification de secteurs sous-exploités. Elles contribueront à orienter la croissance urbaine vers des milieux déjà dotés d'infrastructures et de services publics situés au cœur de nos villages et de nos villes.

Des activités de recherche, de cocréation et de concertation seront menées pendant 18 mois, de concert avec les parties prenantes et les citoyen.ne.s de la MRC de Brome-Missisquoi, pour explorer des solutions sur le terrain. Les municipalités du Québec savent qu'elles doivent faire autrement pour répondre à l'ampleur des défis, notamment en matière d'action climatique et d'accès au logement. Les projets d'expérimentation du laboratoire contribueront à générer des connaissances et à soutenir l'émergence de nouveaux modèles immobiliers capables de répondre aux besoins des communautés et pouvant être mis à l'échelle.

En plus du soutien accordé par le MEIE, le laboratoire bénéficiera également du soutien de la MRC de Brome-Missisquoi, de la collaboration de l'organisme SiS (qui œuvre activement à soutenir l'émergence de projets en immobilier solidaire dans la région), ainsi que de la Communauté de pratique sur le foncier collectif et social (qui regroupe plus de 60 membres et organisations).

Les municipalités du Québec, petites et grandes, qui souhaitent accueillir un projet d'expérimentation pour favoriser l'émergence de modèles innovants d'habitations communautaires sur leur territoire sont invitées à communiquer avec l'équipe de L'Ensemble : lensemble.ca. ✨

Alexandre Landry est architecte en pratique privée et professeur invité à l'École d'architecture de l'Université de Montréal. Depuis la création de sa firme en 2019, il met sa créativité au profit de l'intérêt public en développant des projets d'architecture et de recherche ayant un impact social et environnemental positif. Il est également le fondateur de L'Ensemble, un organisme à but non lucratif dont la mission est de mobiliser l'innovation architecturale et urbaine au bénéfice de l'aménagement solidaire du territoire.



JÉRÔME GILBOIRD

Le fondateur de L'Ensemble, Alexandre Landry.



LENSEMBLE

Expérimentation dans la MRC de Brome-Missisquoi.

1 L'Ensemble a été développé dans le cadre de l'Incubateur civique, un programme d'accompagnement de projets à fort potentiel d'impact social et environnemental en phase d'amorçage, de la Maison de l'innovation sociale, avec le soutien de l'École d'architecture de l'Université de Montréal.

Le modèle de Vienne : la justice au cœur de la ville

Vienna: Still a Just City? est un ouvrage collaboratif de sociologie urbaine qui examine les continuités et les discontinuités de la ville de Vienne sous le prisme de la justice sociale.

» SARA AMMAR

Roland Verwiebe et Yuri Kazepov partent de l'idée qu'historiquement les villes européennes ont été caractérisées par une forte association entre cohésion sociale, compétitivité économique, qualité de vie et État robuste. Cela en faisait des villes de justice sociale. Vienne en a été un excellent exemple.

Or, les transformations de long terme comme les flux démographiques, la post-industrialisation, les effets des crises successives entraînent de nouveaux risques qui fragilisent et fragmentent la ville européenne juste.

Et c'est là que réside le point central de cette recherche : la question de la résilience de Vienne. Le titre le résume déjà : l'ouvrage s'intéresse à savoir si Vienne reste une ville juste à travers l'étude de ses réponses et ses adaptations spécifiques pour faire face aux crises et aux pressions.

L'ouvrage examine les réponses politiques de Vienne à ces pressions sur le logement et les espaces verts, dans un contexte changeant. En utilisant une focale de justice sociale et environnementale, il se concentre sur les développements sociaux et spatiaux qui influencent l'accès et la disponibilité de logements abordables et d'espaces verts, en accordant une attention particulière aux compromis potentiels.

Les auteurs présentent les résultats de leurs enquêtes sur les changements observés dans quatre domaines qui servent de charpente thématique au livre : la représentation politique,

le logement, le marché du travail et l'environnement. Par leurs résultats, ils questionnent la possibilité ou non de combiner des politiques socialement inclusives, la protection environnementale et la compétitivité économique. À titre d'exemple, les auteurs expliquent que Vienne a su maintenir 40% des logements de la ville à des prix abordables en investissant massivement dans le maintien des anciens logements, en construisant des logements sociaux bâtis par des associations de logement à profits limités et en incluant les classes moyennes dans ce processus de logement.

En filigrane et tout au long de la lecture flotte la question de l'exclusion et de l'inclusion et des processus par lesquels elles se consolident et adviennent. En plus de soulever une question éminemment politique, c'est aussi la philosophie et l'éthique qui s'invitent dans cet ouvrage. Qui finit par être à la marge? Qui subit les désavantages cumulatifs? Comment rester abordable et éviter les ségrégations et les stratifications sociales? Et aussi, quelles sont les réponses et les moyens qui redessinent sans cesse les frontières mouvantes du « nous » et du « eux »? ✨



■ KAZEPOV, Yuri et Roland VERWIEBE. *Vienna: Still a Just City?*, New York, NY : Taylor & Francis, 2022, 162 p.

CUSTEAU
G R O U P E

Au coeur de votre environnement depuis 1980

Développement immobilier | Financement | Investissements

www.groupecusteau.com

Adaptation de
l'environnement bâti
et de l'aménagement
du territoire aux

CHANGEMENTS CLIMATIQUES :

s'informer et s'outiller

FORMATION EN LIGNE

<https://formationadaptationcc.ca/>

Développé par :



Avec la contribution de :



Avec la participation de :





Ruelle verte Saint-Zotique/Bélanger à Montréal

Les villes face à l'éco-embourgeoisement

Le mot éco-embourgeoisement se fait de plus en plus insistant. Que l'on parle d'éco-gentrification, de gentrification verte, de gentrification environnementale ou d'éco-embourgeoisement, ces expressions ont toutes pour effet de créer un certain malaise. Le malaise vient de l'équation improbable entre une vision dite écologique et positive, comme la création de nouveaux parcs d'envergure, et une perception sociale très négative, comme le déplacement de populations vulnérables ou un changement des services s'adaptant à une clientèle mieux nantie. C'est en s'appuyant sur cette prémisse qu'*Urbanité* a souhaité mieux comprendre et intégrer ce phénomène dans notre pratique. Urbanistes et aménagistes ne peuvent faire autrement que de souhaiter l'amélioration des milieux de vie !

À travers ce dossier, vous aurez des bases pour discuter avec vos pairs sur le phénomène de l'éco-embourgeoisement et vous découvrirez un outil à l'intention des municipalités pour être mieux informés et améliorer vos pratiques. Vous approfondirez également la dynamique économique inhérente au phénomène. De plus, s'il est plus connu que le verdissement peut engendrer de l'éco-embourgeoisement, vous découvrirez que le transport en commun et la reconstruction à la suite de catastrophes naturelles peuvent aussi faire partie de l'équation. Finalement, vous aurez accès à des projets exemplaires tant en Europe qu'en Amérique du Nord, notamment des projets par et pour les résidents.

Dans le contexte actuel des changements climatiques, il importe de continuer de verdir, mais de verdir mieux en ayant une compréhension plus globale et en gardant en tête toutes les facettes d'un projet. 🌻

-
- » SYLVIE BARRIAULT, urbaniste
 - » JOËLLE GENDRON, urbaniste
 - » ALEX MORRIER, urbaniste

L'éco-gentrification : une tendance inévitable ?

L'éco-gentrification est un thème exploré depuis plus de deux décennies dans la littérature scientifique, mais depuis une dizaine d'années, elle soulève les passions autant dans le milieu universitaire que professionnel. Comment le verdissement peut-il engendrer des conséquences négatives ? Dans le cadre de mon travail final de maîtrise en urbanisme, je me suis intéressée à ce thème qui touche l'aménagement urbain, le social, l'économie et la politique. Je souhaitais approfondir ce sujet dans un format sortant du cadre traditionnel et qui permettrait de diffuser la recherche faite en amont d'une autre manière que par un traditionnel travail écrit.

Lors d'une journée-conférences, le 19 octobre 2023, à la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, nous avons accueilli Isabelle Anguelovski, chercheuse et experte internationale de la thématique et directrice du Barcelona Lab for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ), ainsi que Marie Lapointe, conseillère scientifique en verdissement de l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). Nous avons réalisé un panel avec des acteurs locaux sur l'éco-gentrification et les impacts sur l'immobilier. Cet article se veut une courte synthèse de ma revue de littérature et un retour sur la journée-conférences.

» CENDRA FRANÇOIS PERCY

L'éco-gentrification : origine et définition

Face à la crise climatique, les dirigeants locaux du monde entier intègrent l'idée que les villes doivent planter des arbres, construire des parcs et des espaces verts afin d'atténuer les conséquences de celle-ci. Les études démontrent les bienfaits de la nature en ville sur la santé physique et mentale. La création de nouveaux aménagements verts a toutefois un impact sur l'accès équitable du territoire. Dans ce contexte où les impacts positifs s'entremêlent avec des impacts négatifs, comment diminuer les conséquences non désirées ? L'éco-gentrification est-elle inévitable ?

Le terme *éco-gentrification* met en évidence un processus d'embourgeoisement lié à des actions de verdissement, mises de l'avant autant par le privé que le public. Ces infrastructures attirent des résidents plus aisés, ce qui met une pression sur les loyers, qui se retrouvent à la hausse. Les populations à faible revenu et certaines populations marginalisées sont ainsi expulsées de leur quartier, faute de pouvoir payer l'augmentation des coûts¹. Jennifer Wolch² nuance de son côté et précise que ce

phénomène se développe plus spécifiquement quand les politiques publiques canalisent d'importants investissements dans leurs infrastructures vertes ; ceux-ci mènent à un changement considérable dans l'environnement urbain et engendrent les conséquences reliées à l'éco-embourgeoisement³. Pour sa part, Isabelle Anguelovski estime que l'impact se répercute sur « les classes ouvrières et les minorités racisées [qui] font partie des groupes sociaux les plus susceptibles de subir un déplacement résidentiel et social – à court et moyen terme – en raison des infrastructures climatiques vertes et des risques de gentrification qui y sont associés⁴ ».

Faits saillants de la journée-conférences :

Just green enough : une stratégie de mitigation efficace ?

Dans mon approche de recherche, je me suis intéressée aux caractéristiques de ces espaces verts et, plus spécifiquement, à la taille comme facteur d'influence de la gentrification via le verdissement. De nouvelles approches de réflexion ont fait leur chemin dans les dernières années, et la stratégie « *just green enough* » a pris une place de plus en plus importante dans la littérature liée à l'éco-gentrification.

Les chercheurs Curran et Hamilton proposent la stratégie « *just green enough* », qui consiste à maximiser les bénéfices sur la santé qu'apporte l'accès aux infrastructures vertes en créant des espaces de plus petites échelles dispersés sur le territoire. Cette tactique soutient que répartir de petits espaces de verdissement aura aussi un effet moins important sur les prix de l'immobilier et le déplacement d'une population à plus faibles revenus, l'une des conséquences directes liées à l'éco-gentrification⁵. Toutefois, les résultats ne démontrent pas l'efficacité de la démarche à long terme.

Les petits espaces verts ont aussi le potentiel de générer des enjeux liés à l'éco-gentrification si les besoins de tous les citoyens ne sont pas considérés. Marie Lapointe, conseillère scientifique spécialisée en verdissement à l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), explique qu'il faut considérer plusieurs caractéristiques des espaces verts, celles de la population où l'on souhaite s'insérer, l'emplacement, la fonction, le cadre bâti et les interventions publiques. Elle estime qu'il faut soutenir un meilleur accès à des espaces verts de qualité. Mais pourquoi les quartiers plus sensibles à l'éco-gentrification devraient-ils se contenter d'espaces verts plus petits et de qualité moindre ? Les

1 DOOLING, S. « Ecological gentrification: A research agenda exploring justice in the city », *International journal of urban and regional research*, 33(3), 621-639, 2009.

2 Jennifer Wolch est professeure émérite en urbanisme à l'Université Berkeley.

3 WOLCH, J. R., J. BYRNE et J. P. NEWELL. « Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities "just green enough" », *Landscape and urban planning*, 125, 234-244, 2014.

4 ANGUELOVSKI, I., J. J. CONNOLLY, H. PEARALL, G. SHOKRY, M. CHECKER, J. MAANTAY et J. T. ROBERTS. « Why green "climate gentrification" threatens poor and vulnerable populations », *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 116(52), 26139-26143, 2019.

5 CURRAN, W. et T. HAMILTON. « Just green enough: contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn », *The International Journal of Justice and Sustainability*, vol. 17, n° 9, 2012.



UNSP/LASH/MAX HARLWING

enjeux sont multifactoriels. Maintenir et développer le logement social, impliquer les besoins des citoyens locaux en amont (participation citoyenne), arrimer les interventions de verdissement avec le secteur de l'habitation et celles du transport collectif sont quelques-unes des pistes que propose le guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable réalisé par l'INSPQ.

Les villes face à l'éco-gentrification

Le prisme de l'éco-gentrification est complexe et les acteurs se multiplient, mais le rôle des élu.e.s via les initiatives de développement durable et la vision orientent les professionnel.le.s de l'aménagement dans leurs décisions locales. Les villes dictent la vision, elles ont

donc le pouvoir de désamorcer en amont les effets négatifs. Elles peuvent instaurer des mesures spécifiques par l'entremise de stratégies réglementaires, financières et foncières. Toutefois, l'enjeu du financement des villes demeure, car elles sont dépendantes de la taxe municipale pour se financer. Les ressources fiscales proviennent en grande partie de la gentrification. De plus, les infrastructures axées sur la durabilité devraient être développées à l'échelle de la ville plutôt que de manière fragmentaire, et mises à profit pour répondre aux préoccupations de la communauté. Cela signifie une planification à long terme des villes, au-delà d'un mandat de quatre ans. L'acquisition de terrains en redéveloppement est l'une des clés pour contrôler la vision. Les villes pourraient se prévaloir de leurs droits de préemption

de manière plus systématique, avant l'annonce de projets de développement d'infrastructures vertes. Enfin, un régime de taxes diversifié, dont on redistribue une partie des taxes au logement social et aux coopératives d'habitation, permettrait de mitiger le problème ou taxer les logements vacants sont des solutions qui ont été abordées lors de la journée-conférences. Le gouvernement du Québec a d'ailleurs annoncé, en novembre dernier, une nouvelle taxe sur le logement vacant. Elle consiste à taxer, un logement, s'il reste inoccupé plus de 180 jours par année, et ce, à un maximum de 1 % de sa valeur.

Les promoteurs privés

Les promoteurs privés sont les principaux développeurs du parc immobilier urbain et, dans une moindre mesure, certains

EXP c'est aussi

ARCHITECTURE DE PAYSAGE ET URBANISME

- revitalisation urbaine
- développement domiciliaire
- planification stratégique
- design urbain
- réglementation
- aménagement urbain

EXPLOREZ LES POSSIBILITÉS. • ingénierie • environnement • laboratoire

exp.com

© Ville de Montréal



OBNL spécialisés tels que l'UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant). Lors du panel sur les enjeux en immobilier, l'urbaniste Raphaël Désilets, de chez ABCP architecture, a d'emblée fait valoir que le modèle de financement pour les promoteurs privés se complexifie et que les marges de profits sont plus difficiles à atteindre. On remarque ainsi qu'ils utilisent de plus en plus le discours « vert » pour (re)développer des sites *a priori* inintéressants. L'enjeu ciblé par Guillaume Lessard, Ph. D., professeur invité à la Faculté de l'aménagement, est la mobilisation de ce discours pour aller chercher la marge de profit et le financement des banques, qui recon-

naissent la valeur économique de la nature. Il estime que l'enjeu est le système lui-même, où l'on favorise la propriété privée et le droit au profit. Il n'existe aucune mesure coercitive pour garder le contrôle sur le prix du logement, par exemple. Le registre des loyers est revenu plusieurs fois dans la discussion comme la mesure pour offrir un accès plus équitable aux logements et aux infrastructures publiques. « La marchandisation de la nature et son appropriation se font ainsi par certains groupes, au nom du développement durable. Cette appropriation de la nature à des fins vertes – « l'accapement vert » – ajoute une nouvelle dimension

à la discussion plus large sur « l'accapement des terres⁶ ».

En somme, l'intérêt de creuser le sujet n'était pas de diaboliser les interventions de verdissement réalisées par les villes ou les promoteurs, mais plutôt de comprendre où se situent les limites de chacun, et d'explorer au-delà de nos préjugés les manières de parvenir à un accès plus équitable du territoire. La journée-conférences se voulait un lieu de réseautage et de partage des savoirs. ✨

Cendra François Percy est candidate à la maîtrise en urbanisme à l'Université de Montréal.

6 FAIRHEAD, J., M. LEACH et I. SCOONES. « Green grabbing: a new appropriation of nature? », *Green Grabbing: a new appropriation of nature*, Routledge, 2014, p. 11-36.

Un guide pour accompagner les acteurs municipaux dans un verdissement équitable

La démonstration n'est plus à faire : les quartiers les plus verts, comportant des arbres de rue matures et des parcs et espaces verts de qualité, se trouvent principalement dans les secteurs où les populations sont les mieux nanties. À l'inverse, les quartiers les moins verts, comprenant davantage d'îlots de chaleur urbains, abritent une part importante des populations à plus faible revenu¹. Cette iniquité est encore plus problématique dans un contexte de changements climatiques où le verdissement est considéré comme une des solutions d'adaptation procurant le plus de bénéfices aux populations urbaines. En plus de contribuer à faire face aux aléas climatiques, comme les épisodes de chaleur accablante ou de pluies abondantes, les arbres et les espaces verts augmentent aussi la qualité de vie et le bien-être de la population. Règle générale, ce ne sont pas les populations défavorisées économiquement ou socialement qui profitent le plus de ces aménagements alors qu'elles en auraient le plus besoin. Que ce soit par souci d'équité ou pour se conformer à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*², les municipalités devront prioriser le verdissement des secteurs où habitent des personnes en situation de vulnérabilité.

» MARIE LAPOINTE
 » KATERINE GIRARD, urbaniste
 » GENEVIÈVE GRENIER

Bien que nécessaire, le verdissement des quartiers abritant des ménages à plus faible revenu en augmente l'attractivité, entraînant une cascade de conséquences. La demande immobilière croît. Le prix des habitations augmente et influence le coût des loyers. C'est ce qu'on appelle « l'éco-embourgeoisement ». Les personnes à plus faible revenu n'ont plus les moyens d'habiter leur quartier et peuvent être contraintes de déménager. Dans un tel cas, ces populations ne bénéficient pas des efforts de verdissement qui visaient initialement à améliorer leur milieu de vie. Si ces personnes demeurent dans leur quartier, elles peuvent se sentir marginalisées et vivre des changements parfois majeurs de leur milieu de vie tels que la perte de leurs services communautaires ou leurs boutiques à bas prix. Ultimement, elles deviennent étrangères dans leur propre quartier.

Afin d'outiller les acteurs du secteur municipal et leurs partenaires sur ce phénomène souvent méconnu et complexe, l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) a publié *Verdissement urbain et embourgeoisement : Guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable*. En bref, ce guide présente : 1) les facteurs qui augmentent le risque d'embourgeoisement des quartiers ; 2) des pistes



Les quartiers centraux d'Amérique du Nord sont souvent fortement minéralisés.

d'intervention prometteuses pour prévenir les impacts négatifs sur les populations en situation de vulnérabilité ; et 3) une boîte à outils de ressources pour approfondir certaines pratiques comme la participation citoyenne ou la collaboration intersectorielle. C'est une invitation à continuer à verdier tout en prenant conscience des effets négatifs potentiels et à encourager la participation des populations concernées.

Quels sont les populations et les secteurs les plus à risque ?

La mise en place de solutions concrètes demande une compréhension des fac-

teurs qui rendent un secteur susceptible de s'embourgeoiser. Un secteur à risque abrite des ménages dont les revenus sont sous la médiane de la municipalité, une proportion élevée de locataires, des personnes issues de l'immigration et des personnes âgées.

Certaines caractéristiques, par exemple l'emplacement et la disponibilité des services, peuvent aussi augmenter le risque qu'un secteur s'embourgeoise comme la proximité du centre-ville, d'une zone embourgeoisée ou en voie de l'être ; ou d'autres attraits peuvent entrer en ligne de compte : les institutions

1 Une excellente référence sur le sujet : ici.radio-canada.ca/info/2022/07/ilots-chaleur-villes-inegalites-injustice-changements-climatiques/.

2 La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que le plan d'urbanisme doit identifier les parties du territoire municipal étant peu végétalisées ou fortement imperméabilisées et proposer des solutions viables pour ces secteurs.



ISTOCKPHOTO

Le parc de la High Line à New York : un exemple bien connu d'éco-embourgeoisement.

d'enseignement, un bord de l'eau, des commerces branchés ou encore des infrastructures favorisant le transport collectif et actif.

Presque tous les types de verdissement présentent un risque d'embourgeoisement

dans ces secteurs abritant des populations à plus faible revenu ; les infrastructures vertes de petite taille, les jardins communautaires et les arbres de rue peuvent faire augmenter la désirabilité des quartiers et le prix des habitations. Même l'annonce d'investissements

dans un quartier, comme de nouveaux parcs, peut entraîner une spéculation immobilière.

Le verdissement de ces secteurs doit donc s'accompagner d'interventions visant à prévenir des impacts négatifs sur les populations en situation de vulnérabilité.

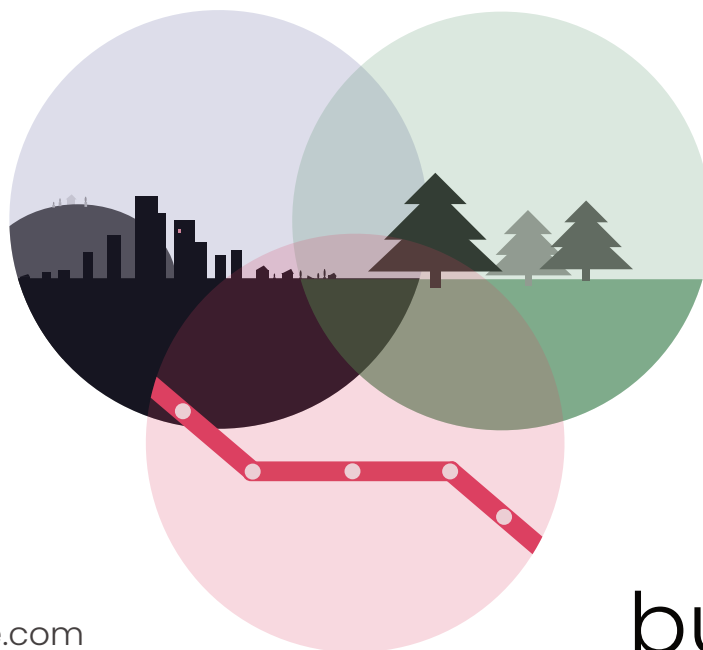
Comment les acteurs municipaux peuvent-ils intervenir ?

Menées de pair et de façon coordonnée, différentes pistes d'intervention s'offrent aux municipalités et acteurs locaux pour prévenir les effets négatifs associés au verdissement. Elles peuvent même maximiser les bienfaits du verdissement. Plus de pistes de solution et des projets inspirants issus du terrain se trouvent dans le guide. Découvrons ici quelques exemples.

Agir sur le logement social et la protection des locataires

Les interventions qui protègent les locataires et augmentent l'offre de logements sociaux (HLM, coopératives d'habitation, OBNL d'habitation) sont les seules

Planification Consolidation Protection Pérennisation



burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
urbanisme



Les plantations communautaires favorisent le sentiment d'appartenance des participants.

« Une planification par phases à travers un plan directeur des parcs et espaces verts, notamment, peut permettre d'éviter de concentrer les investissements au même endroit, au même moment. »

qui peuvent prévenir le déplacement des personnes en situation de vulnérabilité. D'autres pistes d'intervention peuvent, quant à elles, prévenir l'autre effet de l'éco-embourgeoisement : l'exclusion sociale des personnes.

Ces actions sont certes complexes, mais plusieurs mesures réglementaires ou autres s'offrent aux municipalités qui souhaitent agir. Par exemple, une municipalité peut se constituer une réserve foncière vouée au logement social, adopter un règlement d'inclusion, mettre sur pied un registre des loyers ou encore

faire appliquer les lois qui protègent les locataires et les résidences pour personnes âgées.

Ces interventions doivent être mises en place en amont des interventions de verdissement afin d'anticiper la spéculation immobilière.

Planifier de manière transversale et concertée pour un verdissement équitable

Des outils de planification transversale du développement d'un secteur comme un plan particulier d'urbanisme (PPU)

ou un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) permettent un arrimage entre les initiatives de verdissement, d'habitations et de transport actif et collectif.

De plus, un comité intersectoriel regroupant des équipes municipales et des partenaires du milieu favorise une collaboration entre les parties prenantes (les tables de quartier en sont un bon exemple). Cette collaboration peut permettre de soulever les enjeux de justice sociale, de la planification à l'évaluation des projets, afin de prévenir les effets négatifs sur les populations en situation de vulnérabilité et, au contraire, favoriser leur participation.

Réfléchir la répartition du verdissement

Un accès plus équitable en ville passe par une planification territoriale de la distribution des espaces verts, autant en quantité qu'en qualité, afin de prioriser les secteurs moins verdés. Une planification par phases à travers un plan directeur des parcs et espaces verts, notamment, peut permettre d'éviter de concentrer les investissements au même endroit, au même moment. Cette planification doit se décliner à des échelles fines comme à celle des aires de diffusion, soit la plus petite subdivision du recensement.

Aller à la rencontre des personnes en situation de vulnérabilité

Une participation inclusive des personnes en situation de vulnérabilité assure que les projets répondent vraiment à leurs besoins et contribuent à prévenir l'exclusion sociale. En matière de verdissement, cette approche maximise les bénéfices des espaces verts sur la qualité de vie, le sentiment d'appartenance et la cohésion sociale. La participation citoyenne gagne à être envisagée autant au moment de la planification des espaces verts que lors des plantations, de leur entretien et même de la programmation des espaces. Les organismes communautaires œuvrant avec ces populations sont des partenaires de choix pour accompagner les municipalités dans ces démarches.

En conclusion, verdir nos villes tout en instaurant une meilleure justice dans la distribution des arbres et espaces verts est possible. Comme l'explique la publication [Verdissement urbain et embourgeoisement : Guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable](#), verdir de manière équitable,



EURÉKO!

L'entretien et la programmation des espaces verts sont des aspects souvent négligés, mais qui peuvent favoriser l'inclusion sociale.

c'est planifier les travaux en anticipant les risques et les mesures d'atténuation possibles. C'est aussi travailler en collaboration avec les OBNL experts de leur communauté et la population visée pour s'assurer de protéger les loyers abordables et de maintenir un quartier à l'image de sa population – seulement plus vert, plus beau et plus frais en été. ☀️

Les trois autrices sont des collègues à l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) et ont collaboré à la production du guide sur l'éco-embourgeoisement. Marie Lapointe est écologiste et détient un doctorat en sciences sociales reliées à l'environnement. Elle est conseillère scientifique spécialisée en verdissement. Katerine Girard est urbaniste et conseillère scientifique en aménagement du territoire. Geneviève Grenier est conseillère scientifique en transfert des connaissances.

Explorons l'aménagement du territoire sous l'angle de l'innovation.

Les Réflexions BC2, un espace dédié au partage d'idées qui contribuent à améliorer nos pratiques et nous font avancer ensemble.

BC2



Place à la réflexion!
groupebc2.ca/reflexions

La question du verdissement et de l'embourgeoisement

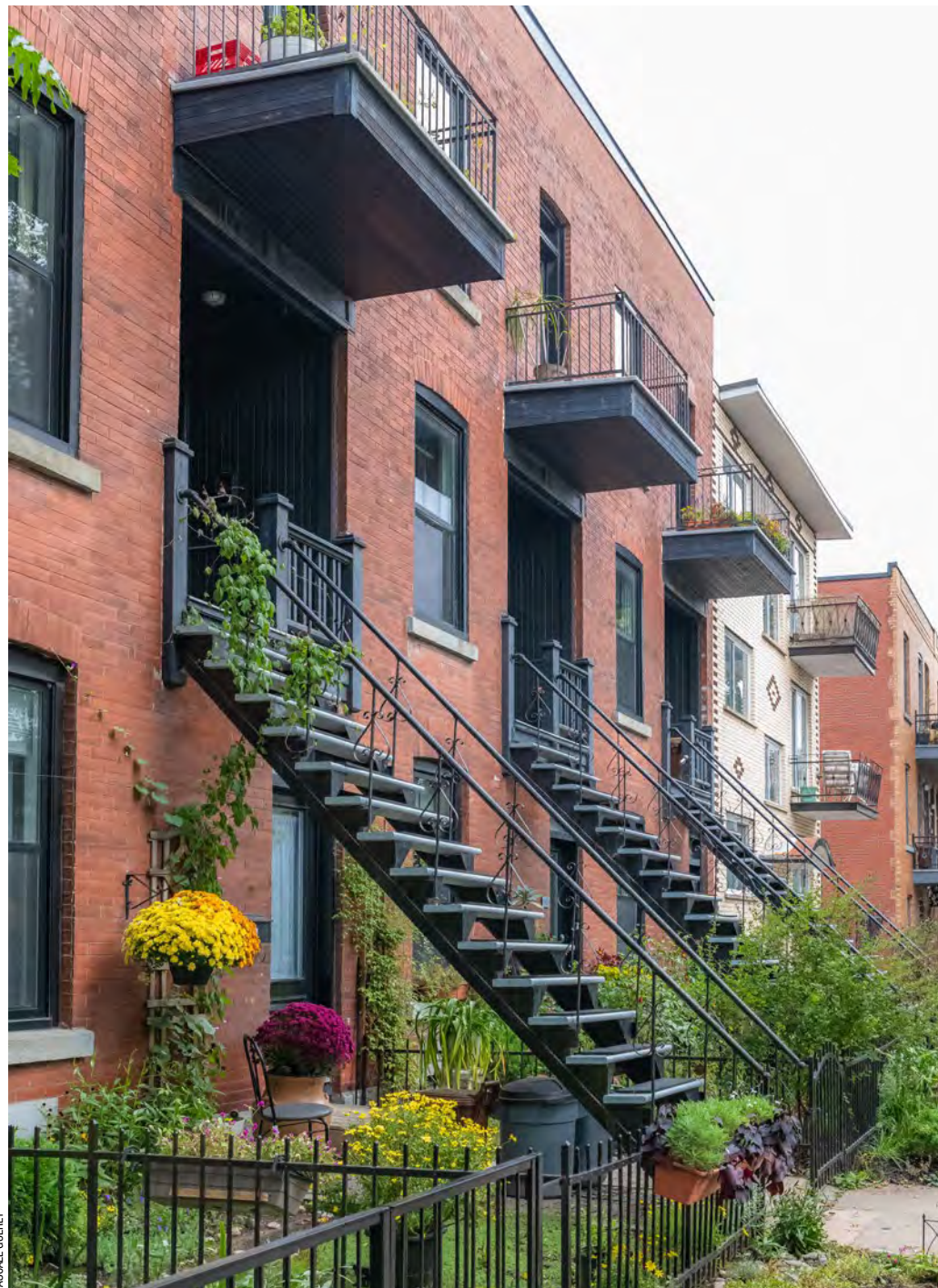
La crainte de l'embourgeoisement ne constitue pas un obstacle raisonnable aux efforts nécessaires pour verdir nos villes. Bien que le verdissement puisse entraîner des effets d'éco-embourgeoisement dans certains quartiers, les impacts des mesures environnementales sur le tissu social demeurent modestes et elles peuvent être atténuées par des politiques de logement adéquates.

» JEAN-PHILIPPE MELOCHE

L'embourgeoisement est un concept connu en urbanisme. Il se définit par un changement dans le tissu social d'un quartier. Ce changement est initié graduellement par des « agents d'embourgeoisement » (*« gentrifying agents »* en anglais). Ceux-ci choisissent d'investir des logements dans un quartier populaire alors que leurs revenus surpassent ceux des ménages en place. Ils acquièrent d'abord les logements pour les occuper. Ils y investissent des ressources et les transforment pour les adapter à leurs besoins. Ces investissements, lorsqu'ils s'additionnent, contribuent à l'embellissement du quartier et incitent d'autres ménages bien nantis à venir s'y établir. Au départ, les logements ciblés par les agents d'embourgeoisement sont des logements libres et bon marché. Lorsque le phénomène s'accélère, il crée toutefois une pression à la hausse sur le prix de tous les logements et sur les loyers existants. Ces hausses de loyer peuvent éventuellement forcer certains ménages à revenus modestes à devoir quitter le quartier, contribuant ainsi à une transformation plus importante du tissu social. Éventuellement, des opérations de spéculation foncière et des investissements immobiliers corporatifs peuvent accroître les effets d'éviction et accélérer encore davantage le remplacement de la population initiale.

Le problème de l'éco-embourgeoisement

Tous les quartiers ne sont pas sujets à l'embourgeoisement. Dans les faits, il n'est pas exact d'identifier les agents d'embourgeoisement comme l'élément déclencheur de la gentrification. Ces agents répondent habituellement à une stimulation externe, c'est-à-dire à un changement dans les caractéristiques fondamentales du quartier populaire. Ce changement peut être causé par des transformations dans la localisation



PASCAL GUERET

Balcons montréalais



HUGO BERNARD

Quartier de Montréal

des activités économiques dans l'espace urbain, par le développement d'infrastructures de transport ou par des améliorations dans les espaces publics, comme la construction de parcs ou le

verdissement des espaces minéralisés. C'est ce dernier point que l'on appelle « l'éco-embourgeoisement ».

Des études ont montré que des opérations de verdissement peuvent entraîner des

hausse de valeur des logements dans les quartiers visés par ces transformations et avoir éventuellement un impact sur la transformation du tissu social¹. Il n'est pas clair cependant dans quelle mesure le verdissement est à l'origine du phénomène d'embourgeoisement ou s'il s'agit d'une conséquence des investissements des agents déjà en place pour d'autres raisons². On constate que la répartition des espaces verts dans les milieux urbains n'est pas nécessairement équitable et que cela engendre des effets d'inertie importants³. Il se peut que les quartiers qui s'embourgeoisent aient tendance à se verdier également, mais sans que le verdissement cause le phénomène de l'embourgeoisement.

Dans un contexte climatique incertain, les solutions fondées sur la nature montrent un potentiel intéressant pour l'adaptation des villes à des phénomènes comme les vagues de chaleur ou la gestion des eaux⁴. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que le verdissement et la protection des espaces naturels prennent une place grandissante dans les politiques urbaines au cours des prochaines années. Est-ce qu'on peut craindre que cela affecte l'accès au logement dans certains quartiers plus sensibles à l'embourgeoisement ?

Bien que la littérature montre un lien entre le verdissement et la gentrification, il n'est pas clair de déterminer à quel point cela constitue un enjeu critique. La société dans son ensemble évolue et les tissus sociaux de tous les quartiers se transforment à travers le temps. Certaines recherches ont montré que les effets d'éviction sont souvent limités dans les quartiers considérés comme étant touchés par l'embourgeoisement⁵. Il est normal que les gens bougent dans l'espace et il est possible d'observer des changements dans le tissu social par remplacement naturel, sans qu'il y ait effet d'éviction. Si les quartiers ouvriers des villes du Québec sont aujourd'hui transformés, c'est surtout parce que les usines ont fermé et non pas parce que les classes populaires ont été évincées par des agents d'embourgeoisement.

1 BEHRENS *et al.* « Répercussions sociodémographiques et retombées fiscales de la réhabilitation et de la mise en valeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine », Rapport pour Parcs Canada, 2023. PHAM *et al.* « Greening the alleys: Socio-spatial distribution and characteristics of green alleys in Montréal », *Landscape and Urban Planning*, 226, 104468, 2022.

RICE *et al.* « 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, 2020.

2 ANGELOVSKI *et al.* « Green gentrification in European and North American cities », *Nature communications*, 13(1), 3816, 2022.

3 LEE et LIN. « Natural amenities, neighbourhood dynamics, and persistence in the spatial distribution of income », *The Review of Economic Studies*, 85(1), 663-694, 2018. PHAM *et al.*, *op. cit.*

4 WONG *et al.* « Greenery as a mitigation and adaptation strategy to urban heat », *Nature Reviews Earth & Environment*, 2(3), 166-181, 2021.

5 ELLEN et O'REGAN. « How low income neighborhoods change: Entry, exit, and enhancement », *Regional Science and Urban Economics*, 41(2), 89-97, 2011.



PIERRE-YVES MONTPETIT

Ruelle verte du quartier Rosemont à Montréal

L'exemple du Plateau-Mont-Royal

Le tableau qui suit montre l'évolution des caractéristiques sociodémographiques dans un quartier de Montréal reconnu pour la hausse importante du prix de ses logements au cours de la décennie des années 2000, soit le Plateau-Mont-Royal (identifié ici par la circonscription de Laurier-Sainte-Marie). Les données sociodémographiques montrent une transformation plus importante du tissu social dans le quartier par rapport à l'ensemble de la région métropolitaine. Le niveau de scolarité est en hausse, les revenus des particuliers et des ménages croissent plus vite que ceux de la région métropolitaine, le prix des logements également. Cela dit, les revenus des

ménages restent significativement plus faibles en 2011 que ceux du reste de la région métropolitaine. Cela s'explique par le fait que le remplacement de la population d'origine par une population plus riche et mieux éduquée se fait à un rythme relativement lent. Même dans un contexte d'embourgeoisement, l'effacement de la population d'origine demeure partiel et limité.

Le logement au cœur des solutions

Il faut voir d'un très bon œil les préoccupations des autorités publiques quant aux conséquences de leurs politiques sur les populations vulnérables. Comment s'assurer que les investissements dans le verdissement des quartiers populaires

profitent aux ménages à plus faibles revenus que l'on avait ciblés au départ? Pour cela, les autorités peuvent intervenir sur l'offre de logement en s'assurant qu'une part de logement soit maintenue hors marché (par la provision de logements sociaux et abordables). On peut également réglementer les hausses de loyer et le droit d'éviction dans le marché locatif (ce qu'on fait déjà au Québec).

Dans tous les cas, les décisions d'investissement dans le verdissement ne devraient cependant pas se contraindre pour des considérations d'équité. Les effets de remplacement des populations sont généralement lents et limités dans les quartiers qui s'embourgeoisent. Par conséquent, les bénéfices du verdissement, même s'ils ne sont pas équitablement répartis, toucheront une part importante des populations vulnérables visées. Il est également possible de réduire l'éco-embourgeoisement en distribuant équitablement les infrastructures vertes sur le territoire. C'est l'amélioration relative d'un quartier par rapport à son état initial et celui des autres quartiers qui initie généralement l'embourgeoisement. Si tous les quartiers d'une aire urbaine s'améliorent en même temps et au même rythme, il n'y a pas d'intérêt pour les agents d'embourgeoisement à investir un quartier plutôt qu'un autre pour ses qualités végétales. Cela devrait contribuer à réduire significativement le lien entre le verdissement et l'embourgeoisement. 🌻

Évolution des caractéristiques sociodémographiques de la circonscription de Laurier-Sainte-Marie et de la région métropolitaine de Montréal entre 2001 et 2011

| | Laurier-Sainte-Marie | | | RMR de Montréal | | |
|------------------------------------|----------------------|---------|-----------|-----------------|-----------|-----------|
| | 2001 | 2011 | 2011/2001 | 2001 | 2011 | 2011/2001 |
| Population n | 100 455 | 99 360 | -1,1 | 3 426 350 | 3 752 475 | 9,5 |
| Sans diplômes n | 16 935 | 9 615 | -43,2 | 813 670 | 607 545 | -25,3 |
| % | 19,2 | 10,7 | | 29,0 | 19,5 | |
| Universitaires n | 33 445 | 41 900 | 25,3 | 489 495 | 734 350 | 50,0 |
| % | 37,9 | 46,7 | | 17,4 | 23,5 | |
| Revenu des particuliers moyen (\$) | 26 745 | 37 429 | 39,9 | 29 199 | 38 281 | 31,1 |
| médian (\$) | 20 087 | 26 504 | 31,9 | 21 888 | 28 306 | 29,3 |
| Revenu des ménages moyen (\$) | 40 436 | 55 627 | 37,6 | 53 725 | 70 286 | 30,8 |
| médian (\$) | 31 313 | 40 697 | 30,0 | 42 123 | 53 024 | 25,9 |
| Valeur moyenne des logements (\$) | 149 072 | 372 443 | 149,8 | 142 206 | 320 696 | 125,5 |

Sources : Recensement 2001 et Enquête nationale sur les ménages 2011 (Statistique Canada)

Jean-Philippe Meloche est professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal.

POURQUOI L'EMBOURGEOISEMENT ?

Une réponse en large partie économique

L'embourgeoisement se définit comme le renouvellement d'une catégorie socio-économique au sein d'un secteur donné – normalement un quartier. Le plus souvent, cette modification s'opère dans les quartiers centraux des villes, car ils ont un historique relativement plus important. Cette action génère plusieurs conséquences, autant économiques que sociales. L'embourgeoisement, ou la gentrification, va souvent jusqu'à l'exclusion des ménages établis depuis plusieurs années dans les quartiers touchés. Si les conséquences sont multiples, la source de cette transformation réside, plus souvent qu'autrement, dans une logique économique liée aux valeurs immobilières.

» JEAN DUBÉ

D'un point de vue économique, le modèle d'économie urbaine, d'abord inspiré des travaux de von Thünen (1826)¹, puis formellement mathématisé par les travaux des premiers diplômés en sciences régionales (Alonso, 1964²; Muth, 1969³; Mills, 1972⁴ – Modèle AMM) permet de conceptualiser la relation qui existe entre les choix de localisation des ménages, les coûts de transport, les dépenses dans les autres biens, les contraintes de revenus et leurs préférences. En simplifiant un peu, on peut analyser le choix de localisation, pour un

niveau de consommation donné, comme la résultante d'un arbitrage entre, d'une part, le montant que les ménages peuvent et veulent mettre sur un loyer et, d'autre part, le montant qu'ils peuvent et veulent assumer quant aux coûts de leurs déplacements.

Le prix des logements – locatifs et privés – influence fortement les décisions de localisation des ménages. Ce poste de dépense représente, pour la plupart des ménages, une fraction importante de leur budget. La partie du budget allouée au logement varie, en moyenne, entre 25% et 35%, tandis que celui alloué aux transports représente, *grosso modo*,

environ 10 %, voire un peu plus, des ressources financières annuelles disponibles. Pour la plupart des ménages, c'est au moins entre le tiers et un peu moins de la moitié de leurs dépenses qui sont affectées à ces deux postes.

D'abord développé sous une forme statique, c'est-à-dire pour une année spécifique, le modèle AMM permet d'expliquer pourquoi, à revenus équivalents, les ménages ne prennent pas des décisions de localisation similaires. Certains préfèrent la tranquillité de la banlieue ou d'un milieu plus rural, alors que d'autres optent pour une localisation plus centrale. Certains ménages font le choix de payer un peu plus pour le logement afin d'épargner sur les coûts de transport, alors que d'autres décident du contraire. Il faut également mentionner que, pour certains, le déplacement peut être associé à une image désagréable, à une désutilité.

Au fil des années, l'expansion urbaine permet à plusieurs ménages de diminuer le poids de la partie logement sur leur contrainte de revenu. En revanche, cette expansion crée une pression importante sur le budget des ménages accordé au poste transport. Avec l'urbanisation et la hausse du trafic, ce budget a considérablement crû au cours des années. Jumelée à une dépréciation des logements au centre, cette situation donne lieu à un retournement de situation : les logements apparaissent relativement plus abordables au centre qu'en banlieue ou en périphérie. C'est à ce moment qu'émerge le phénomène d'embourgeoisement : la localisation centrale représente un double avantage pour



La Défense à Paris

1 VON THÜNEN, J.H. *Der Isolirte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*, Wirtschaft & Finan, 1826.
 2 ALONSO, W. *Location and Land Use: Toward a General Theory*, Harvard University Press, Cambridge, 1964.
 3 MUTH, R.F. *Cities and Housing*, University of Chicago Press, 1969.
 4 MILLS, E. *Urban Economics*, Glenview, Illinois, Scott Foresman, 1972.



Jardin Saint-Roch - Québec

les ménages. D'une part, les logements, relativement plus abordables, permettent de réduire la pression sur la proportion du budget allouée au logement. D'autre part, la centralité procure un avantage indéniable en termes de réduction de coûts de transport. C'est alors que plusieurs ménages revoient leurs décisions de localisation et que les ménages prennent des décisions différentes de celles connues jusque-là.

Les choix de localisation ne sont pas immuables à moyen et long terme. Ceux-ci peuvent être revus en fonction des changements dans les conditions de vie quotidiennes, notamment l'augmentation du trafic et des coûts de transport. L'arrivée de la COVID-19 est un exemple patent de comment certains événements peuvent bousculer les habitudes et la routine en apportant des changements importants dans les coûts de transport, liés notamment à l'adoption intensive du télétravail.

C'est dans ce contexte changeant que le modèle AMM doit être révisé pour inclure l'effet temps dans l'explication du choix de localisation des ménages. D'après certains auteurs, le processus d'embourgeoisement est lié à un cycle de vie de la ville qui, chaque siècle, se renouvelle naturellement (Brueckner et Rosenthal, 2009)⁵. Ce renouvellement est lié, d'une part, à l'augmentation des

valeurs immobilières dans les périphéries (notamment à cause des nouvelles constructions) et, d'autre part, à la dépréciation des bâtiments existants au centre. C'est essentiellement la perte de valeur qui rend d'anciens quartiers plus attrayants et qui enclenche le processus de retour au centre.

L'embourgeoisement prend forme lorsque le loyer devient relativement plus abordable près du centre. Sans parler d'aubaine, les loyers élevés au centre peuvent devenir attractifs s'ils sont, comparativement aux autres secteurs de la ville, moins chers ou si l'écart de prix se rétrécit de manière importante.

L'embourgeoisement, ou la gentrification, est généralement associé à un processus de rénovation de l'immobilier existant. Dans des cas plus extrêmes, il peut également s'exprimer sous la forme de reconversion résidentielle (voir Dubé *et al.*, 2019)⁶ ou encore sous la forme de reconversion de friches industrielles. Non seulement certains ménages décident de vivre dans des logements rénovés de fond en comble, mais ils vont aussi jusqu'à habiter des logements neufs issus de processus de reconversion plus ou moins majeurs.

Plusieurs exemples sont classiques et reconnus : Brooklyn, le Bronx et Wall Street, à New York ; Broadway Market,

à Londres ; La Défense, à Paris. Plus près de nous, le phénomène prend de l'ampleur dans les plus grandes villes de la province. Montréal a fait les frais de l'actualité il y a quelques années pour les nombreux actes de vandalisme dans le quartier Hochelaga. D'autres quartiers ont également subi des modifications sans que cela fasse autant de vagues. À Québec, l'exemple de la revitalisation planifiée du quartier Saint-Roch ou encore les changements notables dans le quartier Limoilou sont autant d'exemples que le Québec n'échappe pas à cette réalité.

Évidemment, l'embourgeoisement peut prendre diverses formes. L'une d'elles, mise à jour récemment, est celle dite de l'éco-embourgeoisement, soit la transformation de certains quartiers à partir d'espaces verts. Bien que guidée par la recherche d'une caractéristique spécifique, celle de la proximité aux espaces verts, une telle transformation s'opère essentiellement selon la même logique économique : les espaces verts attirent de nouveaux ménages qui sont prêts à payer plus cher pour ce type d'avantage, ou d'effet externe (externalité). Cette attractivité, cet effet de mode, a pour effet de faire monter localement le prix des logements. L'avantage des espaces verts aurait alors essentiellement un effet de catalyseur sur un quartier qui aurait, probablement, expérimenté l'embourgeoisement autrement.

Des initiatives de verdissement – qui sont, au départ, de bonnes actions visant à améliorer la qualité de vie des populations locales – peuvent agir indirectement sur une forme d'attractivité et, conséquemment, résulter en une expulsion de certaines classes de ménages. L'effet mode et la désirabilité du quartier se répercutent habituellement par une hausse de la demande et, par conséquent, par une augmentation du prix des logements. Cette hausse des valeurs, qui peut s'avérer durable lorsque de nouveaux habitants ou des promoteurs flairent la bonne affaire, transforme le stock de logements existants, et dépréciés, en une offre de meilleure qualité. Or, cette qualité est également liée à un prix, autant pour le logement que pour le quartier. ✨

Jean Dubé est professeur titulaire à l'École supérieure d'aménagement du territoire et de développement régional de l'Université Laval.

5 BRUECKNER, J.K. et ROSENTHAL, S. « Gentrification and neighbourhood housing cycles: will America's future downtowns be rich? », *Review of Economic & Statistics*, vol. 91, 2009, p. 725-743.

6 DUBÉ, J., DESAULNIERS, S., BÉDARD, L.-P., BINETTE, A. et LEBLANC, E. « Peut-on anticiper la reconversion résidentielle à Québec ? », *Urbanité*, Printemps/Été, 2019, p. 36-38.

Combiner écoquartiers et tramways, condition *sine qua non* d'une transition juste en mobilité

Plusieurs des mesures associées à l'objectif de rendre nos villes plus résilientes telles que le verdissement, le développement de transports collectifs structurants et la création d'écoquartiers amènent un questionnement sur leur impact social appréhendé, souvent associé au concept d'éco-embourgeoisement.

» JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE
» MARC-OLIVIER MATHIEU

Beaucoup d'attention est accordée aux infrastructures vertes et à leurs incidences appréhendées sur les coûts des loyers. Sans minimiser l'importance de la crise du logement, notre analyse tient compte de celle-ci, tout en prenant plus en considération la dépense des ménages dans les transports. Les trois plus grandes dépenses des ménages sont le logement (29,3%), les transports (18,5%) et l'alimentation (14,9%)¹. Plus précisément, nous évaluons comment l'implantation de vastes réseaux de tramways dans les principales villes québécoises, jumelés à

la création d'écoquartiers « sans voiture », permettrait à la fois d'atteindre nos objectifs de transfert modal et de densification urbaine, tout en favorisant la réduction du fardeau financier associé aux stationnements et à la possession de véhicules dans le budget des ménages.

Un des objectifs du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est que la part modale du transport collectif en pointe sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) passe de 25% en 2011, à 35% en 2031. En 2018, la part modale en pointe n'était que de 26%². La politique de mobilité durable de 2018 du gouvernement du Québec vise une

réduction de 20% des déplacements en auto d'ici 2030, jumelée à une baisse similaire des dépenses des ménages allouées aux transports. Alors que réduire la dépendance à l'automobile semble un défi de taille, voyons ce qui fonctionne ailleurs.

L'exemple de Lyon

Lyon a accru de 50% son réseau de métro entre 1986 et 1995. Néanmoins, le nombre d'automobilistes a augmenté (+10%) tandis que les transports collectifs et actifs poursuivaient leur déclin. Une nouvelle stratégie s'ensuit : l'ajout de quelques stations de métro stratégiques, mais surtout de six lignes de tramways comptant 92 stations. En 20 ans, la

1 www150.statcan.gc.ca/n1/fr/daily-quotidien/210122/dq210122b-fra.pdf?st=5zNpFNn

2 CMM (2021). *Suivi du PMAD*, édition 2021, 90 p.

Région métropolitaine de Lyon. Données tirées des Enquêtes ménages déplacements 1986, 1995 et 2015, Sytral.

| | 1986 | 1995 | Variation 1986-1995 | Variation 1986-1995 | 2015 | Variation 1995-2015 | Variation 1995-2015 | Cible 2030 |
|---------------------|-------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Modes de transport | Part modale | Part modale | Variation de la part modale | Variation de l'utilisation du mode | Part modale | Variation de la part modale | Variation de l'utilisation du mode | Objectifs de part modale |
| Voiture | 48,2% | 53% | 4,9% | 10,1% | 43,9% | -9,1% | -17,2% | 35% |
| Transport collectif | 14,6% | 13,6% | -1% | -6,6% | 18,6% | 5% | 36,8% | 22% |
| Marche | 34,5% | 31,4% | -3,1% | -9,1% | 34,1% | 2,7% | 8,6% | 35% |
| Vélo | 1,9% | 1,3% | -0,6% | -33,2% | 1,6% | 0,3% | 26,7% | 8% |
| Stations de métro | 22 | 33 | +11 | | 40 | +7 | | |
| Stations de tramway | 0 | 0 | - | | 92 | +92 | | |

proportion d'automobilistes a reculé de 17%. La cible pour 2035? Baisser la part modale de l'auto à... 35%!

Entre 2006 et 2015, le taux de possession d'automobiles a chuté de 7,8% pour l'ensemble de la Métropole de Lyon (14% pour le quartier central Lyon-Villeurbanne)³. Les clés de ce changement? D'abord, le nombre de personnes ayant accès à pied à une station. Puis, comme le souligne Alain Jund, élu de Strasbourg en charge des transports, « le tramway n'est pas qu'une technologie de mobilité, c'est avant tout un puissant outil de réaménagement urbain ».

Les avantages du tramway

Aménager des trains légers en surface permet de réallouer l'espace urbain en faveur du transport collectif (et

généralement de la mobilité active par la même occasion). Surtout, chaque milliard de dollars (G\$) investi permet de faire jusqu'à 10 fois plus de kilomètres de lignes en tram qu'en métro (Gagnon, 2022)⁴.

À Montréal, le prolongement du métro de la ligne bleue coûtera 6,5 G\$ pour cinq stations et 5,8 km. Alors que l'ARTM a reconnu qu'il n'y avait pas d'acceptabilité sociale, en milieu urbain, au métro automatique léger en mode aérien (technologie du Réseau express métropolitain - REM - de la CDPQ-Infra), construire le Projet structurant de l'Est en souterrain coûterait facilement 36 G\$⁵. Pour cinq à six fois moins cher, un tramway y offrirait une meilleure desserte (jusqu'à 58 stations sur 48 km plutôt que 18 stations sur 32 km)⁶.

Si l'ajout de trois stations de métro à Laval y a indéniablement accru la part modale du transport collectif, l'effet s'est concentré autour des stations. En conjuguant la création d'écoquartiers TOD autour d'un nombre très restreint de stations (de métro, train ou REM), on y accentue l'effet d'éco-embourgeoisement. La multiplication des stations de tram permet de décupler les aires de densification possibles, notamment sous forme d'écoquartiers « sans voiture »⁷. D'autant plus que le redéveloppement se fera tout le long des corridors du tram.

Des écoquartiers « sans voiture »

Des écoquartiers « sans voiture » combinent les avantages des infrastructures vertes avec l'aménagement axé sur les transports collectifs (TOD pour *Transit Oriented Development*), ce qui en accroît

3 SYTRAL, Région métropolitaine de Lyon. Données : Enquêtes ménages déplacements 1986, 1995 et 2015.

4 GAGNON, L. (2022). *Doomed unless*, Tellwell, 180 p.

5 ARTM (2023). *Projet structurant de l'est (PSE), Rapport du groupe de travail dirigé par l'ARTM, Version définitive*, 30 juin, 113 p.

6 LEFEBVRE et coll. (2024). *Analyse des temps de parcours du projet structurant de l'est : comparaison tramway vs métro automatique léger*, ILE et GRAME.

7 GAGNON, L. (2022). *Doomed unless*, Tellwell, 180 p.; Boyer, S.(2022). *Des quartiers sans voitures*.



indéniablement l'attractivité. Toutefois, ces nouveaux développements, qui ne sont pas exempts de véhicules, permettent de revoir les règles du jeu afin de réduire la dépendance envers ceux-ci.

Les ménages constituant le premier quintile de revenus (les 20% moins aisés) consacrent environ 40% de leurs revenus au logement. Litman (2023) souligne qu'une partie de l'écart avec le seuil de 30%, jugé acceptable, serait attribuable aux coûts des espaces de stationnement. À ces coûts s'ajoutent ceux associés à la possession de véhicules, qui pèsent très lourds dans les budgets des ménages, particulièrement les moins favorisés. Plusieurs mesures sont proposées⁸.

Certes, il faut améliorer l'offre de transport collectif. Gagnière (2012) précise que l'évolution de la fréquentation des transports collectifs entre l'année qui précède la mise en service d'un tram et les deux années qui lui succèdent s'établit de 26 à 46% pour six agglomérations françaises étudiées⁹.

En s'appuyant sur une étude de McCahill *et al.* (2016), Litman (2023) estime « qu'une augmentation de 0,1 à 0,5 place de stationnement par résident ou employé est associée à une augmentation de 30% de la part modale des déplacements domicile-travail en automobile. L'étude a révélé que l'offre de stationnement est l'un des facteurs les plus importants affectant les déplacements en automobile¹⁰».

Comment prendre en compte cet enjeu? D'abord, les normes minimales de stationnement doivent être remplacées par des normes maximales, beaucoup plus basses. Millard-Ball *et al.* (2022) ont constaté que les bâtiments avec au moins un espace par unité ont des taux de possession de voiture plus de deux fois supérieurs à ceux des bâtiments sans stationnement. Par exemple, le programme particulier d'urbanisme (PPU) du futur écoquartier de Lachine-Est recommande que la norme minimale actuelle de 1,5 case par unité soit remplacée par une norme maximale de 0,7 case de stationnement par unité à proximité du futur tramway.

Doit-on viser plus bas? Plusieurs craignent qu'en abaissant celles-ci à 0,5 case par unité (comme dans plusieurs éco-



JF LEFEBVRE 2018



JF LEFEBVRE 2015



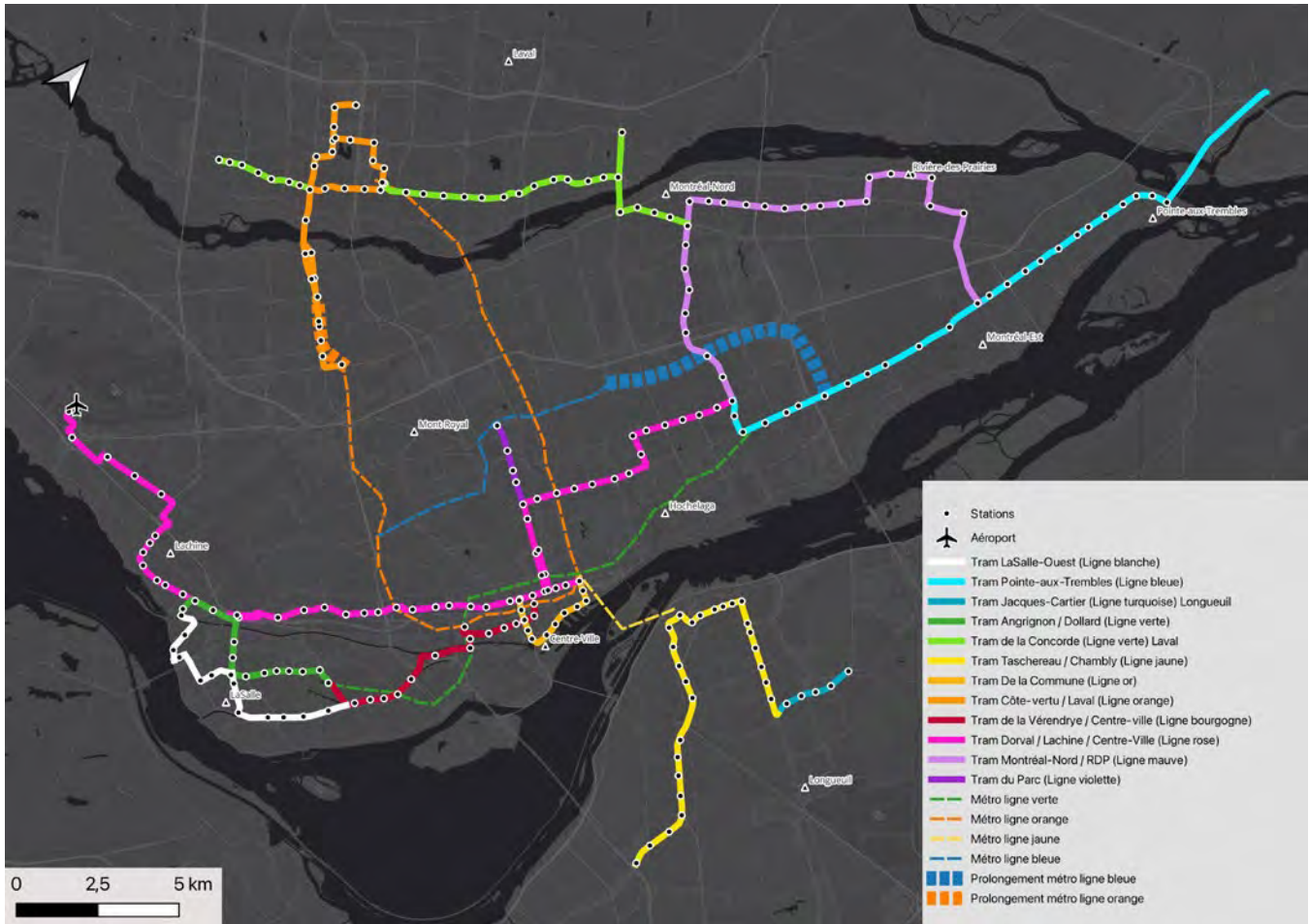
JF LEFEBVRE

Exemples de tramways, respectivement Barcelone, Strasbourg et Porto

8 LITMAN, T. (2023). *Parking Requirement Impacts on Housing Affordability, The Costs of Residential Parking Mandates and Benefits of Reforms*, 20 November, Victoria Transport Policy Institute, 28 p.

9 GAGNIÈRE (2012). « Effets du tramway sur la fréquentation du transport public », *Revue Géographique de l'Est*. Le nombre de voyages par habitant est l'indicateur le plus global pour estimer l'usage d'un réseau de transport collectif. En comparaison, les autres agglomérations connaissent une évolution entre -3 et 5%.

10 LITMAN (2023), *op. cit.*, traduction libre : cows.org/wp-content/uploads/sites/1368/2020/04/2015-Effects-of-Parking-Provision-on-Automobile-Use-in-Cities-Infering-Causality.pdf.



Le Grand Virage : proposition de tramway pour Montréal, Laval et Longueuil

quartiers existants et même 0,3 ou moins, notamment pour les logements sociaux), on réduirait certes le nombre de véhicules significativement, mais on risquerait d'en avoir plus que le nombre de cases prévues (avec un débordement dans les stationnements sur rue des quartiers limitrophes).

Litman (2023) propose plusieurs mesures d'accompagnement :

- Prévoir la mutualisation des espaces de stationnement entre les usages résidentiels et ceux liés à l'emploi et aux commerces (réduction de 20 à 40% des besoins en stationnement) tout en dissociant ceux-ci des loyers (baisse de 10 à 30% de la demande).
- Ajout d'un *en-lieu* de stationnement prélevé sur chaque unité construite, afin de financer un fonds pour la

mobilité durable. Les revenus reviendront aux futurs résidents sous forme de subventions pour l'achat de titres de transport collectif, l'adhésion à l'autopartage et au vélopartage et l'achat de vélos électriques. Depuis 2018, Portland (Oregon) impose aux promoteurs de contribuer ainsi à son Transportation Wallet for New Movers program. Plusieurs écoquartiers européens offrent aussi de tels accompagnements.

- L'implantation de l'autopartage sur le site pourrait diminuer de 10 à 20% les besoins en stationnement, chaque Communauto remplaçant au moins 10 véhicules¹¹.
- L'ajout d'un service rapide par bus justifierait une baisse de 10% des normes de stationnement, alors que

celui d'un service sur rail permettrait de les diminuer de 40 à 60 %.

- La marchabilité et la qualité du réseau cyclable comptent également un Walk Score supérieur à 70 justifiant une baisse de 20 à 40% des normes de stationnement.

Alors que de nouveaux développements comme le futur écoquartier de Lachine-Est sont appelés à accueillir incessamment leurs premiers habitants, l'implantation de ces mesures s'avère essentielle. Litman (2023) estime qu'un aménagement de type TOD justifie, à lui seul, une baisse de 40 à 60% des cases de stationnement requises.

L'objectif : réduire les coûts des ménages

La réduction du nombre de stationnements dans les nouveaux écoquartiers,

11 MORISSETTE, J. (2021). *Caractérisation des impacts environnementaux de l'autopartage à Montréal* [Mémoire de maîtrise, Polytechnique Montréal], PolyPublie. publications.polymtl.ca/9162/

avec les mesures d'accompagnement proposées, va contribuer à diminuer significativement la portion des budgets des ménages allouée au logement ainsi qu'aux transports.

L'aménagement de vastes réseaux de tramways, autant à Québec, Montréal, Laval, Longueuil, Gatineau et même Sherbrooke, devrait être la priorité en matière de développement des transports collectifs urbains, à l'instar de centaines de villes dans le monde. Les tramways et trains-trams, en surface, coûtent beaucoup moins cher à aménager

que des métros souterrains ou aériens, tout en demeurant beaucoup plus structurants que l'autobus. Le tramway créera de vastes réseaux permettant de développer moult écoquartiers, tout en diminuant l'impact sur le coût des logements qui serait associé à l'ajout d'un nombre limité de stations de transport collectif structurant.

À titre indicatif, il serait possible, d'ici 2040, d'implanter près de 140 km de lignes de tramway comptant quelque 250 stations pour Montréal, Laval et Longueuil, scénario appelé le

Grand Virage¹². Ce réseau permettrait de concentrer l'essentiel des futurs développements sous forme de TOD, tout en réduisant l'effet d'éco-embourgeoisement associé. ✨

Jean-François Lefebvre, Ph. D., est chargé de cours au département d'études urbaines et touristiques de l'Université du Québec à Montréal, et Marc-Olivier Mathieu est étudiant à la maîtrise en aménagement du territoire à l'Université Laval. Les auteurs remercient l'UQAM pour une bourse de recherche aux chargés de cours, le ministère des Transports et de la Mobilité durable pour un appui financier à Imagine Lachine-Est dans le cadre d'un projet de recherche qui répond aux objectifs du Plan pour une économie verte 2030, ainsi que la Fondation Trottier, l'Arrondissement de Lachine, la Ville de Montréal ainsi que la Fédération canadienne des municipalités (FCM) pour leur appui financier au Groupe de recommandations et d'actions pour un meilleur environnement (GRAME).

¹² LEFEBVRE et coll. (2024), *op. cit.*



**L'ORDRE
DES URBANISTES
DU QUÉBEC EST
SUR LINKEDIN!**

**Penser le territoire
Façonner l'avenir**



Ordre des urbanistes du Québec

Architecture et urbanisme · Montréal, Québec · 3 601 abonnés · 90 employés

+ Suivre
Consulter le site web
Plus

Accueil
À propos
Posts
Emplois
Personnes

Infos

Créé en 1963, l'Ordre des urbanistes du Québec régule la profession d'urbaniste au Québec. L'Ordre des urbanistes du Québec régis par l'Office des professions du Québec. L'Ordre des urbanistes du Québec offre des programmes de formation et de perfectionnement continu, des stages et des emplois de stagiaires en urbanisme et en architecture.

Suivez les nouvelles de l'Ordre et de votre profession sur LinkedIn

linkedin.com/company/ordre-des-urbanistes-du-quebec

Résilience des aménagements : prévenir par la recherche-action

Les aménagements résilients ont de nombreux bénéfices écologiques et climatiques et permettent d'accroître autant la protection face aux aléas naturels que la qualité de vie, la santé et le bien-être des populations situées à proximité. Cependant, leur développement est susceptible d'engendrer l'augmentation de la valeur et du prix des logements. Les résidents ne pouvant plus assumer les coûts financiers doivent alors quitter les lieux. Ils se retrouvent fréquemment dans des quartiers économiquement désinvestis, non sécuritaires, subissant ainsi les effets du déplacement physique et socioculturel.

» ANNE-LAURE FAKIROFF
» VIOLETTE CLEOPHAS
» ISABELLE THOMAS

La gestion du risque, et notamment le risque d'inondation, a connu un changement de paradigme au début du 21^e siècle. Les gouvernements ont progressivement pris conscience de l'importance de mettre en place une approche plus intégrée vis-à-vis du risque et de diversifier leurs stratégies de réduction des risques et des catastrophes. Les mesures structurelles ont longtemps prédominé, mais celles-ci ont montré leurs limites (comme les bris de digues ou de barrages, l'imperméabilisation, la canalisation des rivières, la dénaturation, etc., empêchant la bonne rétention de l'eau et participant finalement à l'augmentation du risque). Elles laissent désormais place à des mesures non structurelles basées sur une réintégration de la nature en ville telles que le verdissement et la renaturation. Parmi les stratégies déployées, l'État comme le secteur privé peuvent investir dans le verdissement urbain au sein de quartiers défavorisés dans le but de réaménager ou de restaurer des terres, de créer de nouveaux équipements (parcs, jardins, voies vertes, toits verts et infrastructures climatiques résilientes). Cependant, ces stratégies peuvent faire émerger d'autres problématiques.

Quels sont les enjeux de la justice climatique et de l'éco-embourgeoisement dans un contexte d'augmentation des catastrophes et quelles opportunités se présentent pour contribuer à la

résilience des populations vulnérables ?

Résilience et éco-embourgeoisement

La sensibilité d'une société aux changements, qu'il s'agisse de catastrophes environnementales violentes (naturelles ou non), de conflits humains ou de révolutions, ou encore de modifications progressives (pollution, changements climatiques, perte de biodiversité) se traduit par le concept de vulnérabilité¹. La résilience et la vulnérabilité sont intrinsèquement liées. Dans son acception urbaine, le terme *résilience* décrit la « capacité d'une ville à fonctionner alors que certains des composants du système urbain sont perturbés et à se reconstruire à la suite de cette perturbation² ». La recherche de la résilience peut cependant, si elle n'est pas planifiée adéquatement, engendrer un éco-embourgeoisement.

Le concept de justice environnementale peut se traduire par la vulnérabilité aux aléas naturels tels que les inondations ou l'érosion côtière. Les communautés marginalisées ont souvent connu des rétablissements plus lents et ardues que les communautés aisées et privilégiées à la suite d'épisodes de catastrophes naturelles. La justice environnementale s'exprime également dans l'accès équitable ou inéquitable aux espaces verts urbains (incluant les infrastructures vertes et bleues de protection aux inondations), les communautés marginalisées ayant un accès plus réduit à ces espaces que les communautés favorisées. En effet, si les aménagements de verdissement apportent des bénéfices sociaux, économiques et environnementaux certains,



La Nouvelle-Orléans, mars 2023, Project Home Again. Nouvelles maisons adaptées aux risques selon les cartes de la FEMA et les codes d'urbanisme de la ville, construites sur des terrains échangés au sein du projet.

c'est parfois au détriment des plus vulnérables, notamment lorsque les opportunités environnementales deviennent des opportunités immobilières³. En dépit d'un nouvel accès offert aux espaces verts créés, des enjeux d'inclusion et de

1 MATHIS, Charles-François, FRILOUX, Stéphane, DAGENAIS, Michèle, WALTER, François. « Vulnérabilités environnementales : perspectives historiques », *Vertigo*, 16(3), 2016.

[En ligne] : doi.org/10.4000/vertigo.17993.

2 L'HOMME, Serge, SERRE, Damien, DIAB, Youssef, LAGANIER, Richard. « La résilience, définitions et concepts voisins », 45^e Congrès de la Société d'Ergonomie de Langue Française, Liège (Belgique), 2010. [En ligne] : ergonomie-self.org/wp-content/uploads/2019/06/acte-52-self-2010.pdf.

3 ORILLARD, Florence, GRALEPOIS, Mathilde, VERDELLI, Laura. « La prévention des inondations dans les opérations d'aménagement des interfaces ville-port : un levier de gentrification indirecte ? Le cas du Havre (France) », *Carnets de géographes*, 11, 2018. [En ligne] : doi.org/10.4000/cdg.1713.

santé (anxiété, alimentation, sommeil, image de soi) apparaissent. Le même type de traumatismes et d'injustices environnementales résulte de stratégies d'aménagement liées à des catastrophes de type inondations ; celles-ci ont malheureusement amplifié la vulnérabilité de certaines populations. Les opérations d'aménagement peuvent engendrer de l'embourgeoisement indirect lorsque « les contraintes liées à la prévention des inondations sont mobilisées pour poursuivre un objectif de gentrification en rendant nécessaire le renouvellement d'un habitat précaire par du logement de *haut standing*⁴ ».

Après le passage de l'ouragan Katrina en

2005, La Nouvelle-Orléans est devenue un cas de figure démontrant nettement la façon dont sévissent les catastrophes naturelles, affectant de façon démesurée les communautés défavorisées et racisées, entre autres afro-américaines, dont le rétablissement a été particulièrement ardu, plusieurs se sentant volontairement exclues et chassées de leur ville⁵.

De même, la municipalité de Sainte-Marie (située en Beauce, au Québec) a été durement touchée lors d'une inondation majeure en 2019. Quatre cents bâtiments du centre-ville où étaient historiquement concentrés les logements les plus abordables, mais aussi les plus vulnérables de la ville, ont depuis été démolis. Ce

sont approximativement 800 Mariverains qui ont dû quitter la ville après l'inondation de 2019. La ville et la région comptent des producteurs agricoles et des industries employant des travailleurs migrants saisonniers, ce qui implique une recherche de logements devenant davantage concurrentielle à certaines périodes. Des chantiers de construction résidentielle de haut standing, relevant du secteur privé, ont été mis en place et sont toujours en cours. Leur abordabilité est remise en question ; certains Mariverains ont avoué ressentir une pression pour quitter les lieux⁶.

Les perturbations et les cicatrices causées par les changements climatiques sont

4 ARIACTION. *Projet REX-SO*, Université de Montréal, 2023. (Ce travail a été appuyé par le Cadre pour la prévention des sinistres du gouvernement du Québec [CPS 21-22-09] par une contribution financière de 1 250 000 \$.)

5 OSCILOWICZ, Emilia, ANGUELOVSKI, Isabelle, TRIGUERO-MAS, Margarita, GARCÍA-LAMARCA, Melissa, BARÓ, Francesc, COLE, Helen V.S. « La justice verte à travers la politique et la pratique : un appel à des recherches plus approfondies sur les outils qui favorisent des villes vertes et saines pour tous », *Villes et santé*, 6 (5), 2022, p. 878-893. [En ligne] : doi.org/10.1080/23748834.2022.2072057.

6 RENARD, Xavier. « À Romorantin, l'urbanisme comme rempart aux crues », *La Croix*, 1^{er} mars 2021. [En ligne] : la-croix.com/France/A-Romorantin-lurbanisme-comme-rempart-crues-2021-03-01-1201143191 ; BAJOU, Isabelle. « Réaménagement de l'ancien site Matra à Romorantin-Lanthenay », *France Villes/territoires Durables*, s.d. [En ligne] : francevilledurable.fr/realisations/reamenagement-ancien-site-matra/.

Un projet de rénovation en tête ? On vous aide à le réaliser !

Membres de l'OUQ profitez de

1% de retour
en argent sur votre
projet de rénovation
(Jusqu'à 5 000 \$)*

 **RénoAssistance**

renoassistance.ca/lp/ouq/



Ordre des
Urbanistes du
Québec



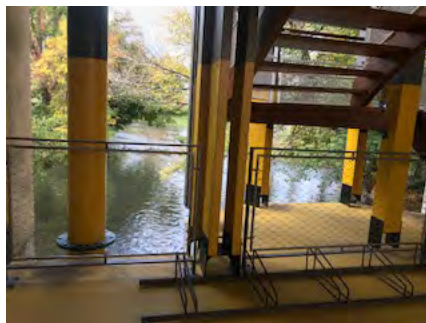
*Des conditions s'appliquent.

de plus en plus évidentes, tout comme l'aménagement inapproprié des territoires, affectant davantage les populations en situation de vulnérabilité⁷. Ces dernières représentent en particulier les enfants, les femmes monoparentales, les personnes âgées et les personnes atteintes d'enjeux de santé physique ou psychologique, dont les symptômes peuvent être aggravés en cas de choc. Des aménagements inadéquats, tels que les digues, ont accentué le risque et généré un bris de confiance des populations vulnérables envers les décideurs⁸. Pourtant, le plus récent rapport du GIEC préconise une adaptation immédiate. Il est donc crucial de prendre en compte les problèmes transversaux qui nécessitent des transformations dans de multiples domaines (comportements, réglementation, démarches d'adaptation) et de s'intéresser aux facteurs de vulnérabilité ainsi qu'aux effets de plusieurs types de risques, notamment ceux liés aux inondations et à l'érosion côtière mais aussi à l'éco-embourgeoisement.

Opportunités de changement et pistes de réflexion

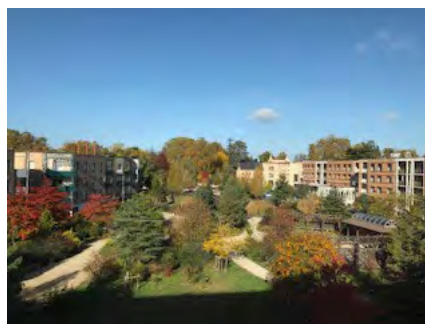
Afin de répondre aux conséquences générées par l'éco-embourgeoisement, des stratégies de planification doivent être adoptées afin d'anticiper (ou, du moins, de réagir aux) les transformations éventuelles, en impliquant les différents acteurs tels que les élus, les planificateurs et les chercheurs. Une recherche axée sur l'équité peut permettre de lutter contre la gentrification et le déplacement des populations vulnérables. À cet égard, plusieurs outils ont été développés par des chercheurs afin d'assurer l'accessibilité aux logements et infrastructures vertes de manière équitable et inclusive.

L'utilisation des terres et le zonage, les instruments financiers, les exigences de développement et les dispositions normatives peuvent participer au développement d'une ville durable⁹. Ainsi, des outils incitatifs comme dissuasifs sont intéressants et aident à décourager les *flips immobiliers*. Dans le cas de La Nouvelle-Orléans, la période ayant suivi les inondations était menacée par les



ÉQUIPE ABRAXION

Romorantin (France) 2021. Matra, quartier résilient aménagé avec des infrastructures vertes et bleues, dont le bassin de rétention et un cadre bâti adapté selon le principe de transparence hydraulique : l'eau peut circuler au sein de la ville sans créer de dommages.



profits immobiliers impliquant l'achat, la rénovation et la revente rapide d'un bien immobilier. Ce risque peut être contrôlé, notamment par des moyens juridiques tels que le droit de préemption ou encore l'échange de terrains et de maisons. C'est ce qu'a favorisé le Project Home Again à La Nouvelle-Orléans ; ses participants ont pu échanger leur habitation endommagée contre une nouvelle propriété, désormais résiliente aux inondations. Une partie (20 %) de l'hypothèque est annuellement supprimée, de façon à ce qu'après un certain temps passé dans le logement à titre de résidence principale (cinq ans) et au moyen d'assurances, les participants deviennent propriétaires de leur maison. Cet incitatif à occuper son logement pendant plusieurs années réduit les achats et reventes de biens immobiliers (phénomène participant à l'augmentation des prix et du coût des loyers) et favorise la stabilité du quartier. À Sainte-Marie, touchée lourdement par les inondations de 2019, la réglementation a entraîné un gel immobilier en zone inondable. Les promoteurs ont construit de nouveaux

immeubles haut de gamme, mais le bâti existant n'a pas été rénové pour diminuer la vulnérabilité des résidents¹⁰.

De tels outils, pour être efficaces, doivent être associés à l'histoire et au contexte du territoire visé, en tenant compte des différentes vulnérabilités sociales et économiques afin que les besoins des populations soient exprimés et entendus et qu'une équité soit trouvée. Pour cela, les OBNL, les décideurs politiques et les promoteurs privés doivent collaborer.

Des aménagements comme celui du quartier de Matra à Romorantin, une commune située au sud de Paris, en France, permettent d'intégrer le risque dans le développement urbain à long terme, de façon innovante et en prévenant l'éco-embourgeoisement. Le quartier, une ancienne zone industrielle, borde la rivière Sauldre qui est sortie de son lit en 2016. Alors que d'autres quartiers ont subi des dégâts majeurs, Matra et ses 200 logements construits de manière résiliente (clapets de sortie redirigeant l'eau vers le jardin public servant lui-même de bassin de rétention

7 DANIEL-LACOMBE, Éric, PAQUOT, Thierry. « Romorantin : vivre avec l'indiscipline des eaux », *Revue Ékologik*, (52), 2016, p. 40-45.

8 roadwork.nola.gov/news/january-2021/gentilly-resilience-district-updates/

9 NELSON, Marla, EHRENFUECHT, Renia, LASKA, S. « Planning, Plans, and People: Professional Expertise, Local Knowledge, and Governmental Action in Post-Hurricane Katrina New Orleans », *Cityscape*, vol. 9, n° 3, 2007. [En ligne] : papers.ssrn.com/abstract=1090161.

10 GOTHAM, Kevin Fox, CAMPANELLA, Richard. « Constructions of Resilience: Ethnoracial Diversity, Inequality, and Post-Katrina Recovery, the Case of New Orleans », *Social Sciences*, 2, 2013, p. 298-317.

[En ligne] : doi.org/10.3390/socsci2040298 ; MARET, Isabelle, GOEURY, Romain. « La Nouvelle-Orléans et l'eau : un urbanisme à haut risque », *Environnement Urbain / Urban Environment*, vol. 2, 2008. [En ligne] : journals.openedition.org/eue/867.

L'outil RésiliAction, créé par l'équipe de recherche ARIAction (Aménagement, Résilience, Inondation – Action) de l'Université de Montréal, analyse la qualité de la résilience des stratégies d'aménagement qu'il propose à travers une série de critères et d'indices qui intègrent la vulnérabilité sociale. Ces critères mettent en place des aménagements post-catastrophe qui tiennent compte des inégalités sociales et historiques.

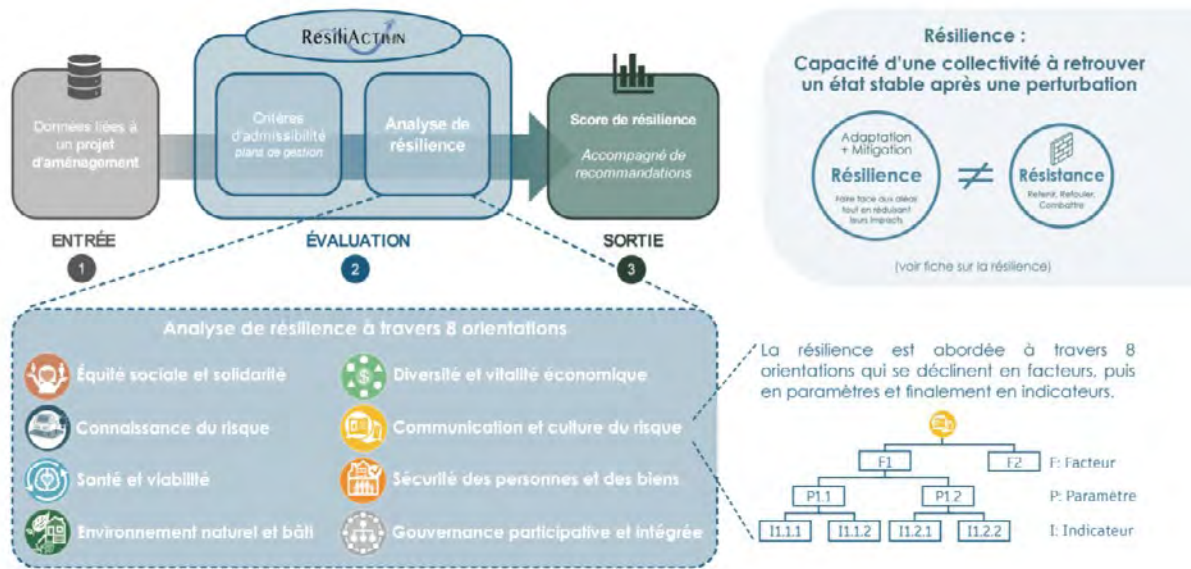


Schéma du fonctionnement de RésiliAction. Outil d'estimation du score de résilience des projets d'aménagement en zone inondable constructible, équipe de recherche ARIAction, 2022.

en aval) n'ont subi aucun dégât majeur. L'eau s'est retirée en 24 heures et n'a endommagé aucune habitation¹¹. Non seulement le projet d'aménagement a prouvé ses capacités de résilience aux inondations, mais il doit aussi son succès à une approche systémique et sociale, incluant des logements sociaux et collectifs qui favorisent la mixité inter-générationnelle et un jardin social, lieu de vie, de discussions et de développement d'une culture du risque¹². Le bassin de rétention est un espace de vie et un outil culturel d'éducation. La visualisation de l'eau montant dans le bassin comme dans la ville permet la construction à long terme d'une culture du risque.

Conclusion

Prévenir au stade de la planification les inégalités sociales ou environnementales pouvant résulter d'un projet d'aménagement permet d'éviter l'éco-embourgeoisement. C'est d'ailleurs le choix qui a été fait pour le quartier de Pontilly à La Nouvelle-Orléans, dans le cadre du projet Gentilly Resilient District¹³ à la suite de Katrina. En faisant preuve d'équité à travers des procédures justes et d'une reconnaissance de l'histoire et des inégalités, et en intégrant des méthodes d'analyses pluridisciplinaires dans la recherche-action, en coconstruction avec les acteurs locaux, les stratégies d'aménagement aident à se rapprocher des principes de la ville durable et résiliente. ✨

Anne-Laure Fakiroff, détentrice d'un diplôme en droit de l'Université Paris II Panthéon-Assas, possède également une maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal. Elle est présentement en doctorat à la Faculté d'urbanisme et d'aménagement de l'Université de Montréal sous la direction de la professeure Isabelle Thomas. Violette Cleophas possède un baccalauréat bidisciplinaire en cinéma et littérature de l'Université de Montréal, ainsi qu'un diplôme en géographie humaine de l'Université Concordia. Elle termine actuellement une maîtrise en environnement et développement durable, spécialisée en enjeux sociaux et gouvernance, à l'Université de Montréal. Elle est auxiliaire de recherche au sein de l'équipe ARIAction, dirigée par Isabelle Thomas. Isabelle Thomas est professeure et vice-doyenne à l'École d'urbanisme et d'architecture du paysage de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal. Elle est directrice de l'équipe ARIAction (ARIAction.com). Ses réalisations s'arriment à la recherche centrée sur l'urbanisme durable, sur la planification environnementale ainsi que sur les enjeux de vulnérabilité, de gestion de risques d'inondation et d'adaptation aux changements climatiques. Note : Ce travail a été appuyé par le Cadre pour la prévention de sinistres du gouvernement du Québec (CPS 21-22-09) par une contribution financière de 1 260 000 \$ et par une contribution de l'Observatoire Ivanhoé Cambridge.

11 CHRISPIN-JETTÉ, Laurence. *La prise en compte du logement social et communautaire dans l'amélioration de la résilience face aux inondations : le cas de Sainte-Marie en Beauce*, Rapport de travail dirigé dans le cadre du cours URB 6733, Université de Montréal, 2023.

12 ANGUELOVSKI, Isabelle, CONNOLLY, James JT, GARCIA-LAMARCA, Melissa, COLE, Helen, PEARSALL, Hamil. « New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban "green turn" mean and where is it going? », *Progress in Human Geography*, 43(6), 2019, p. 1064-1086. [En ligne] : doi.org/10.1177/0309132518803799.

13 THOMAS, Isabelle, ALLEN, Barbara. « Tremé: The challenges of an equitable recovery in New Orleans », *MIT Journal of Planning*, 8, 2008, p. 191-211.

ENTREVUE AVEC ISABELLE ANGUELOVSKI

Portrait d'injustices environnementales en Europe et en Amérique du Nord

Isabelle Anguelovski est urbaniste et directrice du laboratoire Barcelona Lab for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ), et professeure de recherche à la Catalan Institution for Research and Advanced Studies (ICREA), à l'Institut for Environmental Sciences and Technology (ICTA), à l'Universitat Autònoma de Barcelona. Elle étudie les injustices environnementales urbaines, notamment les manifestations et les impacts sociaux et raciaux de la gentrification verte pour les résidents historiquement marginalisés et les inégalités liées à l'adaptation et à la résilience aux changements climatiques.



» SYLVIE BARRIAULT, urbaniste
» ALEX MORRIER, urbaniste

Sylvie Barriault et Alex Morrier, du comité du dossier de la revue *Urbanité*, ont eu l'occasion de s'entretenir avec Isabelle Anguelovski, chercheuse européenne et directrice du Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ). La rencontre est le fruit d'une heureuse coïncidence puisque Isabelle était invitée à une journée-conférences sur l'éco-embourgeoisement, organisée par l'Université de Montréal, à laquelle Sylvie et Alex ont participé. Isabelle a généreusement accepté leur demande d'entrevue pour parler de son rôle au BCNUEJ ainsi que des résultats obtenus d'une recherche comparative entre l'Europe et l'Amérique du Nord sur l'éco-embourgeoisement¹.

Qu'est-ce que le BCNUEJ et quelle est votre implication/rôle ?

Le BCNUEJ² est un centre de recherche basé à Barcelone, principalement financé par le gouvernement de la Catalogne, et

lié à l'Université autonome de Barcelone. Il est né à la suite d'un projet européen mené entre 2016 et 2022 (GreenLULUs), qui portait sur la gentrification verte ou l'éco-embourgeoisement.

Le labo de recherche rassemble plusieurs planificatrices et planificateurs de différents domaines qui travaillent maintenant sur une grande variété de thématiques (nature et équité en ville, adaptation juste aux changements climatiques, gentrification et impacts sur la santé urbaine, etc.). Depuis sa création, le BCNUEJ est passé d'un centre autour d'un projet (GreenLULUs), à un centre qui accueille une diversité de projets et qui met à contribution le savoir des chercheuses et chercheurs, et celui de plusieurs autres institutions et communautés affiliées au BCNUEJ, contribuant ainsi à son évolution, à sa richesse et à sa complexité.

L'éco-embourgeoisement est un sujet d'étude très important du centre. Au départ, il était au cœur des recherches et représentait la majorité des sujets d'étude (près de 90%). Toutefois, en

raison de l'évolution du concept, il représente maintenant environ 50% des sujets de recherche. Effectivement, le labo ne se penche plus seulement sur l'impact des infrastructures vertes sur la gentrification, mais explore également la gentrification et les évictions vécues dans des quartiers déjà verts – et qui, donc, ne vivent pas la gentrification par le vert, mais pour d'autres raisons. Le labo souhaite maintenant comprendre toutes les intersections et les dynamiques de ségrégation autour du grand concept qu'est le vert urbain.

De quelle façon le phénomène d'éco-embourgeoisement se reflète-t-il dans les villes d'Europe, des États-Unis et du Canada ? Quelles en sont les principales différences et similitudes ?

De façon générale, le phénomène est plus marqué et plus intense dans les villes d'Amérique du Nord qu'en Europe, en raison de la spéculation immobilière et de l'augmentation marquée du prix de l'immobilier que connaît le marché nord-américain ainsi que de la plus

1 Green gentrification in Europe and North American cities : [Nature communications](#).

2 À noter que le BCNUEJ est un centre féminin et féministe.



Le Jardin extraordinaire, Nantes

grande absence (et le démantèlement à grande échelle) de logements sociaux ou publics (aux États-Unis, mais aussi au Canada, notamment à Vancouver).

Dans l'étude *Green gentrification in Europe and North American cities: Nature communications* qui portait sur 26 villes, il s'est avéré que pour 17 d'entre elles, l'éco-embourgeoisement était une tendance véritable et statistiquement vérifiable. La majorité de celles-ci étaient situées en Amérique du Nord, et

principalement aux États-Unis (ex. : Seattle, Boston, Washington, Louisville, Milwaukee). Le phénomène existe aussi, bien entendu, dans des villes européennes telles que Nantes, Barcelone et Copenhague.

L'étude a également fait ressortir qu'il y a une distinction entre le type d'espace ou d'infrastructure verte qui crée de la gentrification d'un continent à l'autre. Par exemple, en Europe, ce sont les coulées vertes et les petits espaces

récréatifs verts (places publiques, petits parcs avec installations sportives) qui contribuent à l'éco-embourgeoisement. Aux États-Unis, ce sont les parcs, les coulées vertes et les jardins communautaires qui ont cet impact, alors qu'au Canada ce sont les jardins communautaires et les grands espaces naturels de type forêts urbaines. En Europe, les jardins communautaires ne semblent pas avoir le même impact qu'en Amérique du Nord, notamment en raison de l'esthétisme, du design et de la grandeur de ces espaces qui, aux États-Unis en particulier, créent un effet d'attraction.

Pouvez-vous nous parler davantage de l'exemple de Nantes qui a verdi son territoire sans éco-embourgeoisement notoire ?

Ce qui est intéressant à Nantes, c'est le fait que c'est une ville qui a vraiment changé au fil des années. Elle a un passé industriel très fort, dominé par les chantiers navals jusqu'en 1990. Ensuite, elle a changé son identité pour devenir une ville de haute qualité de vie pour tous. Dans cette phase post-industrielle, la création de nouveaux quartiers résidentiels a permis de miser sur le vert et le bleu urbains (ex. : coulées vertes, transformation du littoral de la Loire et de l'Erdre ainsi que des zones de chantiers navals sur l'île de Nantes). Nantes est maintenant la ville aux 100 parcs, parsemée de réseaux bleus qui sont devenus des espaces récréatifs, et elle se présente maintenant comme « la ville dans un jardin ».

La Ville a soutenu plein d'entreprises et d'organisations locales qui accompagnent

Architecture – Urbanisme – Design

dka.ca

Plus que jamais,
la société a besoin
d'idéalistes.

dk a



Le Jardin extraordinaire, Nantes

ce mouvement de Nantes vers le vert urbain (ex. : horticulture, paysagisme, agriculture urbaine et nouvelles formes d'agriculture plus intégrées au paysage). Le vert urbain est aussi l'objet d'investissements artistiques, de festivals, d'éducation à l'environnement (ex. : auprès des écoles), notamment dans des espaces de haute fréquentation comme le Jardin des Plantes. Nantes est ainsi devenue une ville très attractive au niveau local et international.

Nantes est vraiment un cas où le vert contribue à la gentrification, mais ce qui est intéressant, c'est que l'on ne voit pas forcément de déplacement de la population. On pourrait l'expliquer par la densification et la transformation de friches industrielles en ZAC (zones d'aménagement contrôlées). Par la création de ZAC, la Ville et Nantes-Métropole peuvent contrôler ce qui se passe sur ces friches industrielles ou dans ces grands espaces en redéveloppement (décider qu'il y aura une école, une crèche, des espaces verts, des pistes cyclables, un musée, etc.). C'est la Ville qui invite les promoteurs à venir s'établir, et non l'inverse, et la Ville pose ses

conditions. De plus, chaque fois qu'il y a 100 logements construits, 56 doivent être protégés d'une certaine manière (logements à loyer modéré ou avec des taux d'emprunt avantageux pour certains types de familles).

En France, de façon générale, il y a aussi beaucoup plus de promoteurs sociaux (les bailleurs sociaux) qui construisent des logements de tous types. Le concept d'éco-district est aussi mis de l'avant à Nantes afin de penser aux classes ouvrières et aux classes moyennes, comme Bottière-Chénaie. Bref, la Ville de Nantes a réussi à contrôler ce qui s'y passe, contrairement aux États-Unis où tout peut arriver, car les promoteurs immobiliers ont plus de liberté.

À Nantes, une tradition a été maintenue, celle de mettre le social au centre du vert et de mettre le vert au centre du social, mais il y a aussi un gros phénomène d'égalité qui n'est pas celui de l'équité à l'américaine. Par exemple, à l'américaine, on regarde les zones où il y a le moins de parcs et c'est là que les investissements tendent à se faire, notamment dans des quartiers histori-

quement sous-investis et « *redlined* », c'est-à-dire victimes de ségrégation raciale. À Nantes, il y a vraiment eu ce message où tous les résidents doivent habiter à 300 mètres d'un parc et où chacun dispose maintenant de 95 m² d'espace vert public en moyenne. Donc, ils mettent des parcs partout (et autres espaces verts et bleus), et ça fait une ville où il n'y a pas de ghettos sociaux verts ou de ghettos de luxe environnemental. Le réseau de transport de Nantes est aussi très bien connecté, en accès multimodal (tramway, bus, vélo), alors tout est accessible et fluide.

Parmi tous les exemples que vous avez analysés à l'international, si vous n'aviez qu'un seul projet exemplaire à porter à notre attention qui prend en compte l'éco-embourgeoisement dans sa planification, quel serait-il et pourquoi ?

En fait, je donnerais trois exemples (référence : le documentaire Web *The Green Divide*) ; deux aux États-Unis et un en Europe.

1. 11th Street Bridge Park Project, à Washington – En planification

Il s'agit d'un projet local, par et pour les résidents, « *bottom-up* », contrairement à Nantes qui est une vision de la ville de type « *top-down* ». Deux éléments composent le projet. En premier, un parc vert sous forme de pont relie la rive Navy Yard et la rive d'Anacostia (dont 90 % des résidents sont des Afro-Américains). Le projet, dirigé par des résidents avec des ONG diversifiées (ex. : grandes et petites banques, fondations), permet la revitalisation et le nettoyage de la rivière Anacostia. Ce projet a la particularité d'intégrer le développement équitable, avant que le projet vert ne s'enclenche, et le Bridge Park construit. Depuis 2018, les résidents ont mis en place un *equitable development* plan avec des actions comme une fiducie foncière communautaire, des emplois verts et l'accès à des actions vertes diversifiées, dont des jardins communautaires.

2. Cully Neighborhood EcoDistrict, à Portland – Réalisé

Il s'agit d'une mobilisation civique entre des ONG et des organismes communautaires, notamment Verde, pour avoir un quartier résilient aux changements climatiques en plaçant la



Barcelone



Barcelone

PHOTOS : ISABELLE ANQUELOWSKI



East Boston Harborwalk



Resilient Shoreline East Boston

justice climatique au centre des projets. Ce quartier est dominé par une communauté latino. Différentes infrastructures vertes sont implantées (ex. : nouveaux parcs, construction de logements sociaux verts). L'intégration de petites entreprises est prévue ainsi que le modèle d'économie verte. Tout comme dans le premier exemple, il s'agit d'un projet par et pour les résidents.

3. Vienne – Résultat d'une tradition socialiste

Vienne a une tradition de socialisme ouvrier depuis un siècle. Il y a tellement de logements protégés et tellement de travail pour rendre cette ville verte, durable et agréable à vivre, que Vienne est toujours au *top* des villes les plus abordables et en même temps les plus vertes dans le monde. Toutefois, ça reste un projet un peu comme Nantes (« *top-down* »). C'est le résultat d'une société et non seulement un projet en soi.

Quelles solutions/mises en garde/ bonnes pratiques envisagez-vous pour le Québec ?

En fait, ça dépend de la source du problème du logement, qui est la composante la plus importante [pour éviter l'éco-embourgeoisement]. Dans les villes américaines, seulement 10 à 15% des logements sont des logements abordables, malgré le fait qu'il y ait des milliers et des milliers de logements qui se construisent. Il serait intéressant d'essayer politiquement de vendre l'idée d'avoir plus de logements abordables. Moi, j'aime bien l'idée de sociétés mixtes de création de logements avec la ville, la métropole ou la région qui construit des logements sociaux. La démercantilisation du logement demeure importante (ex. : mise en place de coopératives de logement, gros impôts sur les logements vides). À Barcelone, ce qui est bien, ce sont les aides au logement aux

différents collectifs qui sont considérés comme les plus vulnérables dans les villes (ex. : étudiants, femmes seules, retraités de plus de 65 ans vivant seuls) ou les crédits d'impôt.

Par rapport au fait que les services tendent à changer avec l'éco-embourgeoisement (ex. : la fermeture d'écoles, de services de santé, d'associations pour jeunes ou culturelles, à cause notamment du prix des loyers ou du manque de subventions), il y aurait lieu de renforcer les budgets et les capacités de subvention à ces différents services publics. Le soutien aux petits commerces et la création de petites entreprises peuvent se faire par des subventions dont la source peut venir de taxes auprès des promoteurs ou de [propriétaires de] bâtiments luxueux. Il faut qu'il y ait un système de captation et de redistribution d'argent. 🌞

Le système professionnel fête ses 50 ans

C'est en 1973 que le Code des professions du Québec a été adopté. Depuis, le système professionnel a beaucoup mûri. Un grand chantier de modernisation est d'ailleurs en cours pour rendre ce quinquagénaire plus agile...

» **HÉLÈNE LEFRANC**, directrice générale

Au commencement étaient les corporations et les associations professionnelles. Leurs objectifs étaient essentiellement corporatifs. Ces regroupements de professionnels, reconnus par la loi, au nombre de neuf au 19^e siècle, se sont ensuite multipliés. La Corporation des urbanistes du Québec a ainsi été créée en 1963.

Entre 1967 et 1972, la commission Castonguay-Nepveu expose la nécessité d'encadrer les professions, et pas seulement celles de la santé et des services sociaux. Cette prise de conscience aboutit notamment à l'adoption, en juillet 1973, du [Code des professions](#), dont la plupart des dispositions entrent en vigueur en 1974. L'architecture du système professionnel tel que nous le connaissons est alors née. Il est autofinancé par les professionnels grâce à la cotisation annuelle.

Certaines professions sont « à exercice exclusif », c'est-à-dire avec des actes réservés, mais d'autres sont seulement « à titre réservé » (c'est le cas de la Corporation des urbanistes). Par le biais des ordres professionnels, dont la mission est la protection du public, le Code des professions encadre, lors de son adoption, 38 professions.

D'autres professions y sont intégrées au fil du temps, alors que d'autres voient leur demande refusée. L'Ordre des sexologues et l'Ordre des criminologues, créés respectivement en 2013 et 2015, sont les plus jeunes. Aujourd'hui, le système professionnel québécois est composé de 46 ordres, qui encadrent 55 professions (certains ordres encadrent plusieurs professions), soit 10 % de la main-d'œuvre du Québec. Ils sont répartis en trois domaines : droit, administration et affaires ; génie, aménagement et science ; santé et relations humaines.

« La dernière réforme en profondeur du Code des professions a eu lieu en 2017 à la suite de la commission Charbonneau. »

D'une commission à l'autre

En un demi-siècle, les évolutions ont été nombreuses. Par exemple, en 1994, les corporations qui ne portent pas encore l'appellation « ordre » changent de nom. La Corporation des urbanistes du Québec devient l'Ordre des urbanistes du Québec.

Certaines professions à titre réservé obtiennent des actes réservés, mais d'autres échouent malgré des démarches répétées. Parfois, elles en obtiennent indirectement et de manière limitée. À titre d'illustration, depuis 2022 et l'actualisation de la Charte de la langue française, les documents judiciaires doivent être traduits, le cas échéant, par un « traducteur agréé », et donc membre de l'Ordre des traducteurs, terminologues et interprètes agréés du Québec.

La dernière réforme en profondeur du Code des professions a eu lieu en 2017 à la suite de la commission Charbonneau. Les changements visaient à améliorer la gouvernance des ordres et à renforcer la mission de protection du public : interdiction des PDG, augmentation du nombre de représentants du public sur les conseils d'administration, retrait du pouvoir de décision du montant de la cotisation à l'assemblée générale, inclusion des inconduites sexuelles et



Accédez à des tarifs d'assurance exclusifs

Optez pour l'assurance de groupe auto, habitation et entreprise dès aujourd'hui.

lapersonnelle.com/ouq
1 888 476-8737

laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation et entreprise

Ordre des Urbanistes du Québec

La Personnelle désigne La Personnelle, compagnie d'assurances. La marque La PersonnelleSM ainsi que les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, employées sous licence. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.

de la lutte à la corruption dans les codes de déontologie, etc.

Les ordres encadrent leurs membres via l'application de règlements, adoptés en conseil des ministres après validation par l'Office des professions du Québec, un processus complexe. Les ordres sont eux-mêmes soumis à la surveillance de l'Office et à divers règlements. L'ensemble s'est progressivement alourdi : le système professionnel représente actuellement un corpus de près de 800 règlements ! Impossible de les tenir à jour alors que les évolutions dans chacune des professions sont plus rapides que jamais.

Les attentes de la société changent également. Pensons à la notion de protection du public ou à l'accueil des professionnels étrangers. Il a d'ailleurs été décidé il y a quelques années que cet enjeu était de nature transversale par

le Conseil interprofessionnel du Québec, qui regroupe les ordres (les changements climatiques est le second sujet commun).

Vers une remise en forme ou une réforme ?

Depuis plusieurs années, il y a consensus sur le fait que le système doit être dépoussiéré. Les ordres ont d'ailleurs fait des propositions pour le rendre plus agile et moins bureaucratique. La pandémie a été l'occasion d'accélérer certains ajustements et de tester des solutions amenant plus de souplesse, notamment en santé. Il faut poursuivre le travail.

Le ou la ministre responsable des lois professionnelles et responsable de l'Office des professions est habituellement le ou la ministre de la Justice. Cela fut aussi la ministre de l'Enseignement supérieur. Actuellement, il s'agit de la présidente du Conseil du trésor, Sonia LeBel, qui

occupait déjà cette fonction lorsqu'elle était ministre de la Justice.

C'est dans ce contexte que le gouvernement a annoncé un grand chantier de modernisation du système professionnel en trois étapes. Depuis l'été dernier, des consultations ont lieu. Un premier projet de loi est attendu avant l'été 2024 pour les éléments les plus faciles à mettre en œuvre. Il est prévu que la réflexion aille ensuite beaucoup plus loin et porte sur des aspects plus délicats. À suivre...

En attendant, rappelons que le Québec a inspiré d'autres pays et provinces en ce qui concerne l'encadrement des professions. Le système a pris de l'embonpoint et il est assurément perfectible, mais il a rendu de fiers services à la société québécoise. ✨



Photo: Samuel Charbon, Unsplash

URBANITÉ

VOUS SOUHAITEZ ANNONCER
DANS NOS PAGES ET REJOINDRE
NOTRE LECTORAT ?

CONSULTEZ NOTRE TROUSSE MEDIA ET
**RÉSERVEZ VOTRE ESPACE PUBLICITAIRE
DÈS MAINTENANT !**

Pour information :
Lucie Auger, coordonnatrice à l'administration
et au développement durable, 514 849-1177, poste 222

Urbanité en format numérique

Comme annoncé dans votre infolettre *Plani-Sphère*, l'Ordre a décidé de cesser l'impression papier de sa revue. Cette décision s'inscrit dans le positionnement pris en matière de développement durable et dans la foulée de commentaires de nombreux membres. Vous lisez donc le premier numéro uniquement numérique d'*Urbanité*.

Déclaration sur la réconciliation avec les peuples autochtones

Le 16 novembre dernier, l'Ordre a dévoilé sa *Déclaration sur la contribution de l'urbanisme à une nouvelle relation avec les peuples autochtones*. Fruit d'une longue réflexion jalonnée d'échanges avec des experts, de consultations auprès d'organisations autochtones et des membres, ce document constitue un engagement à œuvrer afin de faire évoluer les pratiques en urbanisme.

La *Déclaration* met de l'avant une série de notions qui guideront l'Ordre, dont la reconnaissance des droits des peuples autochtones, l'impératif de faire évoluer la pratique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire pour prendre en compte leurs réalités, ainsi que la nécessité de développer des processus de planification territoriale qui intègrent leurs priorités et tendent vers la cocreation et la cogestion.

La volonté exprimée à travers la *Déclaration* devra se traduire par des actions concrètes dans les prochaines années telles que des activités de formation, la promotion de contenus autochtones dans les programmes universitaires d'urbanisme, la valorisation des savoirs autochtones en lien avec le territoire et l'approfondissement des relations avec les organisations autochtones. La *Déclaration* ne crée pas de nouvelles obligations pour les membres, mais l'Ordre les encourage à en prendre connaissance sur son [site Web](#) et à s'en inspirer dans leur pratique.

Examen d'admission

Les 17 et 24 novembre 2023, 130 candidats et candidates ont fait l'examen d'admission de l'Ordre. Il s'agit d'une participation record! La cérémonie de remise de permis aux nouveaux membres se tiendra le 29 février en présence des parrains et des marraines.



Jean Paré,
urbaniste émérite

SIMON FANCOURT

Mérite du CIQ 2023

Le 2 novembre dernier, dans le cadre du gala du congrès annuel, l'urbaniste émérite Jean Paré, s'est vu remettre le Mérite du Conseil interprofessionnel du Québec (CIQ). Ce prix est accordé à un ou une membre s'étant distingué par son apport exceptionnel à la profession et à son ordre professionnel. Toutes nos félicitations au récipiendaire!

Congrès

Le congrès de l'Ordre, qui s'est tenu au Delta Sherbrooke du 1^{er} au 3 novembre 2023, a connu un franc succès. Merci au comité congrès ainsi qu'à tous les participant.e.s, conférencier.ère.s, animateur.trice.s et partenaires de l'événement! Le prochain congrès aura lieu au Hilton Québec les 16, 17 et 18 octobre. Surveillez l'infolettre *Plani-Sphère* pour connaître tous les détails.

Affaires publiques et gouvernementales

Depuis 2019, l'Ordre est intervenu 335 fois sur la place publique auprès des médias ou des instances politiques. Parmi les dossiers de la dernière année, mentionnons le projet de loi n° 16, *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*; les orientations gouvernementales en aménagement du territoire; le projet de loi n° 22, *Loi concernant l'expropriation*; la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire ainsi que les enjeux autochtones.

Adresse de correspondance

Nous vous rappelons qu'il est préférable que votre adresse courriel principale soit votre adresse personnelle et non votre adresse professionnelle. À cet effet, nous vous invitons à mettre à jour vos coordonnées dans votre profil membre. Aussi, tout changement d'employeur ou d'adresse doit être signalé dans les 30 jours. ✨

Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire

La concrétisation d'une vision ambitieuse pour le Québec d'aujourd'hui et de demain.

Quebec.ca/architecture-aménagement-territoire

Contribuez à l'une des actions spécifiques du **plan de mise en œuvre 2023-2027** de la Politique en participant à la **Consultation nationale sur le territoire et les activités agricoles**. Tous les détails sur le site Web de Consultation Québec.

Votre gouvernement

Québec

Tableau de l'Ordre

Du 2 août 2023 au 29 janvier 2024

NOUVEAUX MEMBRES

Timour Achikbaev
Gabrielle Allain
Stéphanie Aubé
Joelle Beaubien
Yasmine Ben Letaifa
Francis Blais
Aglé Brown
Florence Brunet
Audrey Caouette
Marie-Ève Charbonneau
Camille Charland
Sébastien Chartier-Hébert
Marie-Ève Chrétien
Gabrielle Collin
Jasmine Côté
Gabriel Cotte
Xavier Daoust
Laurence Danis
James Deweese
Dominic Dionne
Jérôme Dionne
Claudia Divita-Rheault
Jordans Dubois
Ghislain Dupuis
Dominique Ebanks
Delphine Fleurent-Nourry
Juliette Fournier
Théophile Guérault
Jean Guillemette
Johnatann Gordon
Ève Grenier
Laurent Howe

Therry Hussain
Anne Huynh
Daphné Juteau-Carrière
Alexandre Keenan
Antoine Le Guerrier
Thalie Labonté
Mylène Lamarche
Elizabeth Lamoureux
Kim Leblanc
Mathieu Lemay
Francis Lévesque
Karine Malo
Paul Marchand
Catherine Martineau
Sandrine Morizot-Klein
Laurence Nault
Nadia Nguyen-Dong
Louis-Philippe Paris
Teodor Peshleyski
Rose Pichette
Vincent Racine
Antoine Ravet-Claret
Amélie Roy
Samuel Roy
Maxime Sauvageau-Lesage
Mamadou Sow
Dave Sylvestre
Dominique Vallée
Maxime Vézina-Colbert
Yichuan Wang
Devon Willis

DÉCÈS

François St-Germain



FÉVRIER 2024

21 février

**Le programme particulier d'urbanisme (PPU)
du centre-ville de Laval (nouvelle formation)**

29 février

**Cérémonie de remise des permis de l'Ordre
Centre St Jax (Montréal)**

MARS 2024

12 mars

**Guide d'aménagement et de design urbain
de Laval (nouvelle formation)**

20 mars

**Insonorisation des bâtiments résidentiels
contre le bruit environnemental
(nouvelle formation)**

AVRIL 2024

10, 11 et 12 avril

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) 101

25 et 26 avril

**Réglementation professionnelle et
déontologique des urbanistes 101**

La revue *Urbanité*

MISSION

PROMOUVOIR l'urbanisme et les urbanistes ;
INFORMER les lectrices et les lecteurs sur les divers sujets relatifs
à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ;
FORMER sur une base continue les professionnel.le.s de l'aménagement du territoire.

COMITÉ DU DOSSIER DE LA REVUE *URBANITÉ*

Sylvie Barriault – Joëlle Gendron – Alex Morrier

COORDINATION

Gabrielle Brassard-Lecours

CONCEPTION GRAPHIQUE

Lucie Laverdure – L'Infographe enr.

RÉVISION ET CORRECTION

Sylvie Lallier

PUBLICITÉ

Ordre des urbanistes du Québec

info@ouq.qc.ca | 514 849-1177, poste 222

ouq.qc.ca

ABONNEMENTS, INFORMATION ET SUGGESTIONS

ouq.qc.ca | 514 849-1177, poste 222 | info@ouq.qc.ca

AUTEURS – AUTRICES

Vous êtes invité.e.s à soumettre vos articles ou textes inédits au comité du dossier de la revue *Urbanité*. Le comité du dossier de la revue *Urbanité* se réserve le droit de publier ou de refuser un article.

Information : urbanite@ouq.qc.ca

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec • Bibliothèque et Archives Canada

Tous les textes publiés dans *Urbanité* ne reflètent pas forcément la position ou l'opinion de l'Ordre et n'engagent que l'auteur ou l'autrice.

ISSN 2818-0348

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

Administrateurs :

Sylvain Gariépy, président

Nathalie Prud'homme, vice-présidente

Michelle Delisle-Boutin, administratrice

Julie Desrosiers, administratrice

Salima Hachachena, administratrice

Joey Savaria, administrateur

Raoul Desmeules, administrateur nommé

Marie-France Langlois, administratrice nommée

Permanence :

Hélène Lefranc, directrice générale

Sophie Blanchet-Vaugeois, conseillère à la formation

continue et Secrétaire de l'Ordre par intérim

David Alfaro Clark, conseiller aux affaires publiques et gouvernementales

Lucie Auger, coordonnatrice à l'administration et au développement durable

André Demers, coordonnateur à l'admission et chargé de projet

système de gestion des membres

Benoît Fortier, conseiller à la qualité de la pratique

Caroline Gosselin, coordonnatrice aux événements

Jaëlle Héroux, conseillère aux communications

Michael Hillier, syndic



Ordre des
Urbanistes du
Québec

420, rue McGill, bureau 402
Montréal (Québec) H2Y 2G1
514 849-1177 • ouq.qc.ca



L'institution financière des urbanistes

Une offre pensée et développée pour
vos besoins personnels et professionnels.

Faites comme plusieurs urbanistes et profitez de l'offre Distinction.

desjardins.com/urbaniste
1 844 778-1795, poste 30





BABILLARD DES OFFRES D'EMPLOI

LA SOLUTION POUR RECRUTER DES URBANISTES

Trouvez des candidats qualifiés rapidement par le biais de l'infolettre des offres d'emploi!

AVANTAGES:

- **Affichage dans la section OFFRES D'EMPLOI de l'ESPACE MEMBRE de l'Ordre** (section réservée aux membres) pour une durée maximale de 30 jours
- **Mention privilégiée de votre offre d'emploi dans l'infolettre** (titre du poste, nom de l'entreprise, brève description du poste et lien vers l'offre d'emploi détaillée)
- **Seul moyen de joindre directement l'ensemble des urbanistes du Québec via la liste de ses membres à jour**
- **Joindre des candidats qualifiés et possédant un permis d'exercice valide**

L'INFOLETTRE EST ENVOYÉE
TOUS LES JEUDIS AUX
1 800 MEMBRES ET CANDIDATS
À LA PROFESSION DE L'ORDRE
DES URBANISTES DU QUÉBEC

Pour information : Lucie Auger
Coordonnatrice à l'administration et au développement durable
514 849-1177, poste 222



Ordre des
Urbanistes du
Québec