

Les mouvements de résistance à la gentrification : le cas de Montréal dans une perspective historique

Jean-Vincent Bergeron-Gaudin, doctorant en science politique, Université de Montréal

Plus de cinquante ans se sont écoulés depuis que la sociologue marxiste britannique, Ruth Glass (1964), a utilisé pour la première fois le terme de gentrification pour désigner un processus urbain complexe observé au centre de Londres dans les années 1960, comprenant une réhabilitation d'anciens immeubles, la transformation des modes de tenure du locatif à la propriété, une hausse des valeurs mobilières et le déplacement des classes ouvrières résidentes au profit de nouvelles classes moyennes montantes. À travers les décennies, le terme de gentrification a été l'un des concepts les plus débattus en études urbaines. Les discussions ont notamment porté sur les causes du phénomène, ses effets, son rythme et le rôle de différents types d'acteur dans sa progression, sans oublier la question récurrente des méthodes pour le mesurer. Au fil des débats, le concept s'est sophistiqué et diversifié, et il est devenu de plus en plus admis que la gentrification, de par sa complexité, prend des formes différentes selon le contexte particulier des quartiers et des villes où elle se déroule (Chabrol *et al.* 2016).

Dans un ouvrage synthèse sur le sujet paru au tournant des années 2010, Lees, Slater et Wyly (2010 : 525) constataient que malgré ces débats, la question de la résistance et des mobilisations anti-gentrification demeurait étonnamment peu abordée dans la littérature scientifique. Refusant d'associer ce silence au déclin de la contestation en elle-même, ces auteur.e.s affirmaient que dans chaque communauté expérimentant la gentrification se cachait un réservoir latent de résistance. Il s'agissait dès lors de s'intéresser davantage à cet aspect du phénomène, en prenant pour exemple les travaux pionniers de Hartman (1974) ayant montré comment le recours légal aux tribunaux avait permis à des ménages à faible revenu de San Francisco, aidés par des avocats progressistes, de contrer leur déplacement forcé par la rénovation urbaine.

L'augmentation du nombre d'études sur les mouvements de résistance à la gentrification à travers le monde au cours des dernières années témoigne que cette zone d'ombre des connaissances commence à être davantage explorée. Jusqu'à maintenant, les discussions ont surtout porté sur les stratégies adoptées par les mouvements, en donnant une large place à celles de nature légale (*litigation*). Par exemple, Weinstein (2015) identifie trois stratégies de ce genre dans le contexte américain : le renforcement des lois de zonage pour préserver ou créer des logements plus abordables, le recours à des règlements sur l'impact environnemental dans le cas de projets de luxe et l'utilisation du *Fair Housing Act* de 1968 prohibant les actions qui perpétuent la ségrégation raciale. Lloyd (2016) a démontré dans le cas précis du quartier Adams-Morgan à Washington D.C. que la législation mise en place dans les années 1970 pour le contrôle des loyers avait en effet offert une opportunité légale à une organisation de quartier pour défendre des familles menacées d'éviction en leur donnant droit à un premier refus de quitter. Réfléchissant à partir du cas de la résistance à la démolition d'un logement public du centre de Londres, Lees et Ferreri (2016) observent pour leur part différents types de stratégie (participation de la société civile à la planification urbaine, actions directes), qui incluent la contestation légale. S'appuyant davantage sur les outils théoriques propres à l'étude des mouvements sociaux, Maeckelbergh (2012) a aussi montré comment des résident.e.s de Harlem Est à New York opposé.e.s à la gentrification avaient mobilisé les cadres du néolibéralisme et de l'auto-détermination pour revendiquer un logement décent.

À l'instar de la dynamique observée dans la littérature à l'échelle internationale, les mobilisations anti-gentrification à Montréal ont peu attiré l'attention des chercheur.e.s travaillant sur ce cas. Bien que la gentrification de la ville et de ses quartiers soit un phénomène bien documenté historiquement par une grande variété de travaux (voir entre autres Bélanger, 2012; Rose, 2010; Germain et Rose, 2000; Ley, 1996), qui ont d'ailleurs contribué à diversifier la définition du concept (Van Criekingen et Decroly, 2003; Rose, 1987), la question de l'organisation de la résistance au phénomène apparaît surtout en filigrane des écrits, entre autres à travers le débat sur la mixité sociale (Germain et Rose, 2010), et non de manière centrale. Mentionnons tout de

même certaines exceptions. Dans une étude de cas sur une mobilisation initiée par un groupe de femmes dans le quartier Centre-Sud en réaction à une démarche de revitalisation urbaine, Desroches et Trudelle (2015) ont montré que l'action collective avait permis aux participantes de revendiquer leur droit à la ville, en leur permettant d'exposer leurs difficultés particulières et de développer un engagement et un sentiment d'appartenance envers leur milieu de vie. Dans un registre similaire, Simard (2017) a cerné les formes de rétribution que pouvait offrir la participation des personnes vieillissantes, figurant parmi les principales victimes des évictions causées par la gentrification, à l'action collective d'associations de locataires, soit un certain sentiment de sécurité, un réseau de sociabilité et une identité de locataire engagée dans la lutte pour le droit au logement.

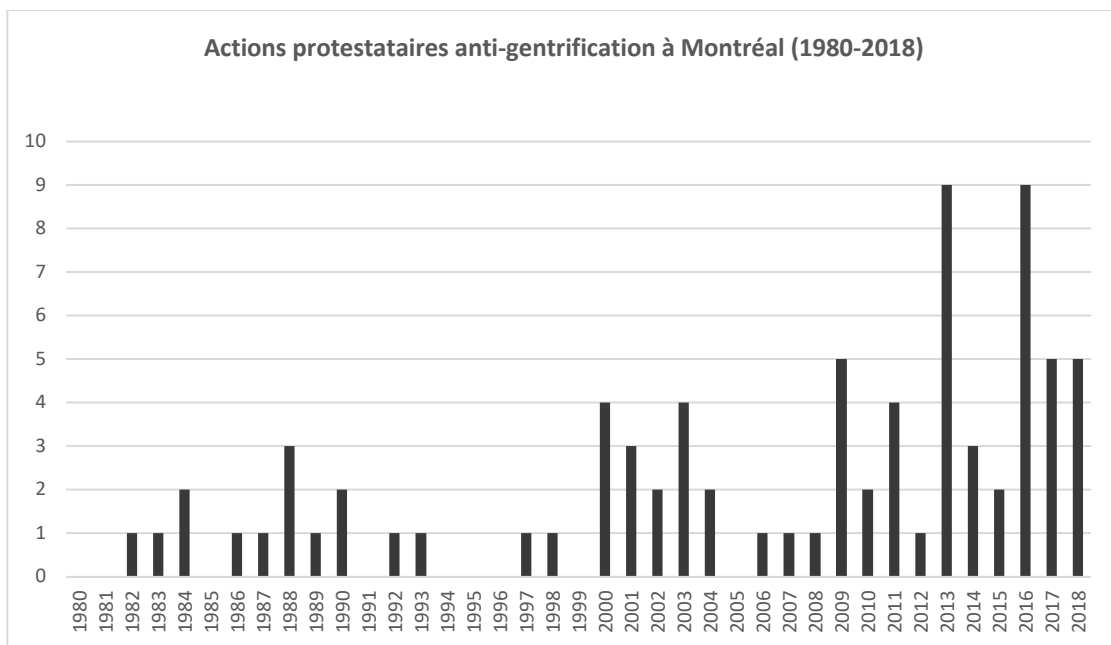
Notre étude s'inscrit dans le prolongement dans ces travaux et vise à faire progresser les connaissances sur la résistance à la gentrification, en offrant une analyse historique des luttes contre ce phénomène à Montréal de 1980 à 2018. Dans le contexte où plusieurs actions anti-gentrification (campements, vitrines brisées, etc.) ont été rapportées par les médias au cours des dernières années, nous nous sommes demandés en quoi cette résistance était-elle nouvelle, dans la mesure où plusieurs comités logement montréalais militent contre le déplacement des populations depuis plusieurs décennies. Nous avons le choix de nous concentrer non pas sur les stratégies, mais sur le discours contestataire, en faisant l'hypothèse comme Maeckelbergh (2012) que la gentrification était devenue un cadre de mobilisation permettant de revendiquer un logement décent pour les ménages à faible revenu. Notre démarche s'est structurée autour de deux questions : comment l'utilisation du concept de gentrification dans le discours militant a-t-elle évolué à travers le temps et pourquoi le terme semble-t-il plus employé dans la période actuelle?

Afin de répondre à notre questionnement, nous avons eu recours à trois types de données : une analyse des événements protestataires associés à la gentrification dans la presse écrite de 1980 à 2018, une analyse documentaire des archives des deux principaux regroupements d'associations de locataires (FRAPRU et RCLALQ) pendant

cette période et une série d'entretiens individuels réalisés avec des organisateur.rice.s communautaires travaillant dans des comités logement. À l'exception des articles de presse, ce corpus est tiré d'une collecte plus large pour une thèse, présentement en rédaction, sur la trajectoire des mobilisations pour le droit au logement au Québec.

Principaux résultats

De manière générale, notre analyse montre que le discours contestataire sur la gentrification à Montréal s'est construit en trois périodes : une première période (1982-1993) associée à l'émergence du concept dans le discours militant; une seconde période (1997-2012) caractérisée par une plus grande appropriation du concept par les groupes militants; et une troisième période (2013-2018) marquée par une consolidation et une généralisation du terme. Cette périodisation s'appuie dans un premier temps sur une recension des actions de protestation anti-gentrifications rapportées dans *La Presse* et *Le Devoir* à partir d'une recherche par mots-clés, incluant les termes gentrification et embourgeoisement. Le tableau plus bas illustre la répartition par année des 80 actions répertoriées au total (manifestation, etc.) et confirme la montée en intensité des luttes dans les dernières années.



L'utilisation de sources de presse est relativement répandue dans l'étude des mouvements sociaux et comporte des limites qui ont déjà été soulevées. Cette méthode (*protest events analysis*) aurait notamment tendance à sous-estimer le nombre d'actions et resterait dépendante du cadrage utilisé par les médias (Fillieule, 2007). Pour ces raisons, les dynamiques propres à chacune des trois périodes identifiées ont aussi été examinées à partir du point de vue des groupes militants à travers des documents (brochures, communiqués, etc.) et des entretiens.

L'émergence du concept (1982-1993)

Le coordonnateur du FRAPRU de 1979 à 2016, François Saillant, situe l'apparition du concept de gentrification dans le discours militant à Montréal au début des années 1980 (Saillant, 2014). Montréal comptait alors une douzaine de comités logement, formés durant la décennie précédente et basés dans les différents quartiers centraux, qui militaient sur des enjeux relatifs aux relations entre propriétaires et locataires et à l'aménagement urbain. Créé en 1978 en réaction aux opérations de rénovation urbaine, le FRAPRU a d'ailleurs choisi d'orienter sa toute première campagne en 1980, *Des quartiers où nous pourrions rester*, sur le thème du déplacement des classes populaires des quartiers centraux. Le terme de gentrification ressort cependant très peu des documents produits par l'organisation pendant la première moitié des années 1980.

Les actes du colloque pour la survie des quartiers populaires, organisé en décembre 1986 à Montréal par le FRAPRU, constitue une première trace écrite significative de l'émergence du concept dans le discours militant. Dans son mot d'ouverture, François Saillant soulignait :

nous avons assisté au cours des dernières années au développement à fond de train de ce qu'on a appelé l'embourgeoisement des quartiers populaires ou en d'autres mots le remplacement de la population traditionnelle de nos quartiers, retraités, assistés sociaux, petits travailleurs par une population plus jeune, plus instruite, plus professionnelle... et surtout plus cossue. Dans Centre-Sud [par exemple], on n'a pas seulement posé des lampadaires neufs; on n'a pas seulement remplacé les pavés; on n'a pas seulement aménagé des petits parcs en béton ou mis des arbres en boîte; on n'a pas

seulement attiré des fines épiceries, des commerces sophistiqués et des marchands de tofu ou de futon. On a aussi surtout rénové des maisons à la tonne et transformé des logements en condos...¹

Le terme d'embourgeoisement et celui de gentrification sont utilisées de manière indifférenciée dans les actes du colloque. Le phénomène était alors clairement associé au développement de la copropriété et aux programmes de rénovation domiciliaire. Le Plateau Mont-Royal était cité comme l'exemple par excellence de la gentrification à Montréal à l'époque, mais d'autres quartiers étaient aussi mentionnés, entre autres Centre-Sud et Pointe-Saint-Charles. Une intervenante communautaire, Suzanne Laferrière, offrant un atelier sur le déplacement des populations lors du colloque affirmait que la gentrification, après avoir été un phénomène marginal dans les années 1970, avait pris « l'allure d'un véritable mouvement »² dans les années 1980.

Le recours au concept dans le discours militant durant ces années demeure néanmoins limité. Dans le cadre de la mobilisation contre la levée du moratoire sur la copropriété en 1986 et 1987 ou du squat Overdale au centre-ville en 1987, qui constituent des moments forts des luttes relatives au logement à Montréal pendant cette période et symbolisent d'une certaine façon des formes de résistance à la gentrification, le terme était peu mobilisé par les organisations militantes comme le FRAPRU. Les groupes semblaient en mesure de nommer et de définir le phénomène, mais le discours sur le sujet restait très fragmentaire.

L'appropriation du concept (1997-2012)

Après s'être éclipsé durant les années 1990, le thème de la gentrification a fait un retour en force au tournant des années 2000. Le degré d'appropriation du concept dans le discours militant à partir de ce moment a été nettement plus marqué. Certains comités logement ont commencé à produire des brochures portant spécifiquement sur le phénomène. Ce fut le cas notamment de l'Association des locataires de Villeray, qui a

¹ Archives du FRAPRU, actes du colloque pour la survie des quartiers populaires, 1987, p.2

² *Ibid.*, p. 9

publié en 2002 *Villeray au bord de la gentrification : entre l'inévitable et le combat* et du POPIR-Comité logement, qui a fait paraître en 2003 *La gentrification dans le Sud-Ouest : un combat sans compromis*. S'apparentant à de véritables rapports de recherche, ces brochures ont permis de mieux définir le phénomène et d'en circonscrire la progression. Les groupes faisaient maintenant référence aux travaux fondateurs de Ruth Glass et s'inspiraient des connaissances développées par le milieu académique québécois dans ce domaine depuis la fin des années 1980. Ce travail d'apprentissage leur a permis d'améliorer leur compréhension du phénomène.

Le modèle classique des stades de gentrification, utilisé dans une étude de la SHQ fréquemment citée (Sénécal, Tremblay et Teufel, 1990), a été repris par certains groupes. Selon les auteurs de cette recherche, la gentrification traverserait quatre stades évolutifs : le premier stade caractérisé par l'arrivée des pionniers (artistes, étudiants, etc.), le second stade où le phénomène acquerrait une plus grande visibilité, le troisième stade durant lequel le déplacement de populations s'accélérerait et finalement, le quatrième stade où le processus serait achevé. Les groupes ont utilisé cette grille d'analyse pour tenter de déterminer l'état d'avancement du phénomène dans leur quartier. Par exemple, le POPIR-Comité logement estimait que la gentrification dans Saint-Henri et Pointe-Saint-Charles au début des années 2000 se situait déjà entre les stades deux et trois du modèle. D'après l'organisme, le processus dans Petite-Bourgogne avait même déjà atteint le stade quatre.

La résurgence du concept dans le discours militant s'inscrit aussi dans un contexte de radicalisation de l'action collective. Dans la foulée des mobilisations entourant la tenue du Sommet des Amériques à Québec au printemps 2001, la contestation dans la province a connu un certain regain, marqué par l'entrée en scène d'une nouvelle génération de militants libertaires. Issue majoritairement du mouvement altermondialiste, cette nouvelle cohorte a rapidement démontré un intérêt pour l'enjeu du logement et de la gentrification (Phébus, 2013). Cette dynamique a entraîné l'apparition de nouveaux groupes autonomes, basés sur une logique affinitaire, qui se sont impliqués dans les luttes aux côtés des groupes communautaires plus traditionnels.

À Montréal, deux groupes autonomes ont retenu davantage l'attention à cette période : le Comité des sans-emploi et le Comité logement de la Convergence des luttes anticapitalistes (CLAC). Le premier a notamment été à l'origine d'un squat de plusieurs mois à l'été 2001 (juillet à octobre) et le deuxième d'une mobilisation contre un projet de développement immobilier, le Quai des Éclusiers, aux abords du Canal Lachine en 2002.

Ces nouveaux groupes ont élargi les structures de mobilisation face à la gentrification et ont fait accroître les références au concept. Bien que l'usage du terme ait été relativement modeste durant la seconde moitié des années 2000, cette décennie a marqué un changement dans la dynamique des luttes. Au lieu d'être nommée a posteriori dans l'analyse comme dans les années 1980, la gentrification représentait désormais un enjeu qu'il fallait prendre de front. Le terme ne revenait plus seulement ici et là, mais était véritablement mis de l'avant dans certains documents et certaines actions. Le concept était aussi mieux maîtrisé par les comités logement.

La généralisation du concept (2013-2018)

La trajectoire récente des mobilisations partage certains points en commun avec la dynamique de la décennie précédente. Comme d'autres groupes l'avaient fait au début des années 2000, certains comités logement ont publié au cours des dernières années des brochures faisant un état des lieux de la gentrification dans leur quartier. Le Comité logement du Plateau Mont-Royal, entre autres, a fait paraître en 2013 *Plus le Plateau est in, plus les locataires sont out! Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal*. En collaboration avec des chercheur.e.s, le Comité logement Rosemont a aussi publié en 2018 un rapport, *Gentrification et droit au logement dans Rosemont : un « beau malaise »?*, témoignant encore une fois de la volonté des groupes d'utiliser le concept et de mobiliser les connaissances scientifiques pour interpréter la transformation de leur quartier.

De nouveaux groupes affinitaires, axés spécialement sur la gentrification, ont aussi fait leur apparition dans les derniers temps. Comme dans les années 2000, ces acteurs se sont mobilisés souvent aux côtés des comités logement et ont contribué à mettre de l'avant l'enjeu de la gentrification. Par exemple, le groupe À qui la ville? s'est fait connaître en juin 2013, en organisant un campement de près d'une semaine sur un terrain privé vacant de la rue Notre-Dame dans Saint-Henri. Appuyée par le POPIR-Comité logement, l'action visait à attirer l'attention sur l'importance de créer une réserve de terrains et de bâtiments destinés au logement social, dans le contexte où la gentrification réduit de plus en plus le nombre de sites disponibles pour d'éventuels projets.

Plus récemment, en octobre 2016, un autre groupe affinitaire, le Comité hochelaguien de lutte anti-gentrification (CHLAG), a aussi tenu une assemblée publique contre la gentrification, portant spécifiquement cette fois sur la situation dans Hochelaga-Maisonneuve. L'assemblée a été préparée conjointement avec l'un des comités logement du quartier, le Comité BAILS, ce qui témoigne encore une fois des liens qui subsistent entre certains groupes communautaires et affinitaires. En mai 2017, le CHLAG a également organisé un festival contre la gentrification, comprenant plusieurs ateliers d'éducation populaire, ainsi qu'une grande mascarade pour dénoncer une démarche de recherche et de concertation initiée par l'arrondissement pour statuer sur l'étendue de la gentrification dans le quartier.

Le principal élément qui distingue la période actuelle est certainement la plus grande médiatisation de certaines actions directes en lien avec la gentrification. Les faits rapportés sont souvent les mêmes : des commerces, généralement destinés à une clientèle plus aisée, sont pris pour cibles pendant la nuit, leurs vitrines sont peinturées ou fracassées et leurs marchandises endommagées. Ces actions sont menées de façon anonyme, pour des raisons légales évidentes. Un épisode marquant dans cette vague de médiatisation a été l'attaque en novembre 2013 dans Hochelaga-Maisonneuve de quatre restaurants dont les vitrines ont été brisées.

Conclusion

Dans l'ensemble, notre analyse montre que le discours de résistance à la gentrification à Montréal s'est construit sur un temps long. Même si certains groupes communautaires, tels que le FRAPRU, ont dénoncé le phénomène dès les années 1980, le terme de gentrification ne s'est véritablement imposé qu'à partir des années 2000 dans le discours militant. Suivant l'émergence de nouveaux groupes affinitaires orientés vers cet enjeu et à la faveur d'un travail d'apprentissage effectué par les comités logement pour s'approprier le concept, la gentrification a commencé à être davantage mise de l'avant dans les luttes à cette période. Cette dynamique s'est poursuivie dans les dernières années, en y ajoutant la forte couverture médiatique réservée à certaines actions directes ciblant des commerces. La convergence de ces différents éléments a contribué à amplifier l'utilisation du concept et peut expliquer la plus forte prégnance du terme dans les luttes relatives au logement depuis 2013.

Bibliographie

Bélangier, Hélène (2012). « The meaning of the built environment during gentrification in Canada ». *Journal of Housing and the Built Environment* 27(1) : 31-47.

Chabrol, Marie, Anaïs Collet, Matthieu Giroud, Lydie Launy, Max Rousseau et Hovig Ter Minassian (2016). « Introduction. De la gentrification à des gentrification ». Dans *Gentrifications* (p. 23-83) Paris : Amsterdam.

Desroches, Marie-Ève et Catherine Trudelle (2015). « Transformation des quartiers centraux, mobilisation et évolution du droit à la ville pour les femmes : le cas du quartier Sainte-Marie à Montréal ». *Recherches sociographiques* 56(2-3) : 481-503.

Fillieule, Olivier (2007). « On n'y voit rien. Le recours aux sources de presse pour l'analyse des mobilisations protestataires ». Dans Pierre Favre, Olivier Fillieule et Fabien Jobard (dir.), *L'atelier du politiste*. Paris : La Découverte, 215-240.

Germain, Annick et Damaris Rose (2010). « La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal ». *Lien social et Politiques* 63 : 15-26.

Germain, Annick et Damaris Rose (2000). *The Quest for a Metropolis*. Chichester : John Wiley and Sons Ltd.

- Glass, Ruth (1964). *London: Aspects of Change*. London : McGibbon & Kee.
- Hartman, Chester (1974). *Yerba Buena : Land grab and Community Resistance in San Francisco*. San Francisco : Glide Publications.
- Lees, Loretta et Mara Ferreri (2016). « Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974-2013) ». *Cities* 57 : 14-24.
- Ley, David (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. New York : Oxford University Press.
- Lloyd, James M. (2016). « Fighting Redlining and Gentrification in Washington, D.C. : The Adams-Morgan Organizaion and Tenant Right to Purchase ». *Journal of Urban History* 42(6) : 1091-1109.
- Maeckelbergh, Marianne (2012). « Mobilizing to Stay Put : Housing Struggles in New York City ». *International Journal of Urban and Regional Research* 36(4) : 655-673.
- Phébus, Nicolas. 2013. « Des libertaires dans le mouvement communautaire et populaire », dans Rémi Bellemare-Caron, Émilie Breton, Marc-André Cyr, Francis Dupuis-Déri et Anna Kruzynski (dir), *Nous sommes ingouvernables. Les anarchistes au Québec aujourd'hui*, p. 153-167. Montréal : Lux Éditeur.
- Rose, Damaris (2010). « Local State Policy and 'New-Build Gentrification' in Montreal: The Role of the 'Population Factor' in a Fragmented Governance Context ». *Popul. Space Place* 16 : 413-428.
- Rose, Damaris (1987). « Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal ». *Cahiers de géographie* 31(83) : 205-224.
- Saillant, François (2014). « Les résistances populaires à la gentrification », *Nouveaux cahiers du socialisme* 11.
- Sénécal, Paul, Carole Tremblay et Dominique Teufel (1990). *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Montréal : SHQ.
- Simard, Julien (2017). « La participation de personnes vieillissantes dans les comités logement à Montréal : composer avec l'exclusion territoriale ». *Lien social et Politiques* 79 : 175-192.
- Van Criekingen, Mathieu et Jean-Michel Decroly (2003). « Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Process in Brussels and Montreal ». *Urban Studies* 40(12) : 2451-2468.
- Weinstein, Hannah (2015). « Fighting for a Place Called Home : Litigation Strategies for Challenging Gentrification ». *UCLA Law Reviews* 62(3) : 794-832.