

Dans le cadre de la maîtrise en santé publique à l'Université Laval, nous avons documenté les enjeux de gentrification verte afin de comprendre quelles solutions prometteuses pourraient être mises en place dans le but de limiter les impacts que pourrait avoir le réaménagement de l'autoroute Dufferin-Montmorency en boulevard urbain. Pour ce faire, nous avons notamment rencontré Madame Marie Lapointe, PhD, conseillère scientifique à l'INSPQ ainsi qu'un citoyen engagé du quartier. En trois parties, ce mémoire présentera en premier lieu la problématique de la gentrification dans le quartier Littoral Est, les principaux constats faits à la lumière de celle-ci; en deuxième lieu, les enjeux et opportunités spécifiques au projet; et en troisième lieu les pistes d'action prometteuses au regard de l'ensemble des éléments recueillis dans notre démarche.

Problématique

La gentrification peut être définie comme « un processus de changements sociodémographiques et économiques causé par des investissements dans un secteur au préalable désinvesti abritant des populations à plus faibles revenus » (Tulier, Reid, Mujahid, & Allen, 2019; Jelks, Jennings, & Rigolon, 2021 cités par Lapointe, non publié, p.4). Plusieurs caractéristiques lui sont associées, dont une hausse du revenu médian des ménages du quartier, une augmentation du nombre de résidents ayant un diplôme collégial ou universitaire, une hausse des loyers ou des prix des logements et des changements dans les repères socioculturels (Bhavsar, Kumar & Richman, 2020; Demers-Bouffard, Mukinzi & Pilote, 2022). Six types distincts de gentrification sont soulevés selon les causes associées, dont la forme commerciale, verte, climatique, touristique, étudiante et liée aux soins de santé (Cole et al., 2021). Le projet du réaménagement de l'autoroute en boulevard urbain comporte des risques de gentrifier les quartiers environnants en raison, notamment, de l'aménagement d'espaces verts. En effet, de tels projets en milieu urbain contribuent à augmenter l'attractivité d'un quartier, ce qui stimule l'investissement immobilier et entraîne conséquemment une hausse des loyers et des valeurs immobilières (Kim, Kim & Stuhlmacher, 2023; Perreault, 2023). D'ailleurs, une étude a révélé que les espaces verts où on retrouve des voies de transport actif et ceux qui sont à proximité du centre-ville sont plus susceptibles d'entraîner une gentrification dans les quartiers environnants, particulièrement dans un rayon de 800 m (Rigolon & Németh, 2020).

Il importe de considérer la gentrification qui pourrait être exacerbée par le projet puisque le secteur visé y est déjà vulnérable. En effet, l'indice de défavorisation matérielle et sociale dans le secteur Littoral Est, qui regroupe les quartiers Maizerets, Vieux-Limoilou et Vieux-Moulin, est très élevé. Les personnes qui y résident ont un revenu moyen de 39% inférieur à celui de l'ensemble

de la population de la Ville de Québec (Ville de Québec, 2022). Selon la TCLE, près de 75% des ménages y ont un revenu annuel inférieur à 40 000\$, tandis qu'un tiers d'entre eux dépense plus de 30% de leur revenu en frais de logement. C'est également 14% de la population qui bénéficie de l'assistance sociale, ce qui représente un taux 3,2 fois plus élevé que la moyenne observée à Québec. Dans Maizerets, la majorité des ménages (78,6%) sont locataires (TCLE, 2023). De plus, l'accès à un logement adéquat et abordable constitue déjà une problématique dans le secteur. En effet, 2300 ménages y auraient un logement inadéquat, inabordable ou trop petit et n'auraient pas les moyens financiers d'en trouver un qui répondrait mieux à leurs besoins dans leur quartier (TCLE, 2023). Ainsi, l'arrivée du boulevard urbain risquerait d'exacerber la vulnérabilité socio-économique et la précarité de logement de plusieurs ménages.

Les impacts variés de la gentrification découlant de ce projet risquent d'affecter la santé d'une proportion importante de la population résidant dans les quartiers limitrophes. Un stress financier pourrait découler d'une augmentation des coûts des logements et de la vie, conduisant ainsi à une détérioration de la santé mentale, notamment par une augmentation du stress, de l'anxiété, des troubles du sommeil, d'une détresse psychologique et de la peur d'être incapable de subvenir à ses besoins (Cole et al., 2021; Clark & Pissin, 2023). En outre, une perte du sentiment d'appartenance à sa communauté chez les personnes marginalisées peut survenir à la suite d'une gentrification parce qu'il y a, par exemple, une perte des logements abordables et donc un effritement des réseaux (Jelks et al., 2021; Jolivet & Reiser, 2022). La littérature suggère aussi qu'une gentrification verte peut contribuer à l'augmentation de la discrimination, des conflits, de l'exclusion sociale et même une ségrégation dans l'utilisation des différentes sections des espaces verts en fonction de l'origine ethnique, impactant ainsi la santé mentale (Jelks et al., 2021). Dans un autre ordre d'idée, la détérioration de la santé mentale découlant d'une gentrification peut indirectement affecter la santé physique des individus en regard à l'obésité et aux maladies cardiovasculaires (Cole et al., 2021). Ainsi, la gentrification constitue un enjeu important de santé publique en raison de la grande portée populationnelle de ses impacts sur la santé.

Enjeux et opportunités spécifiques

Il y a plusieurs enjeux à considérer dans le cadre de ce projet. Premièrement, de multiples facteurs contribuent déjà à la gentrification dans le secteur Littoral Est. Les attachées politiques des députés de Taschereau et de Jean-Talon soulignent notamment que le développement commercial, industriel et résidentiel en cours ou à venir dans le secteur exerce déjà de la pression de gentrification, comme l'arrivée possible du tramway, le nouvel hôpital Enfant-Jésus, le centre

Vidéotron, et l'écoquartier d'Estimauville où se trouvent également des entreprises comme la CNESST, et risque d'en causer davantage sans que des mesures appropriées soient mises en place pour le prévenir. Notamment, de nombreux projets d'habitation qui voient le jour dans le secteur sont destinés à une clientèle plus nantie, comme les 130 logements du projet *Le Natur* dans l'écoquartier d'Estimauville. Dans ce quartier ont néanmoins été instaurés 70 logements abordables du projet Un toit vert, qui a été reconnu comme une réussite pour la mixité sociale et la protection des plus démunis (SHQ, 2018). Toutefois, les logements abordables sont conçus pour des personnes gagnant 80% ou 60% des revenus moyens d'une ville ou d'une zone métropolitaine, donc les personnes disposant de revenus inférieurs sont exclues de ce type de logement (Lapointe, 2023). Ainsi, une telle satisfaction pour les logements abordables au détriment d'une implantation significative de logements sociaux est contraignante pour les projets futurs, alors qu'il s'agit pourtant de la stratégie réellement efficace pour prévenir les effets de la gentrification (Rigolon & Németh, 2019). Par ailleurs, le programme d'implantation de logements sociaux AccèsLogis sera remplacé par le Programme d'habitation abordable Québec, « qui n'inclut pas systématiquement de subventions pour aider à garder les loyers à bas coût » (Laflamme, 2023). De plus, le projet de Loi 31 dans sa forme actuelle n'apporte pas une contribution significative pour protéger les locataires de l'augmentation des loyers et pour conserver le droit aux cessions de bail, mais pourrait constituer une opportunité de leviers pour protéger les logements s'il était revu (Gauvreau, 2023). Un autre enjeu à considérer en lien avec notre problématique est l'emplacement des quartiers du Littoral Est. En effet, ceux-ci sont à proximité du centre-ville et près d'un quartier déjà gentrifié (St-Roch), les rendant susceptibles de l'être également (Rigolon & Németh, 2020; Lapointe, 2023). À l'instar, le citoyen rencontré a mentionné que plusieurs familles ont déjà dû quitter le quartier Limoilou en raison de l'augmentation du coût de la vie.

Pistes d'action potentielles

Nous avons regroupé les pistes d'action potentielles en deux avenues cruciales pour limiter la gentrification. La première réfère aux mesures visant à permettre aux communautés locales d'avoir accès à un logement par la protection et la création de logements sociaux et abordables, comme les habitations à loyer modéré, les COOP et les OBNL d'habitation (Joint center for housing studies of Harvard University, 2016; Zuk et al., 2015 cités par Rigolon & Németh, 2019; Lapointe, 2023). Pour protéger les logements abordables, il faut agir en amont avant le début du projet afin d'éviter les « rénovictions » qui pourraient survenir pour rendre ces logements plus attrayants pour les « gentrificateurs » qui seront attirés par la proximité du nouveau boulevard

(Lapointe, 2023). Il faut également protéger le droit à la cession de bail pour les locataires (Zuk et al., 2015 cités par Rigolon & Németh, 2019) et mettre en place un registre provincial des loyers pour éviter la hausse des loyers et les reprises de logement injustifiées (Baumann, Megelas & Lavoie-Moore, 2023). Des mesures d'allégement devraient également être mises en place pour soutenir les petits propriétaires, comme un gel de taxes municipales (Lapointe, 2023). Ensuite, pour créer davantage de logements sociaux et abordables, des banques de terres appartenant à la municipalité devraient être vendues aux OBNL et aux COOP d'habitation, et les villes devraient se prévaloir de leur droit de préemption sur les terrains (Ville de Québec, n.d). De plus, le gouvernement provincial devrait soutenir davantage les municipalités financièrement pour éviter qu'elles soient dépendantes des taxes municipales, leur donner davantage de leviers pour protéger les terrains des développements et leur permettre de soutenir les locataires et petits propriétaires, notamment en débloquant des fonds pour le logement social. Des programmes de subvention devraient permettre de faciliter les démarches citoyennes pour développer des projets d'habitation, surtout en considérant la disparition imminente d'AccèsLogis.

La deuxième avenue à prioriser pour limiter la gentrification est de favoriser l'inclusion sociale et la participation citoyenne tout au long du projet. En effet, il faut donner la parole à la communauté locale pour comprendre ses besoins et ses préoccupations et ainsi mieux y répondre. Ainsi, il faut s'assurer de rencontrer et représenter tous les groupes vulnérables, comme les personnes allophones ou en situation de pauvreté, les familles monoparentales, etc., pour une plus grande représentativité des propos entendus. Marie Lapointe a notamment suggéré que les organismes de défense des droits pourraient être en soutien pour rejoindre ces personnes et les rencontrer dans leur milieu pour recueillir leurs témoignages, par exemple en faisant du porte-à-porte ou en les rencontrant dans les locaux des organismes. De plus, il faut s'assurer que les changements dans les commerces de proximité et les espaces publics ne causent pas d'exclusion sociale ou une perte de services et de repères, comme la perte du sentiment d'appartenance au quartier et à la communauté (Jelks et al., 2021). La mise en place de mesures pour favoriser l'inclusion sociale par exemple la création de lieux de rassemblements ou d'activités gratuites ou à faible coût pourrait favoriser la mixité sociale dans les espaces verts, et des mesures de soutien devraient être mises en place pour soutenir les petits commerces de proximité et les services locaux qui desservent les populations à plus faibles revenus (Jelks et al., 2021). Disperser les unités de logement social sur le territoire pourrait également permettre de favoriser la mixité sociale (Goyer, 2021).

À travers ce processus, l'implication du communautaire et de la santé publique est essentielle. Madame Lapointe et le citoyen rencontré ont affirmé que les organismes de défense des droits des locataires et les organismes communautaires devraient être impliqués et mobilisés dès le début pour maintenir les logements abordables en place et un partenariat pourrait être fait avec la santé publique afin de cibler les secteurs les plus vulnérables où des interventions devraient être mises en place en priorité. Nous considérons donc à la lumière de cela que la santé publique pourrait également émettre des recommandations, qui pourraient par exemple découler d'une EIS, en faisant de la gentrification un enjeu de santé prioritaire.

Conclusion

En conclusion, bien que le projet de réaménagement de l'autoroute Dufferin-Montmorency ait un grand potentiel de retombées positives pour la population, il est également à haut risque de causer de la gentrification dans les quartiers environnants qui présentent déjà des facteurs de risque clé de gentrification. Il est donc impératif de mettre en place des actions protectrices en amont avant le début du projet, de suivre les effets à long terme et de corriger le tir au besoin.

Références

- Baumann, Y., Megelas, A., & Lavoie-Moore, M. (2023). Un registre des loyers comme expérience pour une stratégie sociale de développement numérique. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. Récupéré de <https://iris-recherche.qc.ca/blogue/logement/registre-loyers-developpement-numerique/>
- Beaudry, L.-P. (2021). La gentrification atypique de Québec entre 1971 et 2016 : portrait d'une ville polycentrique de taille moyenne. *Recherches sociographiques*, 62(1), 35–64. <https://doi-org.acces.bibl.ulaval.ca/10.7202/1082612ar>
- Bhavsar, N. A., Kumar, M., & Richman, L. (2020). Defining gentrification for epidemiologic research: A systematic review. *Plos one*, 15(5), e0233361. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0233361>
- Clark, E., & Pissin, A. (2023). Potential rents vs. potential lives. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 55(6), 1485-1505. <https://doi.org/10.1177/0308518X20971308>
- Cole, H. V. S., Mehdipanah, R., Gullón, P., & Triguero-Mas, M. (2021). Breaking Down and Building Up: Gentrification, Its drivers, and Urban Health Inequality. *Current environmental health reports*, 8(2), 157–166. <https://doi.org/10.1007/s40572-021-00309-5>
- Demers-Bouffard, D., Mukinzi, B., & Pilote, T. (2022). *Évaluation d'impact sur la santé. Vision d'aménagement Pôle urbain Wilfrid-Hamel / Laurentienne*. Récupéré de <https://collections.banq.qc.ca/document/oMcqzeCsyxKmtJPDf3JjsA>

- Gauvreau, C. (2023). Habitation: le projet de loi 31 sous la loupe d'un expert. *Actualités UQAM*. Récupéré de <https://actualites.uqam.ca/2023/habitation-le-projet-de-loi-31-sous-la-loupe-dun-expert/>
- Goyer, R. (2021). Les transformations résidentielles et urbaines d'une ville moyenne : Trois-Rivières et le spectre de la gentrification. *Recherches sociographiques*, 62(1), 95–120. <https://doi.org/10.7202/1082614ar>
- Jelks, N. T. O., Jennings, V., & Rigolon, A. (2021). Green Gentrification and Health: A Scoping Review. *International journal of environmental research and public health*, 18(3), 907. <https://www.mdpi.com/1660-4601/18/3/907>
- Jolivet, V., & Reiser, C. (2022). La gentrification par projet : politiques publiques et revalorisation des quartiers péricentraux, le cas du campus mil à Montréal, *Métropoles*, 31. <https://doi-org.acces.bibl.ulaval.ca/10.4000/metropoles.8974>
- Kim, J., Kim, Y., & Stuhlmacher, M. (2023). The Green Space Dilemma: Pathways to Greening with and Without Gentrification. *Social Science Research Network*. 1-46. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4355130>
- Laflamme, V. (2023). Crise du logement (social) : les gouvernements ont affaibli le filet social. *À bâbord !*, (94), 50–52. <https://id.erudit.org/iderudit/100981ac>
- Lapointe, M. (Non publié). Guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable.
- Lapointe, M. (2023). Communication personnelle du 13 octobre 2023.
- Perreault, M. (2023). La menace de l'éco-embourgeoisement. *La Presse*. Récupéré de [La menace de l'éco-embourgeoisement | La Presse](https://www.lapresse.ca/actualites/2023/09/27/la-menace-de-l-eco-embourgeoisement/).
- Rigolon, A., & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change, *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 887-909. Doi: 10.1080/07352166.2018.1562846
- Rigolon, A., & Németh, J. (2020). Green gentrification or 'just green enough': Do park location, size and function affect whether a place gentrifies or not? *Urban Studies*, 57(2), 402-420.
- Société d'habitation du Québec. (2018). *Communiqué de presse : Construction de 70 logements abordables dans l'écoquartier D'Estimauville à Québec*. Récupéré de http://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiques_de_presse/communiquedeconstructionde70logementsabordablesdanslecoquartierdestimauvilleaquebec.html
- Table citoyenne Littoral Est. (2023). *Mémoire de la Table citoyenne Littoral Est*. Récupéré de <https://participationcitoyenne.ville.quebec.qc.ca/vision-amenagement-quartiers-canardiere/widgets/148666/documents>
- Ville de Québec. (n.d). Droit de préemption. Récupéré de <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/propriete/droit-preemption.aspx>

Ville de Québec. (2022). *Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière. Portrait du territoire*. Récupéré de <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=75>