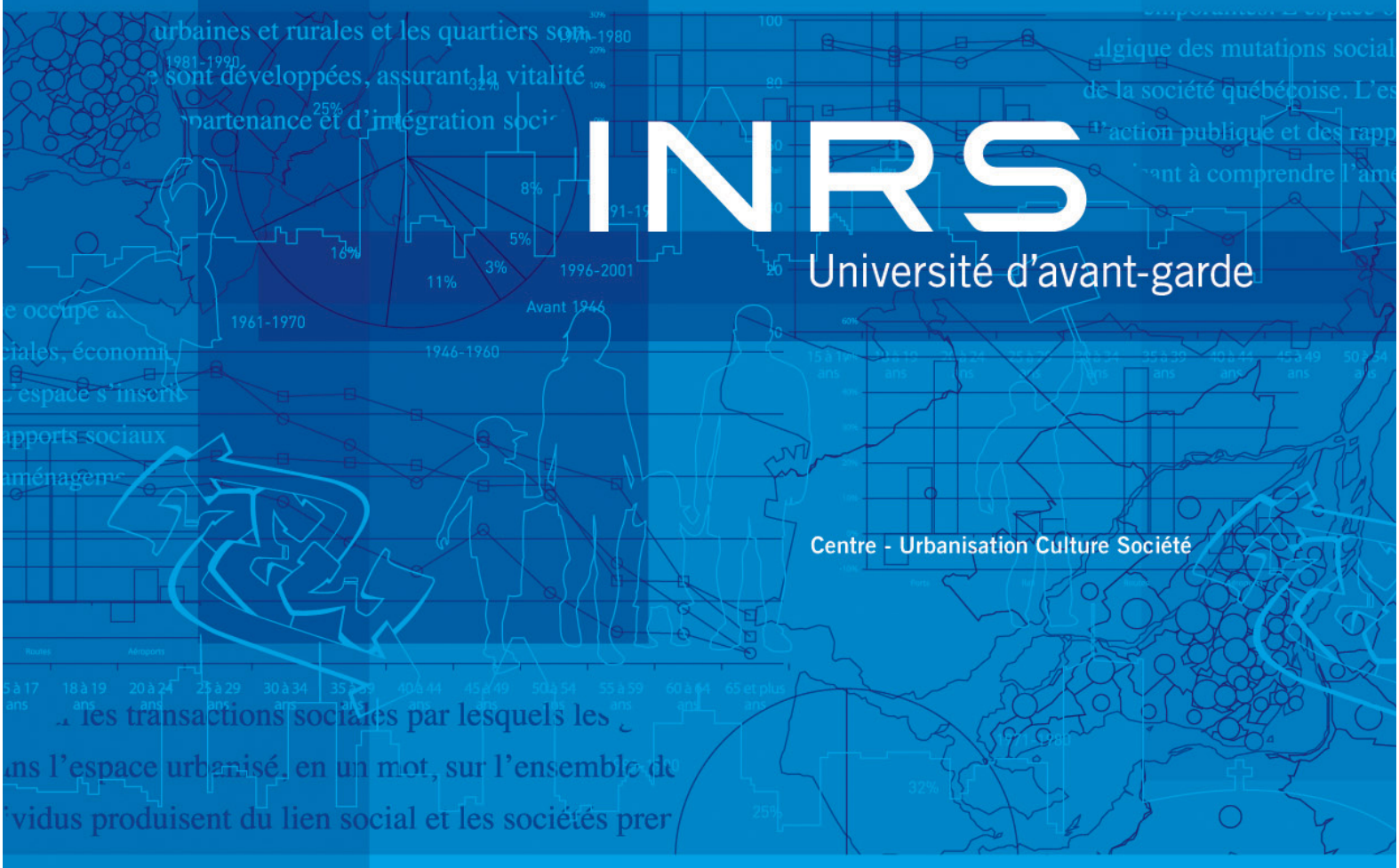
Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution

Rapport remis à monsieur Réal Ménard, maire
de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Alexandre Maltais, Ph.D.



VERSION PRÉLIMINAIRE

Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution

Rapport remis à monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

Alexandre Maltais, Ph.D.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Rapport présenté à Monsieur Réal Ménard, maire de l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société

Le 4 avril 2017

Responsabilité scientifique :
Alexandre Maltais, alexandre.maltais@ucs.inrs.ca

Institut national de la recherche scientifique

Diffusion :

Institut national de la recherche scientifique

Centre Urbanisation Culture Société

385, rue Sherbrooke Est

Montréal (Québec) H2X 1E3

Téléphone : 514 499-4000

Télécopieur : 514 499-4065

www.ucs.inrs.ca

Le contenu de ce rapport n'engage que la seule responsabilité des auteurs.

VERSION PRÉLIMINAIRE

ISBN

Dépôt Légal :

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Bibliothèque et Archives Canada

© Tous droits réservés

Table des matières

Première partie : La gentrification des quartiers centraux 6

1. Qu'est-ce que la gentrification? 6

2. Quelles sont les causes de la gentrification? 11

3. Qui sont les acteurs de la gentrification? 13

4. Quelles dynamiques sociales sont associées à la gentrification? 18

5. La gentrification est-elle une bonne ou une mauvaise chose? 28

6. Que sait-on jusqu'ici des particularités de la gentrification à Montréal et à Hochelaga-Maisonneuve? 31

Deuxième partie : Transformation du commerce en contexte de gentrification 33

1. Commerce et gentrification, au-delà de la « gentrification commerciale » 33

2. Définition 34

3. Quels sont les changements commerciaux que l'on associe à la gentrification ?. 35

4. Liens entre les transformations résidentielles et les transformations commerciales 39

5. Le rôle social du commerce en contexte de gentrification 42

6. Solutions 45

BIBLIOGRAPHIE 51

VERSION PRÉLIMINAIRE

Première partie : La gentrification des quartiers centraux

Le phénomène de gentrification a fait l'objet de vifs débats dans le champ scientifique depuis les années 1960, si bien que plusieurs définitions de ce terme coexistent de nos jours. Si cela contribue sans doute à alimenter une certaine confusion dans le débat public, cela témoigne surtout de la vitalité et du caractère très politique de ce champ de recherche.

Il apparaît toutefois essentiel, dans ce contexte, de bien définir et caractériser les situations très variées pour lesquelles ce terme est aujourd'hui employé. En effet, des espaces très différents s'embourgeoisent[1] pour des raisons et suivant des trajectoires diverses. Ils ont en commun une certaine ascension sociale de leur population, mais l'on ne saurait sur cette seule base inférer des processus et des acteurs qui y prennent part, encore moins de leurs motivations, de leurs pratiques ou de leurs projets d'avenir. C'est pourtant précisément ce qu'accomplissent les figures caricaturales qui peuplent aujourd'hui le plus souvent les débats sur la transformation des quartiers, qu'il s'agisse des « bobos », des « yuppies », des « bourgeois » ou encore, à l'opposé du spectre socioéconomique, des « pauvres » ou des « résidents de longue date » que l'on présente souvent comme les victimes passives d'un processus inévitable et généralisé.

Si cette prégnance dans le débat public leur donne une réelle importance dans la compréhension de ce dernier, ces figures et les représentations qui y sont attachées ne peuvent toutefois servir de base ni à une discussion scientifique d'un phénomène complexe comme celui de gentrification, ni aux politiques publiques qui s'y rattachent. Il importe donc, en s'appuyant sur la littérature existante, de répondre à un certain nombre de questions et de poser des hypothèses pour la recherche. C'est l'objectif de la présente section.

1. Qu'est-ce que la gentrification?

Dans son acception la plus large, la gentrification renvoie à *l'établissement, dans un secteur auparavant pauvre ou populaire, d'une nouvelle population d'un statut socio-économique supérieur* (Clark 2005, 258; Lees, Slater et Wyly 2008; Smith et Williams 1986, 1), c'est-

[1]Nous utilisons le terme embourgeoisement et ses dérivés comme synonymes de gentrification dans le but d'alléger le texte.

VERSION PRÉLIMINAIRE

à-dire mieux nantie en capital culturel ou économique[2]. Cette évolution de la population s'accompagne le plus souvent d'investissements dans le cadre bâti et d'une augmentation de la part relative des propriétaires-occupants par rapport aux locataires.

Comme le processus qu'elle recouvre, cette définition a considérablement évolué au fil du temps, à mesure que le phénomène de gentrification était observé dans un nombre croissant de villes et de contextes nationaux. Ainsi lorsque la géographe britannique Ruth Glass fait usage du terme pour la première fois en 1961, c'est uniquement pour désigner la réhabilitation de maisons bourgeoises déchues et la transformation de modestes cottages ouvriers en logements d'un certain standing – *pour* mais surtout *par* des ménages issus de la classe moyenne londonienne[3]. En effet, le retour vers les quartiers centraux est à l'époque considéré comme un épiphénomène, une anomalie contreculturelle dans un marché immobilier métropolitain essentiellement centrifuge (Berry 1985). Peu d'acteurs institutionnels sont alors impliqués et il est d'ailleurs difficile pour les personnes et les ménages gentrifieurs de financer des investissements considérés comme risqués par les institutions financières – lorsqu'ils ne sont pas totalement proscrits par la pratique dite du « redlining » qui consiste à bloquer tout prêt hypothécaire à l'intérieur de certaines zones défavorisées (Aalbers 2007). Cette première génération de gentrification est par conséquent dominée par l'autorénovation et est souvent marquée par une certaine solidarité entre les personnes et les ménages impliqués – une logique que les anglophones appellent *sweat-equity gentrification*, où la « sueur » pallie non seulement à l'absence de financement institutionnel, mais aussi à une certaine rareté des capitaux propres et de proximité. Cette rareté est liée à la position sociale moyenne et au patrimoine par conséquent limité de la grande majorité des premiers gentrifieurs. Encore observable de nos jours, ce type de gentrification est désormais qualifié de « classique » (Shaw 2008) ou de « première vague » (Hackworth et Smith 2001). Il conserve toutefois dans les médias (Brown-Saracino et

[2] En sciences sociales, le capital économique recouvre l'ensemble des ressources financières (revenus, patrimoine), tandis que le capital culturel renvoie à des ressources qui permettent à un individu ou un ménage d'améliorer sa position dans la société sans nécessairement se traduire par des revenus plus élevés (diplômes, culture, compétences, etc.).

[3] Notons que la classe moyenne au Royaume-Uni est généralement plus aisée que le groupe qualifié de *middle class* ou de classe moyenne en Amérique du Nord, excluant la plupart des ouvriers – même bien rémunérés – des grandes industries comme l'automobile (Bidou-Zachariasen 2004). Ces variations nationales dans la définition de la classe moyenne doivent être prises en compte dans toute comparaison internationale.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Rumpf 2011) et dans le débat public un certain poids symbolique en ce qu'il est encore largement associé à une image positive de « retour en ville » d'une classe moyenne qui l'avait auparavant désertée (Laska et Spain 1980; Bidou-Zachariasen, Hiernaux Nicolas et Rivière d'Arc 2003).

Dès les années 1970, des investisseurs institutionnels de taille plus importante commencent néanmoins à prendre part au processus de réinvestissement – alors encore largement concentré dans les grandes métropoles occidentales. Des promoteurs immobiliers prennent en charge la transformation et la réhabilitation de bâtiments plus grands – résidentiels comme industriels – dont la conversion et le morcellement de la propriété sont facilités par la création du statut juridique de copropriété. La part relative de ces investisseurs institutionnels tend généralement à augmenter à mesure que progresse la gentrification au sein d'un même espace, ce qui a mené certains auteurs à élaborer un modèle type de succession de stades menant du quartier populaire à un quartier dit « gentrifié » – et même « supergentrifié » lorsque les couches moyennes sont délogées par des individus et des ménages encore mieux nantis en capital économique, comme des travailleurs du lucratif secteur de la finance (Lees 2003; Tim Butler et Lees 2006). Nous revenons sur cette succession plus loin, en examinant plus en détail les populations impliquées.

Il faut toutefois se garder d'essentialiser un phénomène qui reste à ce jour très complexe et surtout très lié au contexte économique, social et politique de chaque quartier et de chaque ville où il se déploie. Plusieurs recherches ont en effet remis en cause ce modèle de succession élaboré essentiellement à partir de grandes métropoles dites globales – New York, Londres, Paris, San Francisco – dont l'extrapolation sur des villes moins élevées dans la hiérarchie économique mondiale n'est pas sans poser problème, ces dernières se distinguant généralement par leur structure sociale moins polarisée et par la vigueur moindre de leur marché immobilier – un phénomène que le géographe britannique Gary Bridge a qualifié de « gentrification provinciale » (Bridge 2003). Comme nous le verrons plus loin, Montréal a souvent servi de contre-exemple, des chercheurs d'horizons divers rappelant, à l'instar de Damaris Rose, que tous les quartiers où s'établissent des étudiants ou des artistes ne sont pas automatiquement « happés par une dynamique irréversible d'embourgeoisement menée par des grands intérêts immobiliers, conduisant

VERSION PRÉLIMINAIRE

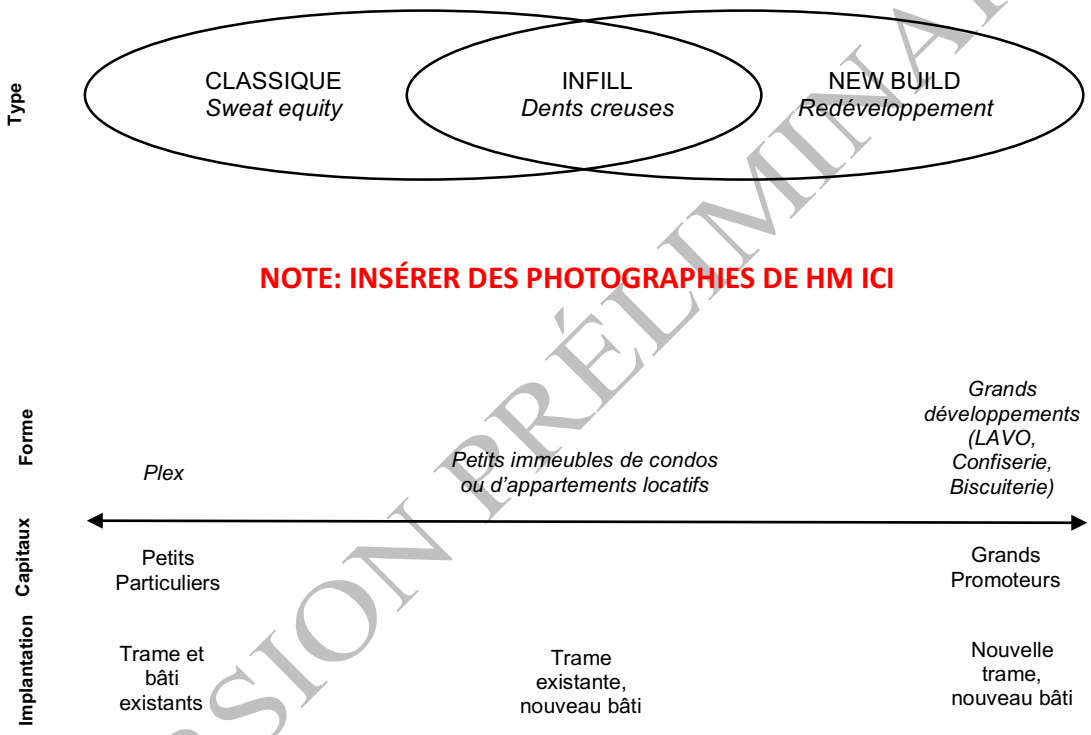
inévitablement à leur transformation en zones homogènes à l'usage exclusif des jeunes professionnels » (Rose 1996, 153, nous traduisons; voir aussi Beauregard 1990, 871)

À l'origine, certains auteurs établissent une distinction entre la *gentrification* du cadre bâti existant et le *redéveloppement* de friches à l'abandon (Smith 1982, 139), une distinction qu'un certain nombre de chercheurs reprennent et soutiennent jusqu'au début des années 2000 (Lambert et Boddy 2002). Suivant la progression et une certaine généralisation du phénomène à l'échelle mondiale (Smith 2002), cette distinction essentiellement analytique entre gentrification et redéveloppement est de moins en moins utilisée de nos jours car elle ne correspond que rarement à la réalité empirique: dans les espaces construits, de plus en plus de « dents creuses » sont comblées par de petits développements immobiliers (une dynamique parfois appelée *infill* ou « remplissage », voir Rose 2004; Kim 2016). De la même manière, les grandes friches industrielles sont de plus en plus rares dans les villes dont l'économie n'est pas trop morose, la plupart ayant souvent déjà été au moins partiellement réaménagées dans les années 1980 et 1990. Par conséquent, la plupart des recherches considèrent désormais le redéveloppement comme un sous-type de gentrification – qualifiée de « new build » en ce qu'elle implique la construction de nouveaux bâtiments et parfois même d'une nouvelle trame urbaine (Davidson et Lees 2005; Rérat et al. 2010; Rose 2010). Mais si les deux réalités sont de plus en plus considérées comme deux faces d'un même phénomène de transformation de la ville pour les couches moyennes (Ley 1996; Lees 2000; Lees, Slater et Wyly 2008; Chabrol et al. 2016), cela ne signifie pas pour autant que les capitaux impliqués et que les mécanismes institutionnels sont les mêmes, les quartiers centraux d'aujourd'hui apparaissant de plus en plus comme des mosaïques où se combinent diverses formes de gentrification – et de paupérisation, car plusieurs zones continuent à ce jour à s'appauvrir (Bischoff et Reardon 2014; Hulchanski 2010; Rose et Twigge-Molecey 2013) – cela même si les formes « classiques » de gentrification tendent généralement à décliner avec l'avancée du processus en laissant la place à des investisseurs de plus grande taille (Fig. 1). En outre, comme nous le verrons plus loin, ces différents types de gentrification produisent des espaces résidentiels fort différents qui sont susceptibles d'attirer des populations tout aussi différentes quant à leur style de vie et leur perception de la diversité. Plutôt que comme des modélisations absolues, ces différentes variantes du processus doivent donc être considérés

VERSION PRÉLIMINAIRE

comme des trajectoires possibles, conservant de ce fait leur intérêt analytique dans la description des variations du phénomène au sein d'un même territoire. Plutôt que d'appeler à un abandon et à une « déconstruction » de la notion de gentrification (Bourdin 2008), nous souhaitons donc l'utiliser comme un concept général « qui présente l'avantage de saisir ensemble les différentes facettes – résidentielle, commerciale, esthétique – de l'élitisation des villes » (Rérat et al. 2008, 44).

Figure 1. Principaux types de gentrification à Hochelaga-Maisonneuve



C'est donc à un élargissement considérable de la notion de gentrification que l'on assiste dans les dernières décennies, ce phénomène recouvrant désormais toute dynamique de transformation des villes par et pour les classes moyennes et désignant « aussi bien des processus de renouvellement social et de transformation du bâti observables à l'échelle d'un quartier que des politiques mises en œuvre par certaines villes pour attirer en leur centre les élites de la 'classe créative' » (Authier et Bidou-Zachariasen 2008, 14). Il est important de rappeler que cette catégorie d'analyse « devenue œcuménique et durable »

VERSION PRÉLIMINAIRE

n'est pas directement « opérationalisable » pour une recherche empirique, les modalités concrètes du phénomène devant chaque fois être mesurée pour éviter les généralisations abusives – notamment dans les comparaisons interurbaines. L'objet de ce rapport n'est pas de pacifier ou de clore ces débats scientifiques pour arriver à une définition unique du terme, mais bien d'identifier à partir de ces débats un certain nombre de clés de lecture qui permettront dans le portrait écologique et dans l'interprétation des résultats de caractériser et de nuancer la situation d'Hochelaga-Maisonneuve. Le caractère général de cette définition nous permet en effet de mobiliser un ensemble de variables pour caractériser et distinguer les différents processus concourant à l'embourgeoisement d'un quartier – ou même des variations plus fines ou des configurations différentes à l'intérieur d'un même quartier. Nous parlerons donc dans ce rapport de trajectoires de gentrification plutôt que de « modèle » (Hwang et Sampson 2014), ainsi qu'il était suggéré dans l'appel d'offre afin de se distancier des connotations statiques et normatives que sous-tend ce second terme.

Notons enfin que l'élargissement sémantique de la notion de la gentrification est lié et a permis une extension considérable du territoire où ce phénomène est observé. Il désigne désormais tout espace auparavant habité par une population pauvre ou défavorisée, progressivement investi par de nouveaux résidents d'un niveau socioéconomique supérieur – même marginalement, comme nous le constaterons plus loin. Au sein des agglomérations des quartiers très différents s'embourgeoisent pour des raisons et suivant des trajectoires diverses et le terme est même utilisé bien au-delà des zones métropolitaines. On parle ainsi désormais de « gentrification rurale » lorsque des zones non-urbanisées et de petits villages gagnent en popularité auprès des néo-ruraux ou de villégiateurs qui s'y établissent – générant des dynamiques sociales similaires à celles observées en milieu urbain (Phillips 1993; Simard et Guimond 2012).

2. Quelles sont les causes de la gentrification?

Avant d'aller plus avant dans la caractérisation des trajectoires possibles, il convient de rappeler les sources de ce renversement – partiel, même si non négligeable – des migrations résidentielles encore majoritairement centrifuges dans la plupart des métropoles. En effet, la gentrification ne va pas de soi car pendant l'essentiel de son histoire, le quartier ouvrier n'est pas un espace choisi : c'est une localisation résidentielle qui s'impose par la proximité

VERSION PRÉLIMINAIRE

du travail. À Montréal comme dans le reste de l'Amérique du Nord, les classes aisées – celles qui ont les moyens de choisir leur lieu de vie – favorisent depuis la fin du 19e siècle les localisations périphériques (Fishman 1987; Bérubé 2015).

La gentrification suppose donc le renversement d'un certain nombre de trajectoires résidentielles, un renversement engendré par les transformations économiques, sociales, culturelles et technologiques qui ont eu lieu et qui se sont accélérées dans la seconde moitié du 20e siècle. L'importance relative de ces causes a elle aussi fait l'objet de débats – certains favorisant les explications économiques (Smith 1979) alors que d'autres privilégiaient les explications sociales et culturelles (Rose 1984; Ley 1996) – mais la plupart des chercheurs considèrent désormais la gentrification comme un processus « multicausal » (Lees 2000; Lees, Slater et Wyly 2008). C'est même précisément la fluctuation spatiale et donc l'influence relative de ces différents facteurs qui engendre les variations du phénomène d'une ville à l'autre et même d'un quartier à l'autre à l'intérieur d'une même entité urbaine.

À la base, la gentrification est le produit du passage d'un **économie** industrielle à une économie postindustrielle axée sur les services qui survient dans la seconde moitié du 20e siècle. Cette tertiarisation de l'économie et plus particulièrement celle des métropoles apparaît être la principale source de la transformation socioéconomique des quartiers centraux. En effet, le déclin de la production manufacturière qui avait permis le développement de ces quartiers au tournant du 20e siècle en a fait basculer plusieurs dans une situation de détresse économique, caractérisée par un chômage chronique et par une forte défavorisation. Sur le plan **social**, la tertiarisation a engendré une transformation du profil des métropoles et notamment la croissance d'une classe moyenne salariée et éduquée pour laquelle laquelle la banlieue de l'après-guerre apparaissait moins adaptée. L'entrée des femmes sur le marché du travail, la baisse du taux de fertilité et la plus grande flexibilité des arrangements conjugaux ont également contribué à augmenter la demande pour les logements centraux plus petits.

La proportion de ménages des classes moyenne ou supérieure qui font le choix de s'établir dans un quartier central varie grandement d'un quartier à l'autre, étant également liée à des **facteurs culturels** qui contribuent à façonner les trajectoires résidentielles. Dans certains

VERSION PRÉLIMINAIRE

pays, habiter au centre a toujours été considéré comme désirable – c'est notamment le cas dans plusieurs pays européens (Préteceille 2007) – alors que dans d'autres sociétés les élites ont comme on l'a vu migré vers la périphérie dès que les moyens technologiques leur ont permis cet exode. Mais même au sein d'une même agglomération, les facteurs culturels ont une influence considérable sur les préférences résidentielles et les modes d'habiter. Ainsi les Anglo-québécois – dont le statut socioéconomique reste à ce jour supérieur à la moyenne provinciale – tendent à résider près du centre de l'agglomération montréalaise (notamment pour demeurer près de leurs institutions qui y sont majoritairement localisées). Il en est de même de la plus récente vague d'immigration européenne, dont les Français sont sans conteste le groupe le plus visible et le plus concentré dans les quartiers centraux (Fesdjian 2014).

Plus généralement, les facteurs culturels influencent aussi grandement ce qui est considéré comme désirable à une époque donnée. Ainsi les bâtiments patrimoniaux du quartier new-yorkais de Soho n'ont été sauvé de la démolition et ne sont devenus des localisations résidentielles prisées qu'à partir du moment où ils ont accueilli des ateliers d'artistes qui ont changé l'image de ce quartier industriel moribond (Zukin 1982). De même les plus récents exemples de gentrification ne touchent plus seulement les anciennes zones bourgeoises ou ouvrières de l'époque victorienne mais aussi des zones déstructurées plus récentes, appréciées aussi et parfois d'abord précisément pour ce caractère moins poli, vu comme un gage d'authenticité (Zukin 2010, 53).

La gentrification est enfin facilitée par des facteurs d'ordre **technologique** – en particulier le développement d'internet et des technologies de communication – qui ont favorisé la réduction des contraintes spatiales et une plus grande flexibilité dans les choix résidentiels et les modes de vie : croissance du télétravail, approvisionnement en ligne, activités de loisir au sein du domicile plutôt qu'à l'extérieur, etc.

Chaque zone présente un assemblage particulier de ces différents types de facteurs, qui contribue à la diversification des paysages sociorésidentiels associés à la gentrification.

3. Qui sont les acteurs de la gentrification?

La gentrification suppose comme on l'a vu une évolution du profil sociodémographique d'un espace donné – îlot, quartier, ville, village, etc. – progressivement investi par une

VERSION PRÉLIMINAIRE

population mieux nantie. Dans la littérature francophone, on qualifie de plus en plus souvent la population de longue date de « gentrifiée » et les nouveaux arrivants de « gentrifieurs » ou de « gentrificateurs » (Lehman-Frisch 2008; Chabrol et al. 2016), des termes que nous reprenons ici et qui méritent par conséquent une définition plus précise.

C'est que cette division ne renvoie pas nécessairement à une quelconque ancienneté d'établissement mais plutôt à un rapport de pouvoir entre ces deux groupes : les « gentrifiés » sont ceux qui subissent la gentrification, les « gentrifieurs » ceux qui la génèrent – leurs ressources leur donnant un avantage dans l'appropriation de ces espaces et leurs pratiques, cumulées, étant perçues comme un facteur de déplacement ou à tout le moins de relégation et d'exclusion des populations moins nanties. Ce « pouvoir » tout relatif est comme on l'a vu fortement lié à la dotation des personnes et des ménages impliqués en capital économique, culturel ou même social – les ressources qu'ils mobilisent à travers leurs réseaux et leurs connaissances. On ne peut toutefois présumer a priori de la passivité des « gentrifiés » ou des ressources des « gentrifieurs » qui doivent être, dans chaque cas, empiriquement mesurées. On ne peut davantage présumer de l'interaction pacifique ou conflictuelle entre ces groupes, celle-ci étant fortement liée au contexte institutionnel et à l'histoire de chaque quartier.

Les « gentrifiés » : anciens ou pauvres?

La gentrification ayant lieu dans des quartiers populaires ou défavorisés, il y a habituellement une forte *corrélation* entre un statut socioéconomique inférieur et l'ancienneté d'établissement dans le quartier. Cela ne signifie toutefois pas que l'ensemble de la population de longue date d'un quartier est de statut socioéconomique inférieur. Au contraire, les quartiers centraux montréalais ont tout au long de leur histoire été caractérisés par une certaine mixité sociale, favorisée par un type d'habitat singulier – le plex – qui assurait au sein même de chaque immeuble une certaine cohabitation entre une petite bourgeoisie propriétaire en rez-de-chaussée et des ménages locataires de statut inférieur aux étages (Hanna et Olson 1983; Germain et Rose 2000; Choko et Harris 1990). Il faut donc se garder d'essentialiser la « population d'origine » ou « de longue date » de ces espaces, que des décennies de transformations socioéconomiques – désindustrialisation, immigration, individualisation des modes de vie, etc. – ont en outre grandement

VERSION PRÉLIMINAIRE

complexifiée. Des populations très diverses cohabitent désormais au sein des anciens quartiers montréalais: ouvriers peu qualifiés ou travailleurs précaires, chômeurs, personnes et ménages racisés ou appartenant à une communauté ethnoculturelle, immigrants, personnes âgées – certaines de ces caractéristiques pouvant se combiner pour augmenter la défavorisation relative de cette population et son incapacité à se maintenir dans le marché immobilier métropolitain (p. ex. des immigrants récents occupant un emploi précaire). Ainsi la population défavorisée d'un secteur est loin d'être homogène et elle n'y est pas forcément installée depuis longtemps. Il faut donc se méfier des représentations nobles et sans doute mobilisatrices mais un caricaturales qui circulent souvent dans le débat public. Si les quartiers populaires de l'ère industrielle étaient clairement plus homogènes sur le plan des pratiques et des modes de vie, ils ont toujours été des espaces *urbains* n'ont donc jamais été les *villages* homogènes qu'évoquent certains discours passéistes ou nostalgiques.

Les gentrifieurs : de nouveaux arrivants mieux nantis

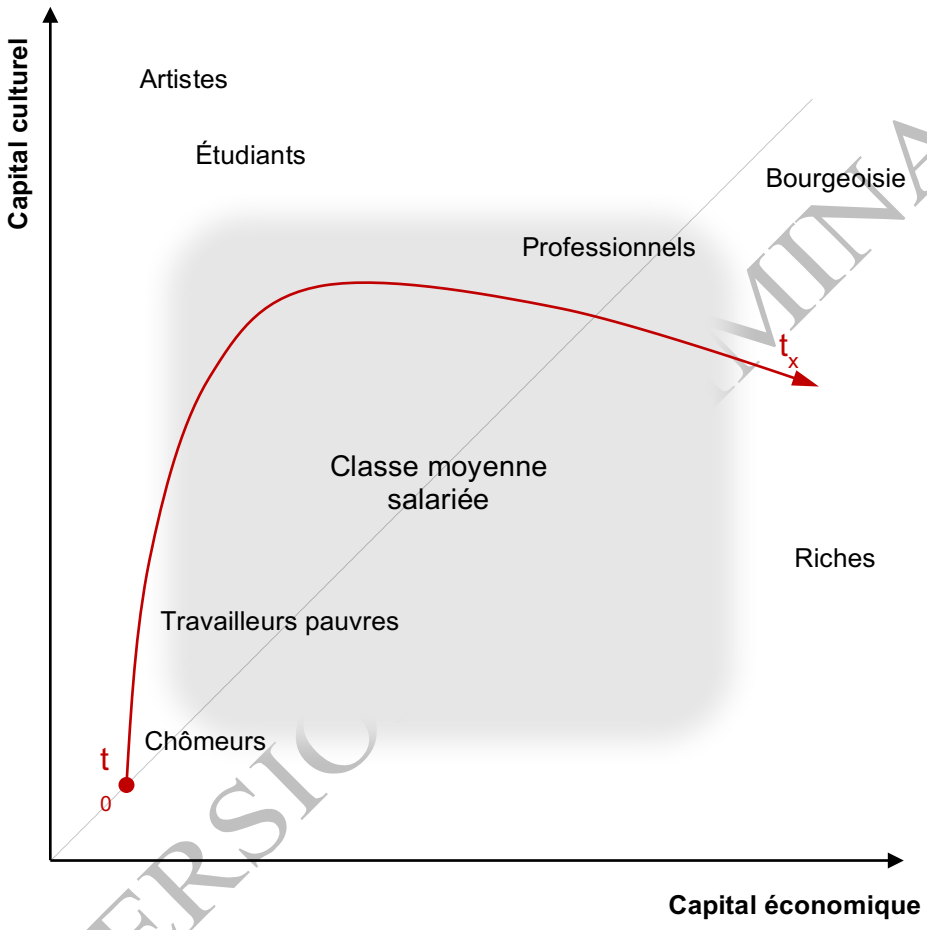
Il faut également se garder d'essentialiser les nouveaux arrivants *mieux nantis*, qui se distinguent les uns des autres à plusieurs égards et notamment par leur dotation relative en capital culturel et en capital économique – sans lesquels on ne pourrait parler de *gentrification* mais seulement d'un *renouvellement* de population. Il peut en effet s'agir de ceux qu'on appelle les gentrificateurs marginaux comme les artistes (Ley 2003; Mathews 2010), les étudiants (Smith 2004; 2008; Smith et Holt 2007; Hubbard 2008) et les ménages monoparentaux fortement scolarisés (Rose 1987); ou encore de personnes et de ménages appartenant à une minorité plus aisée. C'est le cas, par exemple, de personnes et de ménages LGBTQ – moins susceptibles d'inclure des enfants à charge – et dont le revenu disponible est par conséquent supérieur ou encore d'immigrants aisés provenant d'Europe de l'Ouest ou d'ailleurs en Amérique du Nord, sélectionnés précisément sur la base de leur capital culturel et dont le patrimoine en euros ou en dollars américains profite grandement de la conversion en devises canadiennes.

Ces distinctions sont importantes, car des ménages peu ou modérément fortunés peuvent et jouent souvent – parfois malgré eux – un rôle fondamental dans la transformation de leur environnement social, cela en dépit de prétentions contraires et malgré l'opposition sincère

VERSION PRÉLIMINAIRE

de plusieurs d'entre eux à ce phénomène en raison de leurs valeurs progressistes (Brown-Saracino 2009) ou d'un attachement à la composition sociale du quartier au moment de leur propre établissement (Ocejo 2011). Ainsi les artistes et les étudiants – généralement pauvres, mais fortement dotés en capital culturel – rendent souvent les espaces centraux plus désirables aux yeux d'une population plus aisée.

Figure 2. La succession attendue des populations



VERSION SÉMINAIRE

Rappelons encore une fois qu'il faut se garder d'essentialiser un phénomène aussi complexe que celui de gentrification, de même que les acteurs qui y prennent part. Ainsi la frontière entre « gentrifié » et « gentrifieur » est très relative, les gentrifieurs marginaux des débuts étant eux-mêmes souvent menacés par la poursuite du processus – artistes et étudiants étant souvent eux-mêmes délogés lorsque des gentrifieurs mieux nantis commencent à s'établir (Lees 2003; Tim Butler et Lees 2006; Collet 2015).

En outre, le rôle de ces groupes n'est pas le même au sein de toutes les villes, celui-ci dépendant de l'avancée et de l'importance relatives de la gentrification dans chaque agglomération, tout autant que de la structure sociale et du marché local de l'emploi. Une étude récente a ainsi montré que dans les grandes métropoles de gentrification ancienne comme New York ou San Francisco, les artistes auraient davantage tendance à suivre la gentrification, tandis que dans les villes plus petites ou davantage tournées vers d'autres segments moins créatifs de l'économie, la rareté relative des travailleurs du secteur culturel leur donnerait une importance et une valeur disproportionnée dans la revalorisation des quartiers anciens et dans le processus de gentrification (Grodach, Foster et Murdoch 2016).

Les autres acteurs

D'autres acteurs jouent un rôle d'intermédiaire dans les transformations des quartiers centraux, en ce qu'ils peuvent faciliter l'appariement de l'offre et de la demande de logements et donc la transition socioéconomique.

- **Propriétaires immobiliers.** Si la gentrification est généralement associée à une augmentation relative du nombre de propriétaire occupants et de condominiums, l'embourgeoisement de la population peut tout autant se produire au sein du parc locatif. Cela est d'autant plus probable à Montréal où les logements locatifs dominent encore à ce jour le marché de la plupart des quartiers centraux. Les propriétaires ont en effet un certain intérêt financier à louer à des ménages plus aisés, en particulier dans le contexte d'une hausse des valeurs et donc de la taxe foncières. Dans un contexte de gentrification, il n'est en outre pas rare de voir de nouveaux investisseurs acheter des immeubles comme un investissement – ce qui peut engendrer une forme de spéculation. Tous les propriétaires immobiliers ne sont pas des agents de gentrification et il arrive même que des propriétaires aient un intérêt financier à maintenir une population moins nantie et par conséquent souvent vulnérable en place (p. ex. maisons de chambres). Ces propriétaires cherchent à tirer un maximum de revenus d'une population vulnérable et désorganisée sans effectuer d'investissements minimaux et au prix des conditions de vie des locataires.

VERSION PRÉLIMINAIRE

- **Promoteurs immobiliers**. À mesure que progresse la gentrification et que deviennent plus fréquentes les opérations de redéveloppement (gentrification de type « new build »), le rôle des promoteurs immobiliers devient lui-aussi de plus en plus central, ceux-ci étant naturellement les seuls à pouvoir rassembler les capitaux nécessaires à ces opérations immobilières de grande envergure. En dépit des discours et des écrits scientifiques sur la globalisation de la gentrification – largement basés sur l'étude de villes globales (Hackworth et Smith 2001; Hackworth 2002) – qui accordent une importance disproportionnée aux capitaux internationaux, une grande partie de la gentrification des quartiers anciens est encore le fait sinon de particuliers, du moins d'investisseurs souvent assez modestes ou de taille moyenne et surtout essentiellement locaux.
- **Les intermédiaires culturels.** Beaucoup de quartiers défavorisés ont mauvaise réputation, associée à un passé industriel et pollué et à des problèmes sociaux hérités de la période de désindustrialisation : drogue, prostitution, criminalité, etc. Dans ce contexte, le changement d'image d'un secteur joue un rôle considérable dans sa mise en valeur immobilière. Le rôle de ceux qui sont souvent qualifiés d'intermédiaires culturels est par conséquent central dans cette transformation symbolique. Journalistes, critiques gastronomiques et autres bloggeurs de plus en plus nombreux ont le pouvoir de changer l'image d'un quartier. Ces intermédiaires jouent un rôle important non seulement dans la *transformation* de l'image des quartiers mais également dans la *diffusion* de la nouvelle image valorisée, un travail symbolique significatif dans un marché immobilier de plus en plus concurrentiel (Sharon Zukin 1990; Sharon Zukin 2010; Hyde 2014).

Notons enfin que les **commerçants** constituent également un acteur important de la vie des quartiers urbains comme de leur transformation, mais que cette dimension est abordée plus en détail dans la section portant plus spécifiquement sur le commerce de détail.

4. Quelles dynamiques sociales sont associées à la gentrification?

La gentrification a pour a pour effet de faire coexister des populations défavorisées et relativement aisées au sein des mêmes espaces – qu'il s'agisse d'une ruelle, d'une zone commerciale, de lieux publics ou d'écoles. La vie sociale des quartiers en gentrification est

VERSION PRELIMINAIRE

donc étroitement liée aux modes de cohabitation qui s'établissent entre les différentes populations qui y vivent, qui découlent eux-mêmes des pratiques des habitants.

Cohabitation

Les dynamiques sociales sont liées tant à la conjoncture économique qu'aux acteurs impliqués, à leurs prédispositions respectives vis-à-vis de l'altérité et de l'urbanité et à la distance sociale qui les séparent. Les ménages gentrifieurs ne souhaitent généralement pas chasser les pauvres d'un secteur, plusieurs étant au contraire sensibles à la diversité des milieux où ils s'établissent. Ainsi en contexte montréalais, Rose a montré que la plupart des nouveaux acheteurs de condominiums entretiennent une relative tolérance à l'égard des habitants moins nantis de leur quartier, même si cette tolérance se déploie souvent à l'intérieur d'un cadre esthétique et moral peu flexible (Rose 2004). La présence de HLM ne dérange réellement que peu de nouveaux habitants, tant que les bâtiments concernés se fondent bien et ne jurent pas dans le paysage et qu'ils ne sont pas perçus comme une menace à leur investissement immobilier. Dans certaines villes américaines, cette tolérance à l'endroit de la population locale mène parfois à des actions visant à maintenir dans les quartiers une certaine proportion d'autochtones, tantôt pour se donner bonne conscience, tantôt pour garder un cachet d'authenticité et éviter l'aseptisation, tantôt sur la base de principes de justice sociale (Brown-Saracino 2009)[4]. Il s'agit toutefois d'un processus très sélectif où tous les résidents de longue date et en particulier les habitants à faible revenu ne sont pas égaux. Ici encore, des critères esthétiques tendent à influencer la sélection des anciens jugés légitimes : favorisant les immigrants et les ouvriers aux dépens de certaines populations marginalisées (prostituées, itinérants, etc.). Les intentions sont importantes – et jouent notamment un rôle dans les interactions et donc dans la faisabilité de la mixité sociale au quotidien – mais elles doivent être dissociées des effets cumulatifs d'un phénomène qui reste, après tout, social et ne peut donc être appréhendé uniquement du

[4] Brown-Saracino (2009) qualifie ces bons samaritains de « *social preservationists* », par analogie aux défenseurs du patrimoine. Elle insiste sur la sincérité de leur engagement, tout en soulignant la nature très sélective de leur définition des anciens légitimes. Elle rappelle au passage la centralité des commerçants dans l'action politique des gentrifieurs. La disparition graduelle des commerces jugés « authentiques » – généralement plus visible que celle des habitants de longue date – serait vivement regrettée par les nouveaux venus. Cet altruisme serait par ailleurs vulnérable aux comportements jugés moralement inacceptables, par exemple lorsque des gentrifieurs homosexuels et progressistes sont confrontés à l'homophobie de certaines franges de la population traditionnelle.

VERSION PRELIMINAIRE

point de vue des stratégies et des valeurs individuelles pour examiner la question plus large du déplacement des populations que nous abordons dans la prochaine section.

Au delà de ces critères esthétiques, les dynamiques de cohabitation sont étroitement liées à la forme du cadre bâti, en ce que l'échelle de la mixité sociale conditionne la fréquence des interactions entre les groupes. On peut ainsi penser qu'un grand ensemble de copropriétés peuplé de personnes et de ménages d'un même statut socioéconomique, est plus susceptible d'être relativement autarcique et refermé sur lui-même, tandis que des appartements locatifs ou en copropriété au sein du tissu urbain existant sont sans doute plus susceptibles de favoriser la rencontre de populations différentes. C'est notamment ce que suggérait une enquête réalisée au début des années 2000 qui révélait que les résidents des grands ensembles immobiliers bordant le canal de Lachine avait un assez faible ancrage dans leur quartier, par rapport aux propriétaires d'appartements situés à même le tissu urbain traditionnel (Rose 2004).

La cohabitation de populations différentes dans un même espace est le propre de la ville, mais il s'agit également de l'une des questions les plus complexes en science sociale. D'une manière générale, il y a deux manières de réagir en contexte de coexistence. La proximité sociale de groupes différents peut favoriser la bonne entente et l'acceptation de l'Autre et de la différence. C'est ce que les psychologues sociaux appellent la théorie du contact (Pettigrew et Tropp 2006). Mais la juxtaposition de populations différentes dans un même espace peut aussi être vécue comme une menace et générer des craintes, de l'incompréhension et des conflits (Chamboredon et Lemaire 1970). C'est ce qu'on appelle la théorie de la menace (Stephan et Mealy 2011). Dans un cas, la proximité spatiale favorise les échanges et l'apaisement de la distance sociale, dans l'autre elle tend à l'exacerber. En contexte de gentrification où un groupe est non seulement mieux nanti mais aussi en croissance et donc favorisé par les tendances démographiques, les différentes populations ne s'appréhendent pas seulement pour ce qu'elles sont mais aussi pour ce qu'elles représentent et le rôle qu'elles jouent dans le processus de transformation du quartier (Lehman-Frisch 2008).

S'agissant des interactions elles-mêmes, une majorité d'enquêtes révèle une position mitoyenne basée sur un respect mutuel mais caractérisée par des clivages parfois forts entre

VERSION PRÉLIMINAIRE

les différents groupes socioéconomiques d'un même quartier (Atkinson 2004). En Angleterre notamment, des recherches ont montré que les différentes populations mèneraient plutôt des « vies séparées » (Butler et Robson 2001, 2157), chacune ayant tendance à rester « dans sa bulle » (Tim Butler 2003) en dépit de postures souvent progressistes et favorables à la diversité d'un grand nombre de nouveaux arrivants. Des recherches réalisées des deux côtés de l'Atlantique ont par ailleurs fait état de dynamiques d'évitement plus ou moins conscientes, que ce soit dans les espaces publics (Zukin 1995; Bélanger 2010; Tissot 2011), dans les différents organes d'action politique (Clerval 2013) ou dans le système scolaire (Van Zanten 2010; Benson, Bridge et Wilson 2015). À Paris, les gentrifieurs auraient ainsi tendance à développer « leur propre sociabilité locale fondée sur l'entre-soi » (Clerval 2013, 166) et vivraient « comme en surimposition sur la réalité populaire et immigrée » (Clerval 2013, 169). La juxtaposition spatiale d'individus et de ménages socioéconomiquement éloignés générerait ainsi une forte distance sociale, selon une logique de « plaques tectoniques » où mixité et diversité sont souvent célébrées dans un discours progressiste, mais pas toujours mises en pratique dans la vie quotidienne (Butler et Robson 2001). Les nouveaux habitants de classe moyenne seraient par conséquent fiers d'être « dans la ville », mais ils ne serait souvent pas réellement « de la ville » car leurs déplacements quotidiens et leurs réseaux sociaux se déploieraient à une toute autre échelle, nettement plus régionale (Butler 2008). Les interactions sociales des quartiers en gentrification seraient marquées au mieux par un niveau minimal d'interaction entre les classes sociales, au pire par le conflit (Slater 2005, 54).

Il convient toutefois de mieux comprendre les pratiques des gentrifieurs, car elles sont généralement le principal support des sociabilités quotidiennes. En effet, des recherches menées en France et en Angleterre ont montré que les classes moyennes adoptaient fréquemment des postures différentes à l'égard de la diversité en fonction du contexte. Ainsi les mêmes personnes pouvant faire l'éloge de la mixité dans certaines situations et la rejeter avec force dans d'autres, selon les circonstances et la nature des interactions en cause (Bacqué, Charmes et Vermeersch 2014; Bacqué et al. 2015)

VERSION PRÉLIMINAIRE

Pratiques

Entre le temps consacré au travail et celui passé à la maison, s'insère celui d'un ensemble de pratiques qui rythment la vie quotidienne des citadins. Ces pratiques visent à combler des besoins et sont façonnées par les préférences individuelles de chacun, de même que par le volume et le type de ressources pouvant être mobilisées pour les combler. Ainsi la fréquentation d'un établissement scolaire – bien qu'étant obligatoire pour les jeunes de moins de 16 ans – vise avant tout à éduquer les enfants et assurer un avenir adéquat à la génération future, ce que les sociologues appellent la reproduction sociale. Les pratiques d'approvisionnement visent pour leur part à acquérir les produits et les services jugés nécessaires à la poursuite d'une vie satisfaisante. Quant aux loisirs, ils visent évidemment à satisfaire un besoin de divertissement ou d'autres besoins plus spécifiques, comme la mise en forme. Chacune de ces pratiques permet aussi, de manière indirecte et tant qu'elle n'est pas pratiquée en solitaire, de répondre à un besoin de sociabilité. La rareté du temps et les horaires de travail de plus en plus irréguliers et atypiques tendent en outre à inciter les citadins à maximiser leurs temps libres de manière à combler un maximum de besoins dans une plage horaire de plus en plus limitée (contraction des temps libres). Faire ses courses peut ainsi devenir une activité de divertissement et de socialisation, l'école prend souvent en charge les loisirs des jeunes, etc.

Les pratiques sont façonnées par les préférences et les ressources de chacun, mais aussi par l'offre et le coût relatif de chacune alternatives. En fonction de la qualité et de l'attractivité perçues de cette offre, les individus opèrent un certain nombre d'arbitrages entre les différentes options qui s'offrent à eux. De plus, l'ensemble des pratiques – scolaires, religieuses, approvisionnement – qui se déploient principalement à proximité du domicile sont fortement contraintes par la mobilité des citadins, conditionnant leur capacité à aller combler leurs besoins plus loin de leur domicile s'ils le jugent nécessaire. La vie sociale des quartiers est donc en grande partie dictée par la captivité relative de leur population, qui décroît sensiblement dans la seconde moitié du vingtième siècle à mesure qu'augmente la mobilité individuelle.

La position dans l'espace social ne *détermine* pas les pratiques, mais on observe néanmoins des différences d'attitudes et de comportements qui sont souvent très *corrélées* avec le

VERSION PRÉLIMINAIRE

milieu socioéconomique ou la classe sociale. Dans certains cas il s'agit d'une corrélation associée à des contraintes particulières liées au revenu ou au type d'emploi occupé : un travailleur aux horaires irréguliers ou à faible revenu est moins susceptible de fréquenter des lieux de loisirs qu'un salarié dont les horaires sont plus stables et conventionnels. Parfois il s'agit simplement de différences culturelles, comme pour la consommation de produits culturels ou à composante culturelle. Tel est le cas de la gastronomie ou d'activités culturelles traditionnellement plus élitistes comme le théâtre ou la musique classique qui en dépit d'une démocratisation certaine et d'efforts de vulgarisation, demeurent très majoritairement consommés par des ménages aisés – donc bien dotés en capital économique ou, a minima, en capital culturel.

Il y aussi des facteurs générationnels ou liés au cycle de vie. Ainsi le revenu consacré aux loisirs diminue généralement lorsqu'un couple a des enfants, en partie pour des raisons de temps mais aussi parce que cette croissance de la famille est généralement accompagnée d'une hausse des dépenses liées au logement en ce que ces ménages cherchent à augmenter la superficie de leur espace de vie.

Les pratiques sont aussi fortement influencées par les valeurs individuelles. Fréquenter une école plutôt qu'une autre dépend de la conception d'une éducation réussie, des croyances religieuses; l'achat local peut s'appuyer sur des valeurs environnementales ou sociales, etc. Examinons maintenant trois des principaux types de pratiques pour voir comment elles sont influencées par la gentrification urbaine.

L'école et les pratiques scolaires

Compte tenu des différences importantes dans le fonctionnement du système scolaire public, il est extrêmement difficile de transposer en contextes montréalais et plus généralement québécois les conclusions d'études réalisées dans d'autres pays. Les stratégies de scolarisation des enfants sont en effet étroitement liées aux modalités d'accès aux composantes publique et privée du système scolaire, de même qu'à leur nature et leurs qualités respectives.

Un grand nombre de recherches menées des deux côtés de l'Atlantique ont été consacrées à cette question, celles-ci révélant l'importance des stratégies scolaires dans les trajectoires résidentielles (Boterman et Bridge 2015; Gary Bridge 2001; 2006) ou les modes de vie des

VERSION PRÉLIMINAIRE

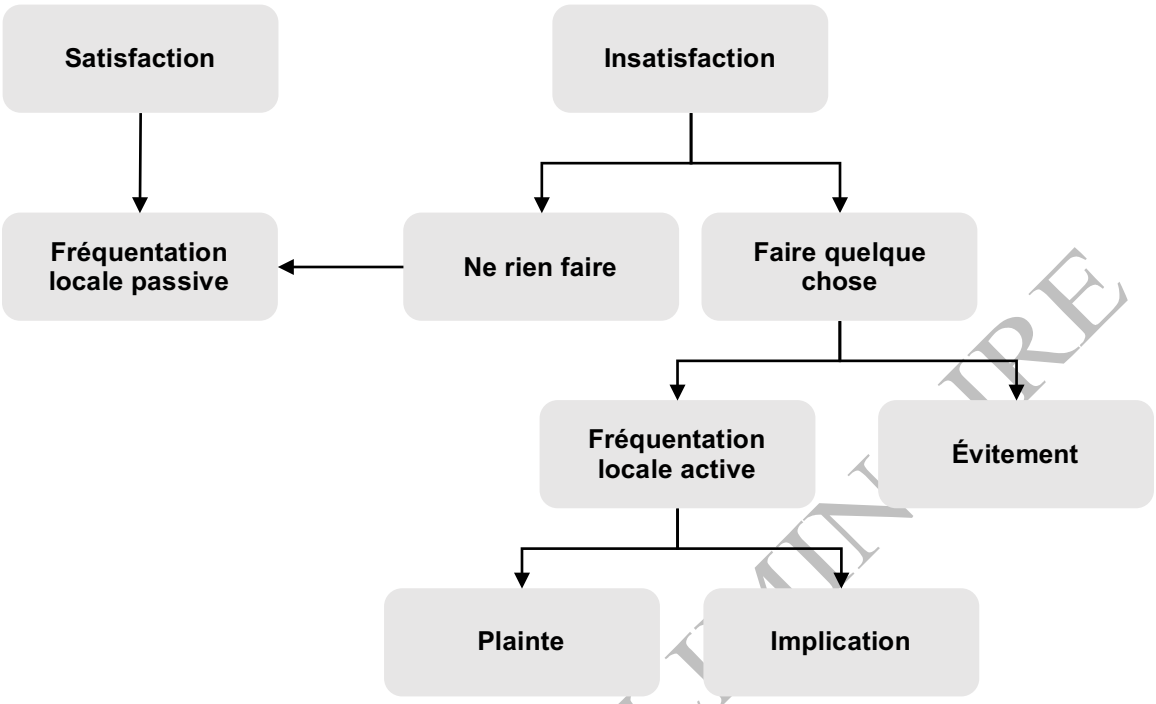
ménages avec enfants. Important vecteur d'ascension sociale, le système éducatif représente pour des parents aux revenus moyens le principal moyen d'assurer la poursuite de cette trajectoire ascendante ou, a minima, d'éviter le déclassement (Collet 2015). Cette volonté d'ascension sociale peut parfois entrer en conflit avec les valeurs personnelles progressistes des gentrifieurs, engendrant des « conflits internes » (Stillman 2012) et en amenant plusieurs à réaliser ce que la sociologue française Agnès Van Zanten (2010) a qualifié de « bricolages éthiques » au cours desquels la réussite des enfants justifie quelques accrocs à un idéal de cohabitation et de mixité – et donc l'inscription des enfants dans une école jugée d'un meilleur niveau, souvent dans un autre quartier (Benson, Bridge et Wilson 2015; Desena 2006). Car si encourager un commerce local ou fréquenter un parc de quartier ne constituent pas des engagements à long terme, l'éducation des enfants est au contraire un choix difficile dont les implications sont prises très au sérieux par les parents. Lorsque les parents choisissent de rester dans le quartier, ils décident souvent de s'impliquer dans les affaires de l'école de manière à contribuer à son amélioration et à favoriser la réussite de leur enfant (Billingham et Kimelberg 2013)

Pour un parent de classe moyenne – a fortiori lorsqu'il est en ascension sociale – inscrire son enfant dans une école publique de quartier défavorisé soulève généralement des doutes quant à la qualité de l'éducation, mais aussi quant aux rapports potentiellement distants et même conflictuels entre la population traditionnelle et les enfants de ménages plus favorisés – des rapport souvent jugés néfastes à la réussite scolaire (Roberts et Lakes 2016), en particulier dans les secteurs habités par des ménages défavorisés appartenant à une minorité racisée ou ethnoculturelle (Ho, Vincent et Butler 2015).

Sur la base de la littérature existante sur les choix scolaires en contexte de gentrification, il est possible de modéliser les différentes options qui s'offrent aux ménages parentaux.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Fig. 3. Les parents et l'offre scolaire locale



Plus généralement, dans plusieurs zones en redéveloppement où dans des quartiers auparavant vieillissants, l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants peut occasionner une pression sur un système éducatif et sur des écoles déjà passablement sollicitées (Sherry et Easthope 2016).

Approvisionnement

La consommation – c'est-à-dire la manière dont les individus et les ménages acquièrent et font usage des biens et des services qu'ils jugent nécessaires à la poursuite d'une vie satisfaisante – constitue un excellent révélateur de l'évolution d'un quartier et, plus généralement, d'une société. Préférences et habitudes de consommation varient en effet en fonction du pouvoir d'achat et donc de la situation des ménages dans une conjoncture économique changeante. Elles sont également liées à l'évolution démographique de la société et aux mutations culturelles qui la parcourent et qui se sont accélérées dans les dernières décennies. En ville, la distribution géographique des pratiques d'approvisionnement dépend de la satisfaction à l'égard de l'offre locale et de la capacité et la facilité de déplacement. Les dépenses de consommation sont en effet très liées au

VERSION PRÉLIMINAIRE

statut socioéconomique, ce qui explique l'évolution parfois rapide de l'offre commerciale qui accompagne souvent la gentrification (voir tableau 1).

Tableau 1. Dépenses moyennes des ménages selon le quintile de revenu, Québec, 2011

CATÉGORIE DE DÉPENSE	DÉPENSES PAR QUINTILE DE REVENU ($)					RATIOS	
	1	2	3	4	5	3 : 1	5 : 1
Dépenses alimentaires*	3649	5440	7253	9064	11850	2,0	3,2
Aliments achetés au magasin	2869	4076	5494	6675	8204	1,9	2,9
Aliments achetés au restaurant	780	1365	1759	2389	3646	2,3	4,7
Logement	7960	9008	11792	13817	18328	1,5	2,3
Dépenses courantes*	1776	2315	3244	4251	5559	1,8	3,1
Ameublement et équipement ménagers*	666	1436	1429	2290	3355	2,1	5,0
Vêtements et accessoires*	1207	1638	2870	3843	5324	2,4	4,4
Transport	4001	6513	9525	12193	19561	2,4	4,9
Soins de santé	1316	2180	2752	3033	3572	2,1	2,7
Soins personnels*	586	723	998	1173	1904	1,7	3,2
Loisirs*	1082	1682	3114	3955	6590	2,9	6,1
Éducation	—	261	646	492	1952	—	—
Matériel de lecture et autres imprimés*	72	73	187	315	390	2,6	5,4
Produits de tabac et boissons alcoolisées*	571	916	1681	1768	2279	2,9	4,0
Jeux de hasard*	126	160	129	213	148	1,0	1,2
Dépenses diverses	535	1156	1187	1621	2386	2,2	4,5
TOTAL – CONSOMMATION COURANTE	24064	33501	46806	58029	83196	1,9	3,5
TOTAL – COMMERCE DE DÉTAIL*	9735	14383	20905	26872	37399	2,1	3,8

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages 2011, tableau 203-0022, compilations réalisées par les auteurs. Les catégories de dépenses marquées par un astérisque sont les plus susceptibles d'être effectuées en totalité ou en partie dans un établissement de détail.

Évaluer les choix d'approvisionnement est plus difficile que les choix scolaires, cela en raison du grand morcellement des achats et du caractère basique de certains achats courants (p. ex. produits de toilette, alimentation de base). Contrairement aux choix scolaires, pour

VERSION PRÉLIMINAIRE

lesquels le choix est relativement simple – une seule école par enfant, dans le quartier ou non, choisie pour l'année et même généralement pour l'ensemble d'un cycle scolaire – les pratiques d'approvisionnement sont au contraire marquées par une grande volatilité et fluctuent considérablement en fonction des saisons et des aléas de la vie quotidienne. Seule une petite partie est généralement faite à l'extérieur du quartier, même sur une base occasionnelle. Le développement du commerce en ligne complique encore davantage la spatialisation de ces pratiques (contrairement à la fréquentation scolaire ou à la plupart des loisirs qui ne sont pas aussi « dématérialisables »).

Plusieurs recherches suggèrent toutefois que les gentrifieurs seraient des consommateurs très mobiles et que leurs pratiques d'approvisionnement se déploieraient généralement au-delà des limites de leur quartier. C'est notamment le cas lorsqu'ils investissent des quartiers où la gentrification est moins avancée, où la demande locale n'a pas atteint la « masse critique » suffisante pour supporter certains commerces plus pointus, pour lesquels les gentrifieurs doivent fréquenter d'autres secteurs — centre, quartiers bourgeois ou plus gentrifiés, banlieue — pour s'approvisionner. En effet, les couches moyennes ont souvent des préférences à la fois éclectiques et pointues, qu'elles cherchent à maximiser avec un budget limité qu'elles compensent en partie par une importante capacité de mouvement. En contexte français, elles éviteraient ainsi généralement les commerces traditionnels des couches populaires « qui ne correspondent pas à l'offre qu'elle[s] recherche[nt] », préférant souvent « aller chercher ailleurs ce qui leur correspond » (Bacqué et Vermeersch 2013, 78), des infidélités qu'ont aussi constatées Rose (2006) et Lehman-Frisch (2002) à Montréal et San Francisco, respectivement.

Un certain nombre de contributions ont également examiné les interactions dans le cadre d'activités de loisir, essentiellement dans les espaces publics récréatifs comme les parcs. Ces derniers permettent une coexistence généralement paisible, souvent teintée d'indifférence (Bélanger 2010), ils peuvent aussi devenir le théâtre de conflits d'appropriation résultant de visions différentes du quartier – principalement autour d'enjeux de sécurité ou de propreté (Tissot 2011b). Ils seraient donc favorables à la coexistence, mais pas nécessairement aux interactions entre les populations de statut socioéconomiques différents.

VERSION PRÉLIMINAIRE

La ségrégation est encore plus forte dans le cas des pratiques culturelles, lesquelles sont très corrélées au statut social et en particulier au volume de capital culturel. C'est donc dans les théâtres et les autres espaces à vocation culturelle que la séparation est la plus susceptible de se produire tôt dans le processus, contrairement aux espaces de consommation où gentrifieurs marginaux et habitants de longue date peuvent *a minima* se rejoindre dans la consommation courante qui représente la majeure partie du budget des ménages.

5. La gentrification est-elle une bonne ou une mauvaise chose?

L'un des objectifs de la recherche est d'identifier des solutions au « problème » de la gentrification. Cela implique d'abord de définir en quoi et pour qui ce phénomène peut constituer un problème et ensuite de rattacher ces éléments « problématiques » à leurs causes respectives, sur lesquelles les solutions pourront éventuellement tenter d'intervenir. Cela implique enfin de cibler les effets négatifs afin de les éliminer ou d'en limiter les effets nuisibles, le cas échéant.

L'une des questions les plus fréquemment posées à propos de la gentrification est celle de son « impact » positif ou négatif. C'est-à-dire, pour reprendre les mots du géographe Rowland Atkinson, de déterminer s'il s'agit d'un « sauveur incompris » des quartiers en déclin ou d'un « démolisseur vindicatif » des sociabilités traditionnelles de ces espaces (Atkinson 2003)

L'argument selon lequel la gentrification serait bénéfique pour un quartier – repris par plusieurs études et notamment par certains *think tanks* comme l'Institut économique de Montréal (RÉF) – repose essentiellement sur la logique des « effets de quartiers » (Bacqué et Fol 2007; Sampson, Morenoff et Gannon-Rowley 2002). La logique de la plupart des contributions s'inscrivant dans cette mouvance peut être succinctement résumée ainsi : (a) la pauvreté est associée au sous-financement, (b) les nouveaux résidents plus aisés amènent un réinvestissement et donc un rehaussement de la qualité de vie et des services, (c) cette amélioration profite à toute la population du quartier, même la population défavorisée.

L'objection généralement apportée est que la population pauvre doit quitter le quartier et que donc les améliorations ne lui profitent pas car ces résidents ne sont plus là pour en profiter. Elle leur causerait même du tort en raison de leur déplacement vers d'autres

VERSION PRÉLIMINAIRE

secteurs qui ne leur sont pas familiers et – à mesure qu'avance la gentrification et que la pauvreté se déplace des quartiers centraux vers les proches banlieues vieillissantes (Hanlon 2009; Hulchanski 2010; Rose et Twigge-Molecey 2013) – moins bien desservies en services de proximité, en transport en commun et en soutiens communautaires. En les déracinant du quartier où ils sont établis et où ils ont possiblement développé des réseaux de solidarité, la gentrification contribuerait à fragiliser ces populations vulnérables.

Ce déplacement des populations fait toutefois débat dans la littérature. Longtemps invisible dans la plupart des recherches empiriques, le « déplacé » – victime du processus de gentrification – a ainsi récemment refait surface à la suite de contributions ayant vivement appelé à recentrer les recherches sur les effets négatifs de la gentrification plutôt que sur ses bénéficiaires (Slater 2006). Selon ces contributions, l'héritage critique des premières recherches sur la gentrification aurait été progressivement évacué de la littérature récente en raison de difficultés empiriques – comment étudier ce qui a disparu? Bien que formulée de manière assez large, cette critique s'adresse plus directement à un certain nombre de chercheurs pour qui la notion même de déplacement serait largement surévaluée (Betancur 2002; Freeman et Braconi 2004), voire dépassée (Freeman 2005; Hamnett 2003; 2009). Selon cette perspective, la classe ouvrière ne serait désormais plus *déplacée* comme l'avaient traditionnellement postulé les géographes critiques, mais aurait plutôt largement disparu suite à la désindustrialisation et à la tertiarisation de l'économie, avant d'être *remplacée* par une classe moyenne engendrée par la tertiarisation (Hamnett 2009). Mais au delà des débats conceptuels et terminologiques, les modalités par lesquelles les factions les plus pauvres de la population disparaissent des quartiers centraux restent encore à ce jour méconnues (Twigge-Molecey 2013; Levy, Comey et Padilla 2007; Henig 1980). Si la hausse des loyers et la spéculation immobilière en restent les mécanismes les plus directs, il est de plus en plus reconnu que d'autres facteurs moins concrets jouent un rôle significatif dans la dépossession des résidents de longue date, non seulement de leur logement, mais aussi de leur quartier et de ses lieux significatifs (Twigge-Molecey 2013).

En outre, le lien supposé entre défavorisation et un faible niveau de services et d'infrastructure, maintes fois établi aux États-Unis (Wilson 1987; Sampson 2012), apparaît difficilement transposable en contexte québécois où les mécanismes de redistribution ont traditionnellement été plus efficaces. À Montréal notamment, le réseau de bibliothèques,

VERSION PRÉLIMINAIRE

de maisons de la culture et d'équipements de loisirs – consolidé à partir de la fin des années 1970 (Léonard et Léveillée 1986) – donne un accès à une offre sensiblement équivalente d'un quartier central à l'autre.

Le contre-argument n'est donc pas que les changements ne *plaisent* pas à la population défavorisée. Au contraire, plusieurs résidents de longue date apprécient la plus grande propreté, le verdissement et l'augmentation de fréquentation des lieux publics qui ramène une animation – notamment nocturne – que plusieurs quartiers avaient perdu avec le déclin économique (Lavoie et al. 2011; Burns, Lavoie et Rose 2012; Green et al. 2017).

La question des écoles est toutefois différente, car leur qualité dépend non seulement des investissements publics mais aussi du niveau général du corps étudiant, lequel est notoirement plus bas dans les secteurs défavorisés. L'arrivée d'enfante de ménages plus favorisés peut donc alléger la tâche des enseignants, hausser le taux de réussite et donc profiter aux enfants de tous les niveaux sociaux, même si un certain nombre de recherches tendent à montrer un effet nul sur les résultats scolaires ou encore un impact négatif sur la vie sociale des écoles (Keels, Burdick-Will et Keene 2013; Butler, Hamnett et Ramsden 2013).

Deux questions doivent donc être posées pour chaque individu ou chaque groupe d'individus et dont la réponse est susceptible de varier considérablement. La première est celle de l'appréciation des transformations associées à la gentrification, car les goûts et les préférences ne sont pas uniformément distribuées dans la population et tout le monde n'aura pas la même définition de ce qui est désirable ou agréable. La seconde celle de la capacité à en profiter, car les moyens financiers ne sont pas non plus équitablement répartis dans la population. Ainsi, comme le suggérait Jacques Donzelot (2004, 33), « la gentrification est ce processus qui permet de jouir des avantages de la ville sans avoir à en redouter les inconvénients. Elle génère un produit qui y correspond mais qui a un prix, financier, propre à attirer ceux qui ont les moyens de se l'offrir et à faire disparaître de sa scène, discrètement, ceux qui ne le peuvent pas ».

VERSION PRÉLIMINAIRE

6. Que sait-on jusqu'ici des particularités de la gentrification à Montréal et à Hochelaga-Maisonneuve?

La gentrification s'amorce à Montréal sensiblement en même temps que dans les autres grandes métropoles d'Amérique du Nord, c'est-à-dire au tournant des années 1970 (Ley 1996; Walks et Maaranen 2008). Plusieurs facteurs contribuent toutefois à ce que la gentrification des quartiers y soit de moindre envergure et généralement plus modérée que dans des villes plus élevées dans la hiérarchie internationale – ce qui en ferait selon certains une « métropole marginale » (Rose 1996).

Du côté de la demande, la tertiarisation de l'économie est plus lente à Montréal qu'à Toronto ou Vancouver, en raison du déclin économique de la métropole québécoise et de la migration du lucratif secteur de la finance vers Toronto (Coffey et Polèse 1993; Polèse 2012). Le bassin de gentrificateurs potentiels est donc moins grand et ceux-ci sont moins aisés en moyenne – plus de gentrificateurs marginaux – et affectent donc plus durablement la trajectoire des quartiers dont ils sont moins susceptibles d'être eux-mêmes chassés. Ils restent à ce jour très présents et très visibles, même dans les quartiers de gentrification ancienne comme le Plateau Mont-Royal.

Du côté de l'offre, mentionnons le grand nombre de logements situés dans des quartiers denses – des logements que l'on pourrait qualifier de « gentrifiables » en ce qu'ils répondent aux attentes de cette population en termes de milieux de vie et de proximité du centre-ville. Montréal étant la plus grande ville du Canada à l'époque industrielle, elle a hérité de cette période une offre abondante de logements anciens.

L'important stock de logements sociaux et assez paradoxalement, la destructions de plusieurs zones anciennes dans les années 1960 et 1970 a en outre diminué l'attrait patrimonial de plusieurs secteurs, même si certaines zones sont éventuellement accueilli de la *new-built gentrification*, notamment à travers l'intervention municipale en matière d'habitation et notamment de l'*Opération 20 000 logements* (Charbonneau et Parenteau 1991; Ley 1996).

Mentionnons aussi certaines politiques visant la préservation du tissu manufacturier, liées à la forte mobilisation populaire pour la relance économique des quartiers (Léonard et Léveillée 1986; Lemelin et Morin 1991; Morin 1995) et qui ont par exemple retardé la

VERSION PRÉLIMINAIRE

conversion de zones industrielles le long du canal de Lachine ou dans le secteur de Rouen, dans Hochelaga-Maisonneuve (Sénécal 1995).

Dans la région métropolitaine de Montréal, une part non négligeable des emplois de la « nouvelle économie » sont situés non pas au centre-ville mais en banlieue (Coffey et Shearmur 2002; Shearmur et al. 2007). Tel est le cas de plusieurs « fleurons » de l'économie montréalaise comme les industries aéronautique ou pharmaceutique, dont tant les emplois manufacturiers que ceux de gestion ou même de recherche et développement tendent à se localiser hors du noyau central, généralement le long des principales autoroutes (Shearmur 2012). D'autres secteurs de la nouvelle économie comme le multimédia sont bien situés au centre – souvent avec des subventions publiques – mais les salaires dans ces industries sont sensiblement moins élevés que ceux des secteurs de la finance et des sièges sociaux, ce qui explique en partie l'écart de revenus avec les villes où cette industrie lucrative tend à se concentrer (Toronto, Calgary).

Si on s'attarde à la distribution et à la progression de la gentrification au sein de la région métropolitaine, on constate qu'elle s'est d'abord fait dans les anciennes zones bourgeoises très proches du centre, comme les environs du square Saint-Louis (Warren et Fortin 2015) et du village Shaughnessy (Corral 1986). Elle a aussi touché assez tôt les zones limitrophes aux enclaves bourgeoises de Westmount et Outremont (Van Criekingen et Decroly 2003). Cela ne veut pas dire que des gentrifieurs ne se sont pas installés dans d'autres quartiers centraux plus éloignés comme Hochelaga-Maisonneuve, mais ceux-ci y étaient nettement moins nombreux et généralement moins fortunés (Sénécal 1995). Il est donc très difficile de les détecter avec le revenu moyen comme seule variable, d'autant que le parc de logements sociaux et communautaires – particulièrement important dans les quartiers qui bordent la ligne verte du métro – a eu tendance à s'appauvrir pendant cette même période.

Ce n'est d'ailleurs, ce n'est qu'assez récemment que les discours sur la gentrification ont détourné leur regard du seul quartier du Plateau-Mont-Royal (Benali 2007) pour s'attarder à ce que les médias avaient depuis quelques années déjà décrété comme « prochain » ou « nouveau » plateau (Bonneau 2009), parmi lesquels Hochelaga-Maisonneuve figure parmi d'autres quartiers de gentrification plus tardive comme le Sud-Ouest, Villeray ou Verdun.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Deuxième partie : Transformation du commerce en contexte de gentrification

La désindustrialisation et la suburbanisation des classes moyennes dans la seconde moitié du 20e siècle sont généralement associées à un déclin de l'activité commerciale du noyau central des grandes villes industrielles. La gentrification est au contraire souvent présentée comme une planche de salut pour les artères commerçantes de quartier (Duany 2001), cela parce que ce phénomène engendre une augmentation du pouvoir d'achat local et une certaine sophistication des préférences de consommation au sein de leur aire naturelle d'attraction.

Nous avons brièvement soulevé, parmi les pratiques des habitants, la question des habitudes de consommation et de la fréquentation des commerces. Il convient maintenant d'exposer plus généralement les liens entre l'évolution de l'offre commerciale et la gentrification des quartiers limitrophes.

1. Commerce et gentrification, au-delà de la « gentrification commerciale »

Si elles n'en ont pour la plupart jamais fait un objet central d'analyse, les recherches sur la gentrification ont toujours plus ou moins rendu compte des changements commerciaux qui accompagnent l'arrivée des classes moyennes dans un quartier défavorisé. Ainsi la transformation des espaces commerciaux serait non seulement induite par l'établissement des classes moyennes dans les quartiers centraux, mais elle contribuerait en retour à leur évolution sociodémographique, les deux dynamiques se renforçant mutuellement. En effet, les commerces spécialisés permettraient aux nouveaux arrivants de combler leurs besoins matériels et de se sociabiliser dans leur environnement immédiat, ce qui renforcerait tant leur sentiment d'appartenance au quartier que leur identité d'urbain (Lehman-Frisch et Capron 2007; Lehman-Frisch 2002; Rose 2006). En outre, les citadins seraient dans la plupart des villes de plus en plus conscients du phénomène de gentrification et seraient de ce fait plus sensibles aux indices permettant d'en déceler l'évolution. Le « renouveau » des rues commerçantes traditionnelles (Lehman-Frisch 2002; Deener 2007; Sharon Zukin et Kosta 2004; Sharon Zukin et al. 2009) ou des marchés publics (Ley 1996; Sharon Zukin 2008; Gonzalez et Waley 2012) deviendrait alors « le symbole le plus évident de la gentrification », témoignant de la trajectoire socioéconomique ascendante et assurant « une meilleure visibilité de l'identité "gentrifiée" du quartier » (Lehman-Frisch et Capron 2007,

VERSION PRÉLIMINAIRE

118; voir aussi Zukin et al. 2009, 47). C'est notamment le cas lorsqu'une singularité locale est consacrée par une désignation officielle, à l'exemple des quartiers historiques (Shaw 2005, 63) ou des « villages ethniques » (Hackworth et Rekers 2005; Rankin 2008, 39).

Longtemps, le commerce a constitué la toile de fond de recherches surtout intéressées par la transformation du marché résidentiel ou des rapports sociaux, les transformations commerciales étant souvent considérées comme de simples « effets secondaires » ou des « éléments accessoires » (Sýkora 2005, 99) accompagnant les transformations immobilières et sociales. C'est donc sans surprise qu'on constatait encore il y a quelques années le caractère fragmentaire des connaissances sur ce sujet (Bridge et Dowling 2001; Van Criekingen et Fleury 2006, 114). Les contributions portant précisément sur les transformations commerciales en contexte de gentrification se sont toutefois multipliées au cours de la dernière décennie, si bien que l'expression « gentrification commerciale » – et ses équivalents anglais « retail » ou « commercial gentrification », dont l'usage était auparavant très anecdotique – se sont répandues et sont en voie de devenir sinon un champ, du moins un objet de recherche à part entière.

2. Définition

Malgré cet intérêt nouveau et croissant pour le phénomène, la « gentrification commerciale » n'est jamais vraiment définie de manière à la fois substantive et précise, la plupart des travaux demeurant assez vagues quant à la nature du phénomène, à ses mécanismes ou à ses limites. Ainsi pour Hubbard (2017, 2, nous traduisons), il s'agirait d'une « réinvention des rues commerçantes locales comme espaces de consommation et de divertissement pour les classes aisées » serait non plus considérée comme une « forme de gentrification ». À New York, Zukin et ses collègues (2009, 47, nous traduisons) donnent une définition similaire en ce que les « nouveaux espaces de consommation » seraient ceux qui « répondent aux besoins des habitants plus aisés ». C'est donc essentiellement par la clientèle que l'on identifie les commerces et les commerçants prenant part à ce processus.

Plusieurs auteurs ne définissent même pas réellement le phénomène, se contentant de l'illustrer, comme si l'évocation de changements et de paysages commerciaux désormais familiers à la plupart des citadins permettant de faire l'économie d'une définition précise. À San Francisco, Lehman-Frisch (2002, 50) évoque ainsi la disparition des « magasins

VERSION PRÉLIMINAIRE

familiaux typiques des années 1950 (pharmacies, quincailleries) » et des « commerces d'alimentation traditionnels tels les boulangeries, poissonneries et boucheries, à l'exception de magasins spécialisés dans les produits biologiques ou de luxe », et leur remplacement progressif par des « magasins de cadeaux exotiques ou esthétiques », des « restaurants et plus encore des cafés » (Lehman-Frisch 2002, 50). Pour Hubbard (2017, 2, nous traduisons), il s'agit du « remplacement de cafés du coin par des *coffee shops*, des dépanneurs par des *delis* et des pubs par des bars à vins ». Les exemples sont trop nombreux pour être énumérés mais notons qu'il peut tout aussi bien s'agir d'un « mélange de cafés, de cuisine internationale, de boutiques et de delicatessens » à Berlin (Duany 2001) que de « magasins et de restaurants branchés » à Tokyo (Fujitsuka 2005, 140). On constate ici les limites d'une telle définition, chacun de ces termes ayant un sens propre au contexte national et à l'époque où l'étude a été menée.

Cette « gentrification commerciale » est donc essentiellement définie par son propre message – les commerces « branchés », la cuisine « internationale », etc. – ou par la clientèle que les nouveaux établissements desservent et que l'on érige par le fait même comme le principal vecteur de changement de ces artères. La transformation socioéconomique des espaces limitrophes et l'augmentation du pouvoir d'achat local attireraient ainsi de nouveaux capitaux immobiliers et commerciaux qui accéléreraient en retour les transformations commerciales et immobilières, favorisant une hausse des loyers et l'arrivée de grandes chaînes de détail (Deener 2007; Hubbard 2017; Zukin 2010).

3. Quels sont les changements commerciaux que l'on associe à la gentrification ?

En dépit de ces faiblesses de conceptualisation, plusieurs recherches apportent un éclairage utile pour comprendre les transformations du commerce en contexte de gentrification, mettant en lumière plusieurs des mécanismes constitutifs de ces transformations, en particulier les stratégies et les capitaux mobilisés par les entrepreneurs et les liens entre l'offre commerciale et le marché immobilier.

Une succession de commerces

Dès les années 1990, on transpose au commerce la logique de succession développée pour le marché résidentiel (Ley 1996). Selon cette perspective, au petit commerce traditionnel — associé dans l'imaginaire au petit commerçant et que les anglophones qualifient souvent

VERSION PRÉLIMINAIRE

de *mom and pop store* — succèderait dans un premier temps un commerce s'inscrivant dans des modes de consommation associés à la contre-culture, à des modes de vie alternatifs. On peut situer dans cette catégorie les brocantes, les bouquineries, les importateurs d'objets « du monde », les cafés « bohème », anarchistes ou altermondialistes, des établissements dont l'appréciation exige néanmoins de leur clientèle un certain capital culturel.

Dans un deuxième temps, ces établissements ouvriraient la voie à d'autres, plus chers, destinés à une clientèle plus aisée. Il peut s'agir de magasins de décoration et de design, d'épiceries fines, de restaurants gastronomiques, de spas, etc. Ces établissements plus haut de gamme se distingueraient des anciens par leur prix – et donc par le capital économique relativement important que les clients doivent détenir pour les fréquenter. Selon ce modèle, la gentrification commerciale se traduirait par l'adaptation progressive des établissements d'un quartier à l'arrivée d'une clientèle nouvelle, l'offre étant envisagée comme le reflet de la demande locale à chaque stade du processus de gentrification. Selon cette lecture, « à défaut de vouloir ou de pouvoir s'adapter aux goûts et préférences d'une clientèle plus fortunée, plus "noble" et plus exigeante, le commerce de détail traditionnel doit céder la place à un commerce renouvelé, voire de type nouveau » (Collin et Léveillée 1985, 98).

Cette logique de succession est présente dans la plupart des recherches. Ainsi pour Van Criekingen et Fleury (2006, 127, nous soulignons), les transformations commerciales observées à Bruxelles « répondent à un modèle de succession par lequel des types de commerce qui se trouvent en situation de déprise générale, à l'intérieur des espaces centraux, sont remplacés par des commerces plus en phase avec les modes de consommation de nouvelles catégories de clientèle urbaine » (voir aussi Lehman-Frisch 2002, 50). Les nouveaux établissements offriraient des produits « branchés », différents « par leur caractère plus ou moins extravagant » (Van Criekingen 1997, 113); qui s'inscriraient dans des « niches culturelles » (Van Criekingen et Fleury 2006, 115) et se distingueraient « tant par "l'esprit" des produits que par leur prix » (Van Criekingen 1997, 112). Les lieux de consommation culinaire, en particulier les bars (Ernst et Doucet 2014; Luckins 2009; Lugosi, Bell et Lugosi 2010; Mathews et Picton 2014), les cafés et les restaurants, seraient au centre de cette restructuration du commerce (Lehman-Frisch 2002, 50; Zukin 1991).

VERSION PRELIMINAIRE

Cette évolution du commerce est fortement associée à une transformation du profil des commerçants, dont le travail apparaît de plus en plus axé sur le marketing. En plus des chefs cuisiniers qui jouissent souvent d'une grande visibilité (Drouard 2004; Parkhurst Ferguson et Zukin 1998; Johnston, Rodney et Chong 2014), une multitude de métiers du commerce et de l'artisanat sont aujourd'hui touchés par cette tendance. À travers un ensemble de pratiques redécouvertes, revisitées ou simplement inventées, la préparation du café devient par exemple un procédé complexe, maîtrisé par des *baristas* qui « comme des artisans qualifiés, utilisent des machines sophistiquées qui deviennent le point focal de performances d'authenticité » (Simon 2009, 46, nous traduisons). De même le personnel des bars se réclame désormais de la *mixologie* (Ocejo 2010, 181) et les bouchers haut-de-gamme new-yorkais revisitent et recréent un savoir-faire ancestral à travers des « performances » visant à construire et mettre en scène la qualité de la viande et sa transformation artisanale (Ocejo 2014). Ce faisant, ces nouveaux commerçants « redéfinissent [leur travail] en l'infusant de considérations esthétiques s'appuyant à la fois sur des pratiques culturelles légitimes et sur un désir de créer une expérience sensorielle unique pour les clients » (Ocejo 2010, 184).

Van Criekingen et Fleury (2006, 121) constatent pour leur part que « le personnel est culturellement proche de la clientèle », c'est-à-dire que les employés et les propriétaires appartiendraient en majorité aux classes moyennes (Zukin 1995, 153‑154). Ce n'est toutefois pas nouveau, Francine Dansereau constatait ainsi à la fin des années 1980 que dans les grandes villes canadiennes que les commerçants des quartiers en gentrification étaient souvent eux-mêmes « à la fois producteurs, consommateurs et porte-parole du nouvel art de vivre en ville (jeunes architectes, décorateurs, animateurs de lieux d'exposition et de spectacle, incluant des restaurants, des cafés ou des bars autant que des théâtres...) — [et qu'ils] s'affairent à desservir et à mettre en forme, à organiser sinon à créer de toutes pièces un marché en gestation » (Dansereau 1988, 96).

Certaines recherches traitent également de l'implication des commerçants dans les affaires locales, quoique ce sujet n'ait jusqu'ici été abordé que superficiellement. Ainsi pour Lehman-Frisch (2002, 67), les nouveaux marchands, pour pallier leur manque de racines dans le quartier « s'efforcent quotidiennement de développer des relations personnelles

VERSION PRÉLIMINAIRE

avec leurs clients, [car] ils ont compris que la promotion de la rue commerçante ne peut se faire sans leur engagement actif dans la vie de quartier ». Chernoff (1980) montre aussi que les nouveaux commerçants peuvent rapidement prendre le contrôle des associations de marchands car ils seraient plus habitués aux joutes politiques que les anciens, ce que semblent confirmer des recherches plus récentes menées par Zukin à New York (Zukin 2010). En contexte français, Authier constate que « les nouveaux venus se caractérisent par leur faible implication dans la vie du quartier » (Authier 1993, 161). Si ces derniers sont bien actifs dans une association de marchands, cette implication serait de nature strictement utilitaire et professionnelle. Pour Rankin (2008, 27), ce seraient surtout les ressources des nouveaux commerçants – expertise dans les domaines de l'architecture, des arts ou de la publicité, réseaux professionnels forts, capitaux propres – qui détermineraient cette participation associative, les deux groupes de commerçants ne différant pas vraiment quant aux autres formes d'implication locale.

Vers une définition ?

La plupart des écrits sur cette « gentrification commerciale » n'appréhendent généralement les transformations du commerce qu'au spectre de la clientèle que l'on pressent visée par les nouveaux établissements. Or si le phénomène apparaît certes lié à la croissance des couches moyennes salariées depuis les années 1960 et à la nature particulière de leurs habitudes de consommation – moyennes, elles aussi, mais résolument éclectiques et marquées par une forte volonté d'« esthétisation du quotidien » (Featherstone, 2007) – il ne dépend pas toujours de l'évolution sociodémographique des espaces limitrophes. Il peut en effet tout aussi bien s'agir d'une « nouvelle centralité commerciale d'envergure métropolitaine, un "centre branché", qui vient compléter l'offre commerciale globale de l'agglomération » (Van Criekingen et Fleury, 2006, 125) et pour laquelle la clientèle de proximité n'est que complémentaire. De fait, les géographes du commerce ont depuis longtemps montré que l'offre de biens et de services évolue en fonction de plusieurs facteurs relativement indépendants de la demande locale: structure de l'industrie, concentration du capital, transformation de l'environnement juridique du commerce et de l'entreprise, évolutions culturelles et sociales (Jones et Simmons, 1990; Mérenne-Shoumaker, 2008).

VERSION PRÉLIMINAIRE

L'appellation « gentrification commerciale » semble ainsi agglomérer arbitrairement deux phénomènes distincts bien que souvent liés dans la réalité empirique:

- d'une part la *spécialisation* (Jones 1984), qui renvoie à l'occupation d'un créneau plus ou moins défini, par rapport au généralisme d'une partie de la grande distribution;
- d'autre part la *montée en gamme*, qui suppose un effort délibéré du commerçant de positionner avantageusement son offre sur un ou plusieurs axes culturellement valorisés, un peu à l'image d'une boutique de luxe (Adham 2006).

Il s'agit dans les deux cas d'une stratégie visant à distinguer l'entreprise, dans le contexte d'une accélération de la concurrence dans une économie postfordiste (Harvey 2001; Scott 2006).

4. Liens entre les transformations résidentielles et les transformations commerciales

Il semble nécessaire de distinguer, sur le plan analytique, les transformations commerciales des transformations sociorésidentielles en contexte de gentrification (Beauregard 1986; Rankin 2008), cela afin de faire ressortir les interactions entre ces deux types de transformations qui obéissent à deux logiques distinctes bien que liées : d'une part celle du commerce de détail, d'autre part celle du marché immobilier résidentiel. Comme les rues commerçantes qu'on trouve dans les quartiers centraux desservent pour la plupart une clientèle locale, population et commerce ont tendance à évoluer de concert. Mais ce n'est pas toujours le cas. Il s'agit de deux marchés dont la demande se chevauche souvent au sein des quartiers mais qui ne sont pas pour autant réductibles l'un à l'autre. Précisons cependant que cette distinction n'a de valeur qu'analytique et ne minimise en rien l'entrelacement des deux phénomènes dans la réalité empirique (Chernoff 1980, 206).

Si le renforcement mutuel et l'entrelacement des transformations commerciales et résidentielles semble faire consensus dans la littérature, la temporalité de cette relation de causalité fait pour sa part l'objet de débats. Pour certains chercheurs, les transformations sociodémographiques des quartiers précèdent généralement les changements commerciaux (Bridge et Dowling 2001; Lehman-Frisch 2002; 2008; Ley 1996). Par exemple, pour Chernoff (1980, 211), les nouveaux commerces s'adressent d'abord aux nouveaux

VERSION PRÉLIMINAIRE

habitants et, par conséquent, les nouveaux habitants précéderaient généralement les nouveaux commerces. Ce ne serait qu'à partir d'une certaine « masse critique » (Zukin 2010, 41) de gentrifieurs que les nouveaux commerces pourraient être viables dans un quartier. Au-delà de ce seuil, les médias feraient plus largement état des transformations du commerce local et les commerçants pourraient dès lors compter sur des clients venus de l'extérieur du quartier. Dans cette perspective, les commerces sont d'abord des commerces *du* quartier, dont ils sont par conséquent en grande partie dépendants de l'évolution socioéconomique. Cette forte correspondance spatiale entre la clientèle et le quartier n'est cependant pas antinomique à des achats à l'extérieur. Au contraire, les gentrifieurs sont comme on l'a vu très mobiles et leurs pratiques d'approvisionnement se déploient souvent au-delà des limites de leur quartier. C'est notamment le cas lorsque les classes moyennes investissent des secteurs où la gentrification est moins avancée, où la demande locale n'a pas atteint la masse critique suffisante pour supporter certains commerces plus pointus, pour lesquels les gentrifieurs doivent fréquenter d'autres secteurs — centre, quartiers bourgeois ou plus gentrifiés, proche banlieue — pour s'approvisionner (Lehman-Frisch 2008, 153; Rose 2006, 50).

La littérature fait néanmoins état d'un deuxième cas de figure, où l'arrivée de commerces plus haut de gamme précède l'embourgeoisement de la population. À la rigueur, ces établissements plus haut de gamme n'auraient pas besoin de gentrification résidentielle dans leur environnement immédiat pour s'y implanter (Van Criekingen 1997; Van Criekingen et Fleury 2006) car la transformation du commerce serait ici relativement indépendante de la dynamique socio-résidentielle des espaces limitrophes. Dans les locaux où s'étaient auparavant localisés des commerces de proximité s'implantent désormais des commerces de destination visant un bassin de clientèle débordant largement des limites du quartier, lorsqu'ils n'ignorent pas complètement ce bassin facultatif de clients. Dans cette perspective, parce qu'il y a plus de classes moyennes consommant des produits spécialisés *à l'échelle métropolitaine* et que celles-ci sont suffisamment mobiles pour s'approvisionner hors de leur propre quartier de résidence, il y aurait fractionnement de l'offre en niches plus restreintes qui pourraient alors entraîner la formation de centralités spécialisées à peu près n'importe où dans une agglomération. Certains de ces produits spécialisés étant associés à une culture « branchée » – à l'exemple de vêtements de designers vendus dans

VERSION PRÉLIMINAIRE

un loft où des magasins de design de la rue Sainte-Catherine Est – bon nombre de ces commerces se localisent dans les quartiers anciens pour profiter d'une ambiance urbaine et d'un cadre bâti original. Il ne s'agirait donc plus d'une centralité commerciale *de quartier* mais bien d'une centralité métropolitaine localisée *dans un quartier*. Comme le résument Van Criekingen & Fleury (2006, 125, nous soulignons) : « la gentrification commerciale de ces espaces recompose la géographie du commerce de détail à l'échelle de la ville, par adjonction dans le tissu urbain central d'une *nouvelle centralité commerciale d'envergure métropolitaine*, un "centre branché" qui vient compléter l'offre commerciale globale de l'agglomération ».

Dans certains cas, les lieux de consommation peuvent ainsi agir comme « catalyseurs » du processus de gentrification en donnant corps et en « renforçant les discours sur la convivialité d'un quartier » (Lugosi, Bell et Lugosi 2010, 3098, nous traduisons). En outre, des commerces desservant des clientèles et des territoires différents peuvent très bien cohabiter sur la même rue. Ce serait même de plus en plus courant à mesure que progresse le processus de gentrification et que certains établissements plus prospères acquièrent une réputation régionale. Au final, le sens de cette influence importerait donc peu (Chernoff 1980, 212).

Notons enfin qu'il apparaît très périlleux d'associer les transformations du commerce à l'évolution sociodémographique et économique de ce qui a historiquement constitué leur zone naturelle de chalandise – aussi appelée aire d'attraction – d'où proviennent la majorité des clients de l'artère. Cela pour plusieurs raisons :

- L'industrie du commerce de détail est l'une de celles qui affichent le plus fort roulement. Ainsi, 60% des entreprises commerciales recensées au Canada en 1984 n'existaient plus moins de 15 ans plus tard, en 1996 (Baldwin et Gu 2008, 20). Les petites entreprises sont particulièrement fragiles parce qu'elles sont plus exposées aux variations de la demande et qu'elles sont très liées à la vie personnelle de leur propriétaire – dont tant la progression (étape du cycle de vie, mariage, retraite) que les aléas (maladies, divorce, accident) peuvent infléchir la trajectoire et causer le déclin ou la fermeture.

VERSION PRÉLIMINAIRE

- Les enquêtes de fréquentation abordent généralement les passants sur une rue ou sur un espace public – minimisant de ce fait l'importance des commerces de destination qui ne composent habituellement qu'une partie limitée des établissements d'un secteur et dont les clients sont moins susceptibles de déambuler au sein d'une zone commerciale que les clients des autres commerces.
- Leur rapport direct avec les consommateurs donne souvent l'impression que les entreprises de détail sont plus influencées que les autres entreprises par l'évolution de la société. Ce n'est pas faux, mais il reste que comme toute entreprise elles sont aussi fortement imbriquées dans leurs industries dont l'évolution (transformation de la production manufacturière ou des réseaux d'intermédiaires).

De plus, plusieurs des transformations qui sont observées au sein de l'offre commerciale ne sont pas attribuables à la transformation de la demande locale, mais bien à des changements structurels de l'industrie de la distribution ou à des évolutions technologiques (Jones et Simmons 1990; Desse 2001; Mérenne-Schoumaker 2008). Ainsi l'augmentation du nombre relatif de restaurants est aussi attribuable à un fléchissement des autres catégories de commerces, dont l'offre est plus susceptible d'être absorbée par la grande distribution périphérique (Maltais 2016).

5. Le rôle social du commerce en contexte de gentrification

Le rôle prépondérant que jouent les commerces dans la transformation des quartiers ne fait donc pas vraiment débat – notamment sur le plan symbolique – mais on ne sait au final que peu de choses sur les liens concrets entre la transformation du commerce et la gentrification résidentielle, en particulier ses effets sur la population d'origine. Les nouveaux commerces contribuent bien à attirer les nouvelles populations, mais ils peuvent aussi briser des sociabilités existantes et fragiliser le sentiment d'appartenance au quartier des habitants de longue date. Ils participeraient ainsi au déplacement *indirect* des populations, un phénomène tour à tour qualifié de déplacement social (Chernoff 1980) ou de déplacement socio-culturel (Davidson et Lees 2005, 1170) et que Marcuse avait pour sa part qualifié de « displacement pressure » – une pression exercée sur les populations d'origine qui, sans être directement chassées de leur logement, sont tout de même dépossédées de leur quartier (Marcuse 1985, 207). Ici encore, l'interdépendance du commerce et de l'habitation placerait

VERSION PRÉLIMINAIRE

les populations défavorisées dans un cercle vicieux menant à leur éviction du quartier, une boucle qualifiée d'effet de quartier (Marcuse, Rasmussen et Engler 1988, 1355).

Les recherches empiriques sur cet aspect du phénomène de gentrification restent cependant peu nombreuses et ne vont pas toujours dans le sens de Marcuse. Des travaux ont ainsi suggéré que la gentrification d'un quartier pouvait mener à une bonification substantielle de son offre commerciale, une amélioration appréciée tant par les gentrifieurs que par les résidents de longue date. Ainsi, Freeman a constaté dans les quartiers Clinton Hill et Harlem de New York que « les changements pouvaient être perçus comme une normalisation de l'activité commerciale après des années de désinvestissement » dans des quartiers ou « un supermarché avec des produits décents », une pharmacie ou « des restaurants à prix modérés » faisaient antérieurement défaut (Freeman 2006, 62, nous soulignons). Ces conclusions s'appuient sur une littérature désormais abondante sur l'approvisionnement en produits alimentaires dans les quartiers défavorisés, qui sont parfois devenus de véritables « déserts alimentaires » et commerciaux et où il est souvent difficile de s'approvisionner en produits frais, les résidents « devant se débrouiller avec des "dépanneurs" aux prix plus élevés, qui offrent peu de choix » (Freeman 2006, 63)[5]. D'autres études ont évoqué le soulagement d'une grande partie de la population de longue date de voir leur quartier et ses espaces commerciaux être enfin l'objet d'investissements (Doucet 2009; Ernst et Doucet 2014), certains avançant que la qualité des nouveaux établissements contribuerait à fortifier l'attachement au quartier des anciens résidents, les incitant à faire un effort économique supplémentaire pour demeurer dans le quartier (Freeman et Braconi 2004, 48-49). Il apparaît clair, lorsque ces deux perspectives sont mises en relation l'une avec l'autre, qu'au delà des difficultés empiriques, une différence fondamentale réside dans leur postulat de départ. La position de Marcuse évoque des relations de voisinage et des pratiques d'approvisionnement stables et satisfaisantes (peut-être idéalisées *a posteriori*), que l'on sait impossible dans plusieurs quartiers défavorisés que les études empiriques ont présenté comme inadéquats d'un point de vue d'approvisionnement.

Les gentrifieurs eux-mêmes ne seraient pas unanimement favorables à ces transformations

[5] Des travaux montréalais ont cependant conclu que de tels déserts alimentaires ne constituaient pas vraiment un problème à Montréal, les supermarchés étant bien répartis et généralement faciles d'accès, même dans les quartiers défavorisés (Apparicio, Cloutier et Shearmur 2007).

VERSION PRÉLIMINAIRE

commerciales. Si certains estiment que l'arrivée des *Starbucks* et autres chaînes équivaut à une sorte de consécration du nouveau statut du quartier – ou à tout le moins à un commerce attractif dont la venue est appréciée (Rose 2006) – d'autres vont à l'inverse critiquer cette globalisation de l'offre commerciale qui irait à l'encontre de leurs valeurs, nuisant aux commerces indépendants et traditionnels qui avaient été à la base de leur attrait pour le quartier (Brown-Saracino 2009). Parfois, même les « nouvelles boutiques [indépendantes] sont jugées avec une sévérité extrême, [car] elles mettent fin à l'image archaïque présidant à la représentation des lieux, elles marquent l'avènement d'un capitalisme triomphant » (Chalvon-Demersay 1984, 147). Les travaux d'Ocejo sur le quartier *Lower East Side* de New York suggèrent pour leur part un décalage de perceptions entre les différentes générations de gentrifieurs, ceux établis depuis longtemps – sensiblement à la même époque que ceux interviewés par Chalvon-Demersay à Paris (1984) – regrettant leurs lieux alternatifs et contre-culturels des premières années à mesure que ceux-ci disparaissent au profit de nouveaux lieux branchés et d'établissements plus « mainstream » (Ocejo 2011).

Des recherches menées récemment à Montréal révèlent également des rapports complexes, ambigus et contrastés des populations d'origine aux transformations commerciales de leur quartier. Ainsi les personnes âgées du quartier Petite-Patrie apprécieraient les embellissements liés à la gentrification et plus généralement à la revitalisation commerciale – sans toutefois fréquenter les nouveaux commerces – mais regretteraient la disparition de certains lieux de sociabilité comme les salles de bingo. Elles regarderaient plus durement la spécialisation d'une grande artère du quartier dans le commerce du tissu (Lavoie et al. 2011, 71), une évolution qui apparaît toutefois plus liée au déclin passé de la rue qu'à la gentrification récente du secteur. Dans une recherche portant sur le quartier Saint-Henri de Montréal, Twigge-Molecey (2013) a documenté la perception des résidents de longue date du quartier à l'égard des changements commerciaux de la rue Notre-Dame et du marché Atwater. Elle y a relevé un fort sentiment de dépossession, la plupart des habitants défavorisés se sentant exclus des améliorations apportées à l'infrastructure commerciale. Il semble cependant difficile d'isoler le rôle de la gentrification dans ces transformations : la plupart des commerces et services regrettés par les participants à la recherche – cordonneries et magasins de chaussure, magasins de vêtements – sont également en déclin dans la plupart des quartiers centraux, absorbés par la grande distribution. Si ces

VERSION PRÉLIMINAIRE

changements sont vécus à l'échelle locale – et sont à ce titre immensément importants – il semble néanmoins périlleux de rassembler toutes ces transformations commerciales à l'aune de la seule gentrification.

6. Solutions

Dans la plupart des pays, les mécanismes institutionnels sont peu adaptés pour lutter contre les effets négatifs de la « gentrification commerciale ». C'est que les principaux outils de planification et de régulation du commerce ont en grande majorité été conçus pour stimuler l'activité commerciale, pas pour la contraindre ou la ralentir. Certaines mesures cherchent bien à limiter le développement du commerce, mais elles visent essentiellement les grandes surfaces périphériques et la finalité de ces mesures est généralement de préserver les vieilles centralités commerciales (Davies 2004, 78). Dans cette optique, elles peuvent même contribuer à une certaine gentrification du tissu commercial en favorisant l'arrivée de nouveaux commerces plus haut de gamme et une hausse des valeurs foncières à mesure que progresse la gentrification.

Dans la littérature sur la gentrification, peu d'intérêt a jusqu'ici été porté aux mécanismes institutionnels par lesquels les effets négatifs de cette transformation du commerce peuvent être atténués ou renversés – hormis quelques contributions s'étant attardées au mouvements sociaux de lutte ou de résistance (McLean, Rankin et Kamizaki 2015; Delgadillo 2017), qui débordent du présent mandat de recherche. Certains auteurs ont toutefois remarqué que certaines caractéristiques ou composantes de l'armature commerciale pouvaient agir comme un frein à la gentrification. Chabrol, Fleury et Van Criekingen (2014, 288) constatent ainsi à Paris et Bruxelles que « de fortes concentrations de commerces populaires, tenus notamment par des immigrés, dans certains espaces en voie de gentrification peuvent complexifier le déroulement du processus ». Cela s'explique sans doute par la solidité du commerce ethnique, tant en termes de réseaux d'approvisionnement parallèle que de fidélité de la clientèle.

Ce n'est toutefois pas dans les écrits sur la « gentrification commerciale » mais bien du côté de la littérature sur les déserts et sur la sécurité alimentaire que l'on retrouve le plus de solutions potentiellement transposables au cas d'Hochelaga-Maisonneuve. Ces dernières années, les initiatives se sont multipliées dans plusieurs métropoles pour réformer

VERSION PRÉLIMINAIRE

les systèmes de d'approvisionnement alimentaire, à l'instar du *Toronto Food Policy Council* (Blay-Palmer 2009; Blay-Palmer et Donald 2006) ou de la *London Food Strategy* au Royaume-Uni (Reynolds 2009) (aussi le Système alimentaire montréalais). La finalité de ces initiatives est de favoriser l'approvisionnement des ménages à faible revenu, la distribution étant vue comme un moyen parmi d'autres de répondre aux besoins de la population. L'intérêt de ces travaux est de dépasser le seul cadre du commerce et du point de vente pour remonter les filières de production et donc comprendre et remodeler en amont les circuits de distribution alimentaire. Le leadership joué par ces organismes publics ou parapublics permet d'assurer un suivi et d'éviter les effets pervers de certains programmes du passé qui devaient enrayer les déserts alimentaires et qui ont parfois mené à un réel embourgeoisement alimentaire en se focalisant trop sur la qualité ou le caractère biologique des produits. C'est pourquoi certains auteurs ont critiqué ces précédents efforts en les qualifiant de « mirages alimentaires » – les prix relativement élevés gardant à distance les populations défavorisées et souvent racisées pourtant visées par ces programmes au départ (Short, Guthman et Raskin 2007; Breyer et Voss-Andreae 2013; Sullivan 2014).

Potentiels et limites de l'intervention publique

Cette tension entre développement de l'offre et accessibilité, entre qualité et prix, représente sans doute le principal défi de toute intervention sur le commerce de détail. La plupart des outils traditionnels visent en effet la revitalisation ou le développement du commerce local, lequel est souvent associé à une hausse des valeurs foncières et peut éventuellement constituer une menace tant pour les commerçants de longue date que pour certains commerces associés aux premières phases de gentrification. Au Québec, les outils traditionnels des pouvoirs publics locaux en matière de commerce – le zonage, la société de développement commercial, les subventions à la rénovation et à l'organisation d'événements de promotion (Lewis 1991; Lewis 1998) – ont été conçus pour stimuler les investissements, pas pour maintenir l'abordabilité de l'offre. Il en est ainsi tant des programmes de sécurité alimentaire précités que de l'action de certaines associations de commerçants, qui peut dans certaines villes contribuer à exclure certaines populations marginalisées de l'espace public (Marquardt et Füller 2012; Zukin 1995; Zukin 2010). Ce dernier risque doit toutefois être nuancé au regard des ressources et des pouvoirs nettement plus limités des *Sociétés de développement commercial* québécoises par rapport aux

VERSION PRÉLIMINAIRE

Business Improvement Districts américains (Convercité 2009). Il serait en effet abusif de qualifier les SDC québécoises de « forme privatisée de gouvernance » de l'espace urbain et si plusieurs d'entre elles ont su devenir des acteurs incontournables de la vie économique de leur quartier, leur influence se fait surtout sentir en termes de recrutement, de marketing collectif et de quelques mesures asse limitées de mise en valeur du territoire et d'embellissement (fleurs, signalétique, etc.).

Comment, dans ce contexte, s'assurer que les mesures mises en place ne contribuent pas à une montée en gamme, dans le contexte de la croissance de la grande distribution et d'une concentration accrue du capital commercial? Nous proposons sur la base de la littérature, quelques pistes de solution qui seront bonifiées et réexaminées à la fin de la recherche.

Pistes de solutions

Le premier constat qui s'impose est celui d'un réel besoin de leadership fort dans la planification et la régulation de l'offre et de l'activité commerciale locale. Ce leadership doit être assumé par ou en proche collaboration avec les pouvoirs publics locaux. L'enjeu de la « gentrification commerciale » en est un de coordination de l'offre et de la demande et cela exige donc une forme stable de leadership à long terme permettant de mettre en relation les commerçants, les propriétaires, les acteurs publics, les associations et le milieu communautaire, etc. Une telle tâche ne peut revenir à l'association de commerçants – cela tant en raison de la nature fluctuante de sa gouvernance que du caractère relativement étroit de son mandat centré principalement sur le développement et la promotion.

Cela implique donc une extension considérable du champ de l'intervention municipale en matière de commerce, dépassant les préoccupations habituelles liées au développement économique et à l'urbanisme. Les travaux sur la gestion de l'approvisionnement alimentaire ont montré la pertinence et l'importance d'aller au-delà d'une simple réglementation des points de vente pour remonter les filières de distribution et ainsi assurer leur meilleur arrimage à la demande locale.

L'intervention municipal doit aller au-delà des efforts de revitalisation, de développement économique ou d'embellissement des espaces publics commerciaux pour devenir un en réel mécanisme facilitant l'ajustement de l'offre commerciale aux besoins de l'ensemble de la population d'Hochelaga-Maisonneuve et en particulier des segment les plus fragiles,

VERSION PRÉLIMINAIRE

les moins susceptibles d'être desservis par l'évolution naturelle du marché privé en contexte de gentrification. Contrairement à d'autres arrondissements de la ville de Montréal, Mercier–Hochelaga-Maisonneuve est actif depuis longtemps dans diverses facettes de son développement commercial. L'action municipale est toutefois façonnée par la structure administrative de l'arrondissement, ce qui tend à cantonner les interventions dans une logique de développement économique.

Il semblerait opportun, dans ce contexte, de nommer un responsable du commerce dont le mandat ne serait pas limité au développement économique mais inclurait également les multiples dimensions sociales de l'activité commerciale. Cette personne deviendrait la principale ressource en matière de commerce, faisant le pont entre le politique, les commerçants, la SDC, les nouveaux entrepreneurs et les divers groupes communautaires impliqués dans la lutte à la pauvreté ou l'aide aux immigrants, notamment.

Cela implique par ailleurs d'élaborer des objectifs précis eut égard aux différents rôle joué par les commerçants en milieu urbain :

- L'approvisionnement de la population, tant en termes de **diversité** des produits et des services que de leur **abordabilité** pour les différents groupes socioéconomiques. Eut égard à l'abordabilité du commerce, il apparaît important de se méfier des discours nostalgiques plébiscitant le petit commerce indépendant car les grandes surfaces et les chaînes sont non seulement implantées au cœur des quartiers depuis des décennies mais elles constituent souvent l'un des piliers de l'approvisionnement des couches populaires. Il convient donc de bien identifier les types de commerce qui devrait être protégés et favorisés par l'intervention municipale. À cet égard, il semble primordial de privilégier tant les établissements abordables qu'un certain nombre de nouveaux commerces associé aux premières vagues de gentrification et qui contribuent à créer de l'emploi localement, de même que des mesures d'accompagnement et de soutien à l'économie sociale.
- La **sociabilité des commerces et des espaces publics commerciaux**, notamment en aménageant des espaces publics inclusifs et en facilitant l'implantation et le maintien d'usage non commerciaux assurant la vocation sociale et communautaire des rues commerçantes. C'est le cas des lieux de culte, mais aussi d'un ensemble

VERSION PRÉLIMINAIRE

d'associations et de groupes communautaires dont l'implantation sur les rues commerçante a sans doute été facilitée par la morosité du marché immobilier dans la période de désindustrialisation des années 1970 à 1990. Ces usages apparaissent particulièrement menacés par la hausse des loyers et devraient par conséquent être pérennisés par un ajustement du cadre réglementaire. Si, à l'exemple des lieux de culte, cela peut représenter une certaine baisse de revenus foncier pour l'administration, ces espaces constituent néanmoins de véritables générateurs d'achalandage et apparaissent particulièrement importants pour maintenir le caractère communautaire des rue commerçantes en contexte de gentrification et d'intensification de l'immigration.

- Il faut aussi prêter une attention particulière à l'**emploi**, plusieurs études montrant que les nouveaux commerces ont souvent tendance à embaucher des employés qui correspondent à la clientèle qu'ils cherchent à attirer, ce qui exclurait certaines populations de longue date du quartier. Il faudrait au contraire inciter les commerçants à former et employer des habitants moins favorisés de manière à ce que le renouveau du commerce profite à l'ensemble de la communauté d'Hochelaga-Maisonneuve.

Encourager les petits commerces abordables. La tendance actuelle à la polarisation favorise le développement d'un petit commerce fortement spécialisé et souvent plus haut de gamme. Mais même lorsque le niveau de prix reste relativement stable, la segmentation de la clientèle que sous-tend ce processus de spécialisation apparaît difficile à concilier avec la mixité sociale, en particulier à mesure que s'effritent les canaux traditionnels d'approvisionnement et que la production manufacturière montréalaise continue de se délocaliser à l'étranger. À l'instar des programmes visant la sécurité alimentaire, il y aurait lieu de privilégier et d'accompagner les entreprises d'économie sociale plutôt que les seuls commerces de détail.

Des grandes surfaces nécessaires

Il apparaît en outre essentiel de s'assurer d'une offre suffisante de locaux commerciaux de grande surface, et éventuellement d'entreprendre des démarches auprès des entreprises déjà présentes afin de s'assurer de leur volonté de demeurer dans le quartier – notamment en

VERSION PRÉLIMINAIRE

faisant valoir l'importante concentration de logements sociaux qui préservera dans l'avenir une population à faible revenu dans les environs. Il apparaît aussi d'adopter une attitude proactive envers certains commerçants sociaux (comme l'Armée du salut) dans le but d'anticiper leurs besoins et d'éventuelles difficultés. En clair, il s'agit de développer et de systématiser les efforts actuels pour la revitalisation, mais d'en rediriger une partie vers les commerçants abordables déjà présents, dans le but d'éviter leur départ.

Les commerces abordables seront idéalement répartis sur le territoire du quartier, mais en l'éventualité probable d'une augmentation des loyers, ils peuvent aussi être déplacés vers les zones moins denses et donc moins valorisées. Cette perte en centralité pourrait alors être compensée par la mise en place de systèmes d'accompagnement, de livraison ou d'achat groupé, de concert avec les groupes communautaires locaux. Cela est d'autant plus important dans le contexte d'un vieillissement à venir des populations locales, en particulier des populations à faible revenus.

VERSION PRÉLIMINAIRE

BIBLIOGRAPHIE

Aalbers, Manuel B. 2007. « What types of neighbourhoods are redlined? » *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (2): 177–198.

Adham, Leila. 2006. « La boutique de luxe: un espace théâtralisé. » In *Luxe... Métiers et management atypiques*, sous la dir. de Danielle Allérès, 106‑116. Paris: Économica.

Apparicio, Philippe, Marie-Soleil Cloutier et Richard Shearmur. 2007. « The case of Montreal's missing food deserts: evaluation of accessibility to food supermarkets. » *International journal of health geographics* 6 (1): 1.

Atkinson, R. 2003. « Misunderstood saviour or vengeful wrecker? the many meanings and problems of gentrification. » *Urban Studies* 40 (12): 2343–2350.

Atkinson, Rowland. 2004. « The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? » *European Journal of Housing Policy* 4 (1): 107‑131.

Authier, Jean-Yves. 1993. *La vie des lieux: un quartier du Vieux-Lyon au fil du temps*. Lyon: Presses universitaires de Lyon.

Authier, Jean-Yves et Catherine Bidou-Zachariasen. 2008. « La question de la gentrification urbaine. » *Espaces et sociétés* (132‑133): 13‑21.

Bacqué, Marie-Hélène, Gary Bridge, Michaela Benson, Tim Butler, Eric Charmes, Yankel Fijalkow, Emma Jackson, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch. 2015. *The Middle Classes and the City: a study of Paris and London*. New York: Palgrave Macmillan.

Bacqué, Marie-Hélène et Sylvie Fol. 2007. « 14. Effets de quartier: enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse. » In *Le quartier*, 181–193. s.l.: La Découverte. http://www.cairn.info/le-quartier--9782707150714-page-181.htm.

Bacqué, Marie-Hélène et Stéphanie Vermeersch. 2013. « Les classes moyennes dans l'espace urbain: Choix résidentiels et pratiques urbaines. » *Sociologie et sociétés* 45 (2): 63.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Bacqué, M.-H., E. Charmes et S. Vermeersch. 2014. « The Middle Class "at Home among the Poor" - How Social Mix is Lived in Parisian Suburbs: Between local attachment and metropolitan practices. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1211‑1233. Scopus. doi:10.1111/1468-2427.12130.

Beauregard, Robert A. 1986. « The chaos and complexity of gentrification. » In *Gentrification of the city*, sous la dir. de Neil Smith et Peter Williams, 35‑55. Boston: Allen & Unwin.

———. 1990. « Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification. » *Environment and Planning A* 22 (7): 855 – 874.

Bélanger, Hélène. 2010. « Pour qui et à qui ce parc? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). » *Lien social et Politiques* (63): 143–154.

Benali, Kenza. 2007. « Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification: le cas du plateau Mont-royal à travers la presse francophone. » Thèse de doctorat, Montréal: Université du Québec à Montréal. http://www.archipel.uqam.ca/id/eprint/816.

Benson, Michaela, Gary Bridge et Deborah Wilson. 2015. « School Choice in London and Paris - A Comparison of Middle-Class Strategies. » *Social Policy & Administration* 49 (1): 24‑43.

Berry, Brian J. L. 1985. « Islands of Renewal in Seas of Decay. » In *The New Urban Reality*, Paul E Peterson, 69‑98. Washington, D.C.: Brookings Institution.

Bérubé, Harold. 2015. *Des sociétés distinctes: gouverner les banlieues bourgeoises de Montréal, 1880-1939*. Vol. 26. s.l.: McGill-Queen's Press-MQUP. https://books.google.be/books?hl=fr&lr=&id=cVtyBgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=banlieu+bourgeoise+montr%C3%A9al&ots=eqNIkhlSKj&sig=o65ML0QK4JbH3MeAGQOyTUko_Os.

Betancur, J. J. 2002. « The Politics of Gentrification: The Case of West Town in Chicago. » *Urban Affairs Review* 37 (6): 780‑814.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Bidou-Zachariasen, Catherine. 2004. « Les classes moyennes: définitions, travaux et controverses. » *Éducation et sociétés* (2): 119–134.

Bidou-Zachariasen, Catherine, Daniel Hiernaux Nicolas et Hélène Rivière d'Arc, dir. 2003. *Retours en ville: des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Paris: Descartes.

Billingham, C.M. et S.M. Kimelberg. 2013. « Middle-class parents, urban schooling, and the shift from consumption to production of urban space. » *Sociological Forum* 28 (1): 85‑108.

Bischoff, Kendra et Sean F. Reardon. 2014. « Residential segregation by income, 1970-2009. » Diversity and Disparities: America Enters a New Century. New York: The Russell Sage Foundation. http://www.s4.brown.edu/us2010/data/report/report10162013.pdf.

Blay-Palmer, Alison. 2009. « The Canadian Pioneer: The Genesis of Urban Food Policy in Toronto. » *International Planning Studies* 14 (4): 401‑416.

Blay-Palmer, Alison et Betsy Donald. 2006. « A Tale of Three Tomatoes: The New Food Economy in Toronto, Canada. » *Economic Geography* 82 (4): 383‑399.

Bonneau, Danielle. 2009. « Le prochain «Plateau»: Hochelaga-Maisonneuve ou le Sud-Ouest? » *La Presse*, 21 septembre. http://www.lapresse.ca/maison/immobilier/200909/21/01-903814-le-prochain-plateau-hochelaga-maisonneuve-ou-le-sud-ouest.php.

Boterman, W.R. et G. Bridge. 2015. « Gender, class and space in the field of parenthood: Comparing middle-class fractions in Amsterdam and London. » *Transactions of the Institute of British Geographers* 40 (2): 249‑261.

Bourdin, Alain. 2008. « Gentrification : un « concept » à déconstruire. » *Espaces et sociétés* 132‑133 (1): 23.

Breyer, Betsy et Adriana Voss-Andreae. 2013. « Food mirages: Geographic and economic barriers to healthful food access in Portland, Oregon. » *Health & Place* 24: 131–139.

Bridge, G. et R. Dowling. 2001. « Microgeographies of retailing and gentrification. » *Australian Geographer* 32 (1): 93‑107.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Bridge, Gary. 2001. « Bourdieu, Rational Action and the Time-Space Strategy of Gentrification. » *Transactions of the Institute of British Geographers* 26 (2): 205‑216.

———. 2003. « Time-space trajectories in provincial gentrification. » *Urban Studies* 40 (12): 2545‑2556.

———. 2006. « It's not just a question of taste: gentrification, the neighbourhood, and cultural capital. » *Environment and Planning A* 38 (10): 1965‑1978.

Bridge, Gary et Robyn Dowling. 2001. « Microgeographies of Retailing and Gentrification. » *Australian Geographer* 32 (1): 93‑107.

Brown-Saracino, Japonica. 2009. *A Neighborhood That Never Changes: Gentrification, Social Preservation, and the Search for Authenticity*. Chicago: University of Chicago Press.

Brown-Saracino, Japonica et Cesraea Rumpf. 2011. « Diverse imageries of gentrification: Evidence from newspaper coverage in seven US cities, 1986–2006. » *Journal of Urban Affairs* 33 (3): 289–315.

Burns, Victoria F., Jean-Pierre Lavoie et Damaris Rose. 2012. « Revisiting the Role of Neighbourhood Change in Social Exclusion and Inclusion of Older People. » *Journal of Aging Research* 2012: 1‑12.

Butler, T. 2008. « In the city but not of the city? Telegraph Hillers and the making of a middle-class community. » *International Journal of Social Research Methodology* 11 (2): 141‑149.

Butler, Tim. 2003. « Living in the Bubble: Gentrification and Its "Others" in North London. » *Urban Studies* 40 (12): 2469‑2486.

Butler, Tim, Chris Hamnett et Mark J. Ramsden. 2013. « Gentrification, Education and Exclusionary Displacement in East London. » *International Journal of Urban & Regional Research* 37 (2): 556‑575.

Butler, Tim et Loretta Lees. 2006. « Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. » *Transactions of*

VERSION PRÉLIMINAIRE

the Institute of British Geographers 31 (4): 467–487.

Butler, Tim et Garry Robson. 2001. « Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. » *Urban Studies* 38 (12): 2145‑2162.

Chabrol, Marie, Anaïs Collet, Lydie Launay, Matthieu Giroud, Max Rousseau et Hovig Ter Minassian. 2016. *Gentrifications*. Paris: Amsterdam.

Chabrol, Marie, Antoine Fleury et Mathieu Van Criekingen. 2014. « Le commerce comme marqueur, vecteur ou frein de la gentrification. Regards croisés à Berlin, Bruxelles et Paris. » In *Le commerce dans tous ses états. Espaces marchands et enjeux de société*, Arnaud Gasnier et Nathalie Lemarchand, 277‑291. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Chalvon-Demersay, Sabine. 1984. *Le triangle du XIVe: des nouveaux habitants dans un vieux quartier de Paris*. Paris: Maison des sciences de l'homme.

Chamboredon, Jean-Claude et Madeleine Lemaire. 1970. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. » *Revue française de sociologie*: 3–33.

Charbonneau, François et René Parenteau. 1991. « Opération 20 000 logements et l'espace social de Montréal. » *Recherches sociographiques* 32 (2): 237–254.

Chernoff, Michael. 1980. « Social Displacement in a Renovating Neighborhood's Commercial District: Atlanta. » In *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*, sous la dir. de Shirley Bradway Laska et Daphne Spain, 204‑219. New York: Pergamon.

Choko, Marc et Richard Harris. 1990. « The Local Culture of Property: A Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto. » *Annals of the Association of American Geographers* 80 (1): 73‑95.

Clark, Eric. 2005. « The order and simplicity of gentrification: a political challenge. » In *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, sous la dir. de Rowland Atkinson et Gary Bridge, 256–264. Londres: Routledge.

Clerval, Anne. 2013. *Paris sans le peuple la gentrification de la capitale*. Paris: la Découverte.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Coffey, William J. et Mario Polèse. 1993. « Le déclin de l'empire montréalais: regard sur l'économie d'une métropole en mutation. » *Recherches sociographiques* 34 (3): 417–437.

Coffey, William J. et Richard G. Shearmur. 2002. « Agglomeration and dispersion of high-order service employment in the Montreal metropolitan region, 1981-96. » *Urban Studies* 39 (3): 359–378.

Collet, Anaïs. 2015. *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*. Paris: La Découverte.

Collin, Jean-Pierre et Jacques Léveillée. 1985. « Le pragmatisme des nouvelles classes moyennes et l'urbain. » *Revue internationale d'action communautaire* (13): 95–102.

Convercité. 2009. *Étude comparative des modèles d'association à cotisation obligatoire: les cas des SDC à Montréal et des BIA à Toronto et à Vancouver*. Montréal: Convercité.

Corral, Isabel. 1986. « Inner City Gentrification: The Case of Shaughnessy Village, Montreal. » Mémoire de maîtrise, Montréal: McGill University.

Dansereau, Francine. 1988. « Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux: singularités et contrastes des villes canadiennes. » *Cahiers de recherche sociologique* 6 (2): 95–114.

Davidson, Mark et Loretta Lees. 2005. « New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. » *Environment and Planning A* 37 (7): 1165‑1190.

Davies, R. L. 2004. « Planning Policy for Retailing. » In *Retail Strategy: The View from the Bridge*, sous la dir. de Jonathan Reynolds, Christine Cuthbertson, et Richard Bell. Amsterdam: Elsevier Butterworth-Heinemann.

Deener, Andrew. 2007. « Commerce as the Structure and Symbol of Neighborhood Life: Reshaping the Meaning of Community in Venice, California. » *City & Community* 6 (4): 291‑314.

Delgadillo, Natalie. 2017. « The Neighborhood That Went to War Against Gentrifiers. » *CityLab*. 3 mars. https://www.citylab.com/housing/2017/03/the-neighborhood-that-went-to-war-against-gentrifiers/518181/.

Desena, J.N. 2006. « "What's a mother to do?": Gentrification, school selection, and the

VERSION PRÉLIMINAIRE

consequences for community cohesion. » *American Behavioral Scientist* 50 (2): 241‑257. Scopus.

Desse, René-Paul. 2001. *Le nouveau commerce urbain: dynamiques spatiales et stratégies des acteurs*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Donzelot, Jacques. 2004. « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. » *Esprit (1940-)*: 14–39.

Doucet, Brian. 2009. « Living through Gentrification: Subjective Experiences of Local, Non-Gentrifying Residents in Leith, Edinburgh. » *Journal of Housing and the Built Environment* 24 (3): 299‑315.

Drouard, Alain. 2004. *Histoire des cuisiniers en France: XIXe-XXe siècle*. Paris: Éditions du CNRS.

Duany, Andres. 2001. « Three cheers for gentrification. » *American Enterprise* 12 (3): 36–39.

Ernst, Olaf et Brian Doucet. 2014. « A Window on the (Changing) Neighbourhood: The Role of Pubs in the Contested Spaces of Gentrification. » *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie* 105 (2): 189‑205.

Fesdjian, Sophie. 2014. *Français migrants à Montréal (1965-2014) : anthropologie transatlantique du processus de reconfiguration identitaire dans la ville en gentrification : nationalité, ethnicité, communauté*. Paris, EHESS. http://www.theses.fr/2014EHES0627.

Fishman, Robert. 1987. *Bourgeois utopias: The rise and fall of suburbia*. New York: Basic books.

Freeman, Lance. 2005. « Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. » *Urban Affairs Review* 40 (4): 463–491.

———. 2006. *There Goes the 'Hood: Views of Gentrification from the Ground up*. Philadelphia, PA: Temple University Press.

Freeman, Lance et Frank Braconi. 2004. « Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. » *Journal of the American Planning Association* 70 (1): 39‑52.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Fujitsuka, Yoshihiro. 2005. « Gentrification and neighbourhood dynamics in Japan: the case of Kyoto. » In *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Rowland Atkinson et Gary Bridge, 40‑57. New York: Routledge.

Germain, Annick et Damaris Rose. 2000. *Montréal: The Quest for a Metropolis*. New York: Wiley.

Gonzalez, Sara et Paul Waley. 2012. « Traditional Retail Markets: The New Gentrification Frontier? » *Antipode* 45 (4): 965–983.

Green, R.D., J.K. Mulusa, A.A. Byers et C. Parmer. 2017. « The Indirect Displacement Hypothesis: a Case Study in Washington, D.C. » Article in Press.

Grodach, Carl, Nicole Foster et James Murdoch. 2016. « Gentrification, Displacement and the Arts: Untangling the Relationship between Arts Industries and Place Change. » *Urban Studies*.

Hackworth, Jason. 2002. « Postrecession Gentrification in New York City. » *Urban Affairs Review* 37 (6): 815‑843.

Hackworth, Jason et Josephine Rekers. 2005. « Ethnic Packaging and Gentrification The Case of Four Neighborhoods in Toronto. » *Urban Affairs Review* 41 (2): 211‑236.

Hackworth, Jason et Neil Smith. 2001. « The Changing State of Gentrification. » *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie* 92 (4): 464‑477.

Hamnett, Chris. 2003. « Gentrification and the Middle-Class Remaking of Inner London, 1961-2001. » *Urban Studies* 40 (12): 2401‑2426.

———. 2009. « The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement. » *City* 13 (4): 476‑482.

Hanlon, Bernadette. 2009. « A Typology of Inner-Ring Suburbs: Class, Race, and Ethnicity in U.S. Suburbia. » *City & Community* 8 (3): 221–246.

Hanna, David et Sherry Olson. 1983. « Métiers, loyers et bout de rue: l'armature de la société montréalaise, 1881 à 1901. » *Cahiers de géographie du Québec* 27 (71): 255–275.

Henig, Jeffrey R. 1980. « Gentrification and displacement within cities: a comparative

VERSION PRÉLIMINAIRE

analysis. » *Social Science Quarterly* 61 (3/4): 638–652.

Ho, C., E. Vincent et R. Butler. 2015. « Everyday and cosmo-multiculturalisms: doing diversity in gentrifying school communities. » *Journal of Intercultural Studies* 36 (6): 658‑675.

Hubbard, Phil. 2008. « Regulating the social impacts of studentification: a Loughborough case study. » *Environment and Planning A* 40 (2): 323–341.

———. 2017. *The Battle for the High Street: Retail Gentrification, Class and Disgust*. Londres: s.n.

Hulchanski, John David. 2010. *The three cities within Toronto: Income polarization among Toronto's neighbourhoods, 1970-2005*. Toronto: Cities Centre, University of Toronto.

Hwang, Jackelyn et Robert J. Sampson. 2014. « Divergent Pathways of Gentrification Racial Inequality and the Social Order of Renewal in Chicago Neighborhoods. » *American Sociological Review*: 3122414535774.

Hyde, Zachary. 2014. « Omnivorous gentrification: Restaurant reviews and neighborhood change in the downtown Eastside of Vancouver. » *City & Community* 13 (4): 341–359.

Johnston, Josée, Alexandra Rodney et Phillipa Chong. 2014. « Making change in the kitchen? A study of celebrity cookbooks, culinary personas, and inequality. » *Poetics* 47: 1‑22.

Jones, Ken G et James W Simmons. 1990. *Location, Location, Location: Analysing the Retail Environment*. Scarborough, Ont.: Nelson Canada.

Jones, Kenneth George. 1984. *Specialty Retailing in the Inner City: A Geographic Perspective*. Geograhical Monographs 15. Toronto: York University.

Keels, M., J. Burdick-Will et S. Keene. 2013. « The Effects of Gentrification on Neighborhood Public Schools. » *City and Community* 12 (3): 238‑259. Scopus. doi:10.1111/cico.12027.

Kim, Jeongseob. 2016. « Achieving mixed income communities through infill? The effect of infill housing on neighborhood income diversity. » *Journal of Urban Affairs* 38 (2): 280–297.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Lambert, Christine et Martin Boddy. 2002. « Transforming the City: Post-Recession Gentrification and Re-Urbanisation. » Bristol: ESRC Centre for Neighbourhood Research.

Laska, Shirley Bradway et Daphne Spain, dir. 1980. *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. New York: Pergamon Press.

Lavoie, Jean-Pierre, Damaris Rose, Victoria Burns et Véronique Covanti. 2011. « La gentrification de La Petite-Patrie. Quelle place et quel pouvoir pour les aînés ? » *Diversité urbaine* 11 (1): 59‑80.

Lees, Loretta. 2000. « A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. » *Progress in human geography* 24 (3): 389–408.

———. 2003. « Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City. » *Urban Studies* 40 (12): 2487‑2509.

Lees, Loretta, Tom Slater et Elvin K Wyly. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.

Lehman-Frisch, Sonia. 2002. « "Like a village": les habitants et leur rue commerçante dans Noe Valley, un quartier gentrifié de San Francisco - Cairn.info. » *Espaces et sociétés* 108 (1): 47‑70.

———. 2008. « « Gentrifieurs, gentrifiés » : cohabiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). » *Espaces et sociétés* 132‑133 (1): 143.

Lehman-Frisch, Sonia et Guénola Capron. 2007. « Le sentiment de quartier en milieu gentrifié : de San Francisco à Bogotá. » In *Le quartier: Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, sous la dir. de Jean-Yves Authier, Marie-Hélène Bacqué, et France Guérin-Pace, 116‑126. Paris: La Découverte.

Lemelin, André et Richard Morin. 1991. « L'approche locale et communautaire au développement économique des zones défavorisées : le cas de Montréal. » *Cahiers de géographie du Québec* 35 (95): 285.

Léonard, Jean-François et Jacques Léveillée. 1986. *Montréal, after Drapeau*. Montréal: Black Rose Books.

Levy, Diane K., Jennifer Comey et Sandra Padilla. 2007. « In the face of gentrification:

VERSION PRÉLIMINAIRE

Case studies of local efforts to mitigate displacement. » *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*: 238–315.

Lewis, Paul. 1991. « Partenariat public-privé et revitalisation des zones commerciales. » *Cahiers de géographie du Québec* 35 (95): 415–426.

———. 1998. « Le commerce montréalais: entre étalement et concentration. » In *Montréal 2001. Visages et défis d'une métropole*, sous la dir. de Claude Manzagol et Christopher R. Bryant, 171‑183. Montréal: Presses de l'Université de Montréal.

Ley, David. 1996. *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. New York: Oxford University Press.

———. 2003. « Artists, aestheticisation and the field of gentrification. » *Urban studies* 40 (12): 2527–2544.

Luckins, Tanja. 2009. « Gentrification and Cosmopolitan Leisure in Inner-Urban Melbourne, Australia, 1960s–1970s. » *Urban Policy and Research* 27 (3): 265‑275.

Lugosi, P., D. Bell et K. Lugosi. 2010. « Hospitality, Culture and Regeneration: Urban Decay, Entrepreneurship and the "Ruin" Bars of Budapest. » *Urban Studies* 47 (14): 3079‑3101.

Marcuse, Peter, Raun Rasmussen et Russell Engler. 1988. « Off-Site Displacement: How the Changing Economic Tide of a Neighborhood Can Drown Out the Poor. » *Clearinghouse Review* 22: 1352.

Marquardt, Nadine et Henning Füller. 2012. « Spillover of the private city: BIDs as a pivot of social control in downtown Los Angeles. » *European Urban and Regional Studies* 19 (2): 153–166.

Mathews, Vanessa. 2010. « Aestheticizing Space: Art, Gentrification and the City. » *Geography Compass* 4 (6): 660‑675.

Mathews, Vanessa et Roger M. Picton. 2014. « Intoxifying gentrification: brew pubs and the geography of post-industrial heritage. » *Urban Geography* 35 (3): 337‑356.

McLean, Heather, Katharine Rankin et Kuni Kamizaki. 2015. « Inner-Suburban

VERSION PRÉLIMINAIRE

Neighbourhoods, Activist Research, and the Social Space of the Commercial Street. » *ACME: An International Journal for Critical Geographies* 14 (4): 1283–1308.

Mérenne-Schoumaker, Bernadette. 2008. *Géographie des services et des commerces*, 2e éd. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Morin, Richard. 1995. « Communautés territoriales et insertion socio-économique en milieu urbain. » In *Contre l'exclusion: repenser l économie*, sous la dir. de Juan-Luis Klein et Benoît Lévesque, 247–266. Québec: Presses de l'Université du Québec.

Ocejo, Richard E. 2010. « What'll it be? Cocktail bartenders and the redefinition of service in the creative economy. » *City, Culture and Society* 1 (4). Advancing the Creative Economy Approach for Urban Studies: 179‑184.

———. 2011. « The Early Gentrifier: Weaving a Nostalgia Narrative on the Lower East Side. » *City & Community* 10 (3): 285‑310.

———. 2014. « Show the animal: Constructing and communicating new elite food tastes at upscale butcher shops. » *Poetics* 47: 106‑121.

Parkhurst Ferguson, Priscilla et Sharon Zukin. 1998. « The Careers of Chefs. » In *Eating Culture*, Ron Scapp et Brian Seitz, 92‑111. Albany: State University of New York Press.

Pettigrew, Thomas F. et Linda R. Tropp. 2006. « A meta-analytic test of intergroup contact theory. » *Journal of personality and social psychology* 90 (5): 751.

Phillips, Martin. 1993. « Rural gentrification and the processes of class colonisation. » *Journal of rural studies* 9 (2): 123–140.

Polèse, Mario. 2012. « Montréal économique: de 1930 à nos jours. Récit d'une transition inachevée. » In *Histoire de Montréal et de sa région*, Dany Fougères, 959‑1004. Québec: Presses de l'Université Laval.

Préteceille, Edmond. 2007. « Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis? » *Environment and Planning A* 39 (1): 10–31.

Rankin, Katharine N. 2008. *Commercial Change in Toronto's West-Central Neighbourhoods*. Toronto: Cities Centre, University of Toronto.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Rérat, Patrick, Ola Söderström, Roger Besson et Étienne Piguet. 2008. « Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. » *Espaces et sociétés* (132‑133): 39‑56.

Rérat, Patrick, Ola Söderström, Etienne Piguet et Roger Besson. 2010. « From Urban Wastelands to New-Build Gentrification: The Case of Swiss Cities. » *Population, Space and Place* 16 (5): 429–442.

Reynolds, Ben. 2009. « Feeding a World City: The London Food Strategy. » *International Planning Studies* 14 (4): 417‑424.

Roberts, A. et R.D. Lakes. 2016. « Middle-Class Mothers on Urban School Selection in Gentrifying Areas. » *Education and Urban Society* 48 (3): 203‑220. Scopus.

Rose, Damaris. 1984. « Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. » *Environment and Planning D: Society and Space* 1: 57‑69.

———. 1987. « Un aperçu féminin sur la restructuration de l'emploi et sur la gentrification : le cas de Montréal. » *Cahiers de géographie du Québec* 31 (83): 205.

———. 1996. « Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis. » In *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism*, Jon Caulfield et Linda Peake, 131‑172. Toronto: University of Toronto Press.

———. 2004. « Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighborhoods: A Montreal case study. » *Canadian Journal of Urban Research* 13 (2): 278‑316.

———. 2006. « Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. » *Sociétés contemporaines* n° 63 (3): 39‑61.

———. 2010. « Local state policy and 'new-build gentrification' in Montréal: the role of the 'population factor' in a fragmented governance context. » *Population, Space and Place* 16 (5): 413–428.

Rose, Damaris et Amy Twigge-Molecey. 2013. « Une métropole à trois vitesses? Bilan sur les écarts de revenu dans le Grand Montréal, 1970-2005. » Toronto: Cities Centre, University of Toronto.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Sampson, Robert J. 2012. *Great American City: Chicago and the Enduring Neighborhood Effect*. Chicago: The University of Chicago Press.

Sampson, Robert J., Jeffrey D. Morenoff et Thomas Gannon-Rowley. 2002. « Assessing "neighborhood effects": Social processes and new directions in research. » *Annual review of sociology* 28 (1): 443–478.

Sénécal, Gilles. 1995. « Le Quartier Hochelaga-Maisonneuve À Montréal: Le Réamenagement D'une Zone Industrielle Ancienne Face À La Nouvelle Urbanité Post-Moderne. » *Canadian Geographer / Le Géographe Canadien* 39 (4): 353–362.

Shaw, Kate. 2008. « Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. » *Geography Compass* 2 (5): 1697‑1728.

Shaw, Wendy. 2005. « Heritage and gentrification: remembering 'The Good Old Days' in postcolonial Sydney. » In *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Rowland Atkinson et Gary Bridge, 58‑72. New York: Routledge.

Shearmur, Richard. 2012. « Montréal 1950-2010: la métamorphose de l'économie spatiale. » In *Histoire de Montréal et de sa région*, Dany Fougères, 1005‑1037. Québec: Presses de l'Université Laval.

Shearmur, Richard, William Coffey, Christian Dube et Rémy Barbonne. 2007. « Intrametropolitan Employment Structure: Polycentricity, Scatteration, Dispersal and Chaos in Toronto, Montreal and Vancouver, 1996-2001. » *Urban Studies* 44 (9): 1713‑1738.

Sherry, C. et H. Easthope. 2016. « Under-supply of schooling in the gentrified and regenerated inner city. » *Cities* 56: 16‑23. Scopus.

Short, Anne, Julie Guthman et Samuel Raskin. 2007. « Food deserts, oases, or mirages? Small markets and community food security in the San Francisco Bay Area. » *Journal of Planning Education and Research* 26 (3): 352–364.

Simard, Myriam et Laurie Guimond. 2012. « Que penser de l'embourgeoisement rural au Québec? Visions différenciées d'acteurs locaux. » *Recherches sociographiques* 53 (3): 527–553.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Simon, Bryant. 2009. *Everything but the Coffee: Learning about America from Starbucks*. Berkeley: University of California Press.

Slater, Tom. 2005. « Gentrification in Canada's cities: from social mix to 'social tectonics'. » In *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Rowland Atkinson et Gary Bridge, 40‑57. New York: Routledge.

———. 2006. « The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. » *International Journal of Urban and Regional Research* 30 (4): 737‑757.

Smith, Darren. 2008. « The Politics of Studentification and `(Un)balanced' Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities? » *Urban Studies* 45 (12): 2541‑2564.

Smith, Darren P. 2004. « 'Studentification': the gentrification factory? » *Gentrification in a global context* 73.

Smith, Darren P. et Louise Holt. 2007. « Studentification and 'apprentice'gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. » *Environment and Planning A* 39 (1): 142–161.

Smith, Neil. 1979. « Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. » *Journal of the American Planning Association* 45 (4): 538‑548. doi:10.1080/01944367908977002.

———. 1982. « Gentrification and Uneven Development. » *Economic Geography* 58 (2): 139‑155. doi:10.2307/143793.

———. 2002. « New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. » *Antipode* 34 (3): 427–450.

Smith, Neil et Peter Williams. 1986. « Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate. » *Gentrification of the City*: 1–10.

Stephan, Walter G. et Marisa D. Mealy. 2011. « Intergroup threat theory. » *The encyclopedia of peace psychology*.

Stillman, Jennifer. 2012. *Gentrification and schools: The process of integration when*

VERSION PRÉLIMINAIRE

whites reverse flight. New York: Springer.

Sullivan, Daniel Monroe. 2014. « From food desert to food mirage: Race, social class, and food shopping in a gentrifying neighborhood. » *Advances in Applied Sociology*. http://pdxscholar.library.pdx.edu/soc_fac/34/.

Sýkora, Lud k. 2005. « Gentrification in post-communist cities. » In *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*, Rowland Atkinson et Gary Bridge, 91‑106. New York: Routledge.

Tissot, Sylvie. 2011a. *De bons voisins: enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*. Paris: Raisons d'agir.

———. 2011b. *De bons voisins: enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*. Paris: Raisons d'agir.

Twigge-Molecey, Amy. 2013. *Exploring resident experiences of displacement in a neighbourhood undergoing gentrification and mega-project development: a Montréal case study*. s.l.: s.n. http://www.ucs.inrs.ca/sites/default/files/centre_ucs/pdf/Twigge-Molecey_Amy_PhD_2013.pdf.

Van Criekingen, Mathieu. 1997. « Les nouveaux paysages commerciaux de la gentrification : un exemple bruxellois. » *Revue belge de géographie* (121): 109‑114.

Van Criekingen, Mathieu et Jean-Michel Decroly. 2003. « Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. » *Urban Studies* 40 (12): 2451‑2468.

Van Criekingen, Mathieu et Antoine Fleury. 2006. « La ville branchée : gentrification et dynamiques commerciales à Bruxelles et à Paris. » *Belgeo. Revue belge de géographie* (1‑2): 113‑134. doi:10.4000/belgeo.10950.

Van Zanten, Agnès. 2010. « Le choix des autres. » *Actes de la recherche en sciences sociales* 180 (5): 24‑34.

Walks, Robert Alan et Richard Maaranen. 2008. « The Timing, Patterning, and Forms of Gentrification and Neighbourhood Upgrading in Montreal, Toronto, and Vancouver, 1961 to 2001. » Toronto: Cities Centre, University of Toronto.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Warren, Jean-Philippe et Andrée Fortin. 2015. *Pratiques et discours de la contreculture au Québec*.Sillery: Septentrion.

Wilson, William J. 1987. *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass, and Public Policy*. Chicago: University of Chicago Press.

Zukin, S., V. Trujillo, P. Frase, D. Jackson, T. Recuber et A. Walker. 2009. « New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York city. » *City and Community* 8 (1): 47‑64. Scopus.

Zukin, Sharon. 1982. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.

———. 1990. « Socio-spatial prototypes of a new organization of consumption: The role of real cultural capital. » *Sociology* 24 (1): 37–56.

———. 1991. *Landscapes of Power from Detroit to Disney World*. Berkeley: University of California Press.

———. 1995. *The Cultures of Cities*. Cambridge, MA: Blackwell.

———. 2008. « Consuming Authenticity. » *Cultural Studies* 22 (5): 724‑748. doi:10.1080/09502380802245985.

———. 2010. *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York: Oxford University Press.

Zukin, Sharon et Ervin Kosta. 2004. « Bourdieu Off-Broadway: Managing Distinction on a Shopping Block in the East Village. » *City & Community* 3 (2): 101‑114.

Zukin, Sharon, Valerie Trujillo, Peter Frase, Danielle Jackson, Tim Recuber et Abraham Walker. 2009. « New retail capital and neighborhood change: boutiques and gentrification in New York City. » *City & Community* 8 (1): 47–64.

VERSION PRÉLIMINAIRE