

CANADIAN JOURNAL of URBAN RESEARCH

REVUE CANADIENNE de RECHERCHE URBAINE

Le droit au quartier et l'acceptation sociale de la gentrification: Les cas de deux processus de transformation urbaine à Nantes et Montréal

Leila Ghaffari*

Université du Québec à Montréal et Université de Tours

Abdelillah Hamdouch

Université de Tours et UMR CNRS CITERES

Juan-Luis Klein

Université du Québec à Montréal et CRISES

Résumé

Parmi les travaux sur la gentrification, relativement peu d'études abordent le cas de ceux qui réussissent à rester dans leur quartier, même si ces résidents en subissent les effets tout autant. Dans cet article, nous étudions les réactions citoyennes à la gentrification à partir du cadre *Exit, Voice, Loyalty* de Hirschman (1970) selon qui le couple voice-loyalty présente le meilleur potentiel de renversement d'une situation insatisfaisante. Nous analysons les réactions citoyennes à partir des exemples du quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Alors que le premier cas démontre l'efficacité relative de la mobilisation citoyenne dans un contexte de collaboration, le second met en évidence les résultats d'une confrontation. Nous soutenons qu'une prise de parole par les habitants (*Voice*), combinée à une volonté politique, peut déclencher un processus de négociation et de co-construction de la transformation urbaine la rendant socialement acceptable. Nous concluons également que le conflit joue un rôle important dans la mise en place de négociations équilibrées entre les différentes parties prenantes.

Mots-clés: gentrification, acceptabilité sociale, prise de parole, conflit, droit au quartier

Abstract

Relatively few studies on gentrification address the case of those citizens who manage to stay in their neighbourhoods, even if they suffer from various forms of marginalization provoked by the gentrification process. In this article, we study their reaction based on the *Exit, Voice, Loyalty* framework proposed by Hirschman (1970), according to which the voice-loyalty pair has the best potential for converting a situation considered as unsatisfactory. We analyse the acceptability of gentrification through Hirschman's possibilities of reaction, on the base of two cases: Madeleine-Champ-de-Mars in Nantes and Hochelaga-Maisonneuve in Montreal. The former demonstrates the effectiveness of citizens' mobilization within a context of collaboration while the latter illustrates the results of social mobilization within a context of confrontation. We assert that the expression of voice by residents, combined with political will, can mobilize citizens and initiate a process of negotiation and co-construction of the urban transformation favouring

Canadian Journal of Urban Research, Summer 2021, Volume 30, Issue 1, pages 16–29.

Copyright © 2021 by the Institute of Urban Studies.

All rights of reproduction in any form reserved.

ISSN: 2371-0292

a socially acceptable gentrification. We also conclude that conflict plays an important role in establishing balanced negotiations between different stakeholders.

Keywords: gentrification, social acceptability, Voice, conflict, right to neighbourhood

*Correspondance à: Leila Ghaffari, Université du Québec à Montréal et Université de Tours Email: ghaffari.leila@courrier.uqam.ca

Introduction

«La gentrification émerge progressivement au croisement de trajectoires de villes, de quartiers, de politiques, de dynamiques commerciales et d'habitants, trajectoires qu'il faut saisir dans leur totalité pour en comprendre les effets à la fois sociaux et spatiaux» (Chabrol et al. 2016: 25), et les habitants la vivent de manières différentes, ce qui produit des réactions variées de la part des populations locales.

Les études sur la gentrification se concentrent sur le déplacement de populations induite par celle-ci. Relativement peu d'études abordent le cas de ceux qui réussissent à rester dans leurs quartiers, alors même que ceux-ci subissent des changements politiques et culturels importants. Ces changements soumettent en effet ces résidents à diverses formes de marginalisation. Cette marginalisation résulte de la perte des capacités d'agir que subissent ces résidents au cours des transformations des quartiers où ils résident (Fraser 2004), à cause de l'arrivée d'une nouvelle population, mais surtout du fait que les décideurs, lorsqu'ils prennent des décisions concernant le quartier, le font surtout en fonction des intérêts de cette nouvelle population. Afin de proposer une approche qui permette de contrer cette forme de marginalisation induite par la gentrification à l'échelle des quartiers, nous suggérons d'aborder et de mobiliser le concept de droit au quartier, inspiré par «le droit à l'espace» de Lefebvre (1978), défini comme le droit de participer à la transformation de l'espace et de contrôler les investissements dans l'espace (Schmid, 2012: 53). C'est avec la participation efficace des populations locales dans les processus de transformation que la marginalisation infléchit et que la gentrification peut être acceptée. L'acceptabilité de la gentrification devient alors possible dans la mesure où celle-ci résulte d'un processus interactif et continu de négociations des parties prenantes conduisant à un résultat considéré comme une amélioration par rapport à leur situation ou comme une option préférable aux autres options qui s'offrent à elles.

Sur le plan théorique, l'analyse proposée s'appuie sur le modèle *Exit, Voice, Loyalty* proposé par Albert O. Hirschman (1970) pour analyser l'attitude d'un individu ou groupe confronté à un sentiment d'insatisfaction. Ce modèle a été utilisé par des chercheurs pour analyser des réponses à l'insatisfaction de résidents face au déclin de leur quartier ou à la disponibilité de logements (Chisholm, Howden-Chapman et Fougere 2016; Bengtsson et Bohman 2020; Dowding et John 2012). Mais, à notre connaissance, il n'a jamais été utilisé pour l'analyse des réactions face aux processus de gentrification.

Le modèle de Hirschman, dont la portée est très générale, soutient que dans une situation insatisfaisante, l'individu ou la collectivité peut réagir de différentes manières; *Exit* est considérée comme la solution extrême à travers laquelle la personne se retire du contexte (par déménagement, émigration, etc.), et *Voice* est défini comme tout effort quel que soit le degré d'insatisfaction pour tenter de changer la situation dans le sens de ses intérêts. La loyauté (*Loyalty*), quant à elle, est définie comme une forme d'engagement et d'attachement qui encourage la prise de parole (*Voice*). La défection (*Exit*) est généralement irréversible sans que cela contribue à améliorer la situation, alors que l'adhésion passive à une situation insatisfaisante ne permet pas de mettre au jour les difficultés et de tenter de les corriger.

Par contraste, la prise de parole (*Voice*) a le double avantage, d'une part, de pointer les dysfonctionnements favorisant ainsi la recherche potentielle de solutions, et, d'autre part, de ne pas être d'emblée irréversible ou radicalement conflictuelle. Plus précisément, c'est le couple *Voice-Loyalty* qui présente le meilleur potentiel d'amélioration des situations jugées insatisfaisantes. En effet, dans ce cadre, la prise de parole permet de révéler les dysfonctionnements et motifs d'insatisfaction alors que la loyauté, affirmée par l'attachement au territoire ou par la confiance dans l'institution, donne une légitimité aux individus ou groupes insatisfaits pour tenter de «changer les choses de l'intérieur».

Dans cet article, nous tentons de voir comment la défection (*Exit*) et le couple *Voice-Loyalty* (prise de parole – loyauté) se traduisent dans un quartier en gentrification et comment la prise de parole et la défection s'influencent. En nous appuyant sur ce cadre théorique, les cas des quartiers Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et Hochelaga-Maisonneuve à Montréal seront analysés dans le but de voir comment, par la mobilisation sociale, les résidents peuvent

devenir partenaires du processus de transformation de leur quartier. Ces deux espaces ont connu un passé industriel, ont été touchés par la désindustrialisation et connaissent une revitalisation depuis un certain temps. Néanmoins, les réactions de la population ne sont pas similaires, ce qui rend ces deux cas pertinents pour notre étude en nous permettant d'examiner différents types de réaction.

Sur le plan empirique, la recherche a été menée de manière approfondie sur les deux terrains d'étude, à la fois par une collecte exhaustive de documents et d'informations pertinentes (notamment dans la presse ou des documents institutionnels), et, surtout, par l'intermédiaire d'une série d'entretiens semi-directifs en profondeur menés auprès des différentes parties prenantes impliquées dans les projets de requalification urbaine des deux quartiers.

L'article est organisé en 7 sections. Dans une première section, nous examinons le phénomène de gentrification et mettons en évidence ses effets négatifs. Dans une deuxième section, nous analysons le phénomène de marginalisation induit par les projets de requalification urbaine et mettons en exergue les conditions d'exercice du droit au quartier par les résidents pour contrer la marginalisation et ses effets. Dans une troisième section, nous examinons les voies d'une acceptabilité sociale de la gentrification. Dans une quatrième section, nous présentons notre démarche méthodologique. Dans les cinquième et sixième sections, nous présentons l'analyse détaillée successivement des cas de Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et Hochelaga-Maisonneuve à Montréal en nous basant sur le cadre conceptuel de Hirschman (1970). Enfin, dans la dernière section, nous concluons en soulignant les principaux enseignements tirés de l'analyse comparative des deux cas étudiés, mais aussi en revenant sur la pertinence du cadre théorique retenu et en pointant les questions en suspens, notamment concernant le rôle que peut jouer le conflit dans la mise en place de négociations équilibrées entre les différentes parties prenantes.

La gentrification et ses effets négatifs

Même si le fait de la gentrification n'est pas un phénomène récent, elle s'est répandue aujourd'hui comme une stratégie urbaine globale basée sur la mobilisation du marché immobilier pour l'accumulation de la richesse (Clark 2005) et elle est l'une des formes de la transformation urbaine favorisées par l'urbanisme néolibéral (Swyngedouw, Moulaert et Rodriguez 2002 ; Lees, Slater et Wyly 2008: xvii). Le terme *gentrification* a d'abord été proposé en 1964 par la sociologue Ruth Glass (1964). Elle a défini la gentrification comme le processus de changement dans la structure sociale des quartiers démunis en raison de l'arrivée des citoyens de classes moyenne et supérieure ainsi que de la requalification subséquente du parc de logements et du déplacement des résidents de longue date. Cependant, une définition plus flexible de la gentrification s'est imposée à travers le temps. Comme l'indique Clark (2005: 25), «*gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital*».

Selon Lees, Slater et Wyly (2008: xv), la gentrification est la transformation d'un quartier ouvrier ou vacant en un quartier résidentiel ou commercial de classe moyenne. Davidson (2008) voit la gentrification comme le processus de transformation du quartier basé sur les changements des profils socioéconomiques de la population. Selon lui, c'est important de savoir s'il est possible ou non de lancer un processus de gentrification sans forcer le déplacement des résidents qui sont déjà là.

Ainsi, les études plus récentes de la gentrification, montrent une perspective plus large que celle affichée par les travaux pionniers à son sujet. Par exemple, pour Van Criekingen (2008: 113), la gentrification est «un processus de réinvestissement multidimensionnel d'espaces urbains (péri)centraux – ne concernant donc plus uniquement le marché résidentiel, mais aussi les activités commerciales, l'économie touristique ou culturelle de la ville –, dans lequel des acteurs institutionnels, privés (promoteurs immobiliers, investisseurs, etc.) et publics (autorités locales, régionales, nationales ou supranationales) s'investissent et jouent un rôle décisif de conception et de mise en œuvre».

Tous les travaux ne considèrent donc plus le déplacement des résidents de longue date comme un aspect inhérent de la gentrification. Sur le plan méthodologique, cela signifie que le déplacement des résidents n'est pas une variable déterminante de l'existence ou non d'un processus de gentrification. Il correspond plutôt à l'un de ses effets. Il est donc possible qu'il y ait un processus de gentrification même sans déplacement de populations occupantes, comme le montre bien Angulo-Baudin (2019) par son étude de l'effet gentrificateur du Cinéma Beaubien dans le quartier Rosemont à Montréal.

Cette évolution dans la vision de la gentrification est importante car l'éviction des citoyens en demeure la manifestation la plus connue et étudiée (Shaw 2005; Marcuse 1986; Davidson 2008). Cependant, ce point de vue ne reflète que partiellement la réalité car les effets négatifs de la gentrification ne se réduisent pas au seul phénomène de

déplacement. En effet, deux autres effets négatifs importants peuvent être identifiés: la désappropriation et la marginalisation.

La gentrification peut ainsi mettre les résidents de longue date dans une situation où, même lorsqu'ils ne sont pas évincés, ils vivent un sentiment de perte en termes d'appartenance au lieu et de désappropriation de leur milieu de vie (Zukin 2010). Quand la transformation du quartier modifie les repères identitaires des personnes comme les services locaux et les lieux symboliques, elles ne se reconnaissent plus dans leur quartier (Abramson, Manzo et Hou 2006). Dans le même ordre d'idées, Zukin (2010) parle d'un « déplacement culturel » où les normes, les préférences et les valeurs des nouveaux résidents dominent celles des résidents de longue date.

La gentrification impose également aux résidents de longue date une perte d'influence à l'égard des preneurs de décision (Fraser 2004; Hyra 2015). De fait, ces résidents deviennent marginalisés et dominés par le pouvoir que les nouveaux résidents détiennent en ce qui concerne les choix faits en termes de développement urbain ou d'aménagement du territoire.

Considérant que le déplacement forcé demeure l'effet négatif le plus étudié de la gentrification, les efforts pour éliminer les effets négatifs de celle-ci se concentrent également sur son contrôle (Ghaffari, Klein et Angulo-Baudin 2018). Le thème de la marginalisation et celui de la désappropriation ne sont quant à eux que peu ou pas considérés. Or les recherches sur la maîtrise de ces effets peuvent contribuer à mettre en évidence des stratégies pour rendre la gentrification à la fois moins dommageable et davantage acceptable par les citoyens.

Tableau 1
Effets négatifs de la gentrification

Déplacement	Déplacement direct (Marcuse 1986) Déplacement physique direct (Davidson 2008) Déplacement économique indirect (Davidson 2008) Déplacement exclusif (Marcuse 1986)
Marginalisation	Déplacement de la communauté (Davidson 2008) Déplacement politique (Martin 2007; Hyra 2015)
Désappropriation	Déplacement des ressources du quartier (Davidson 2008) Déplacement culturel (Zukin 2010) Déplacement commercial (Krase 2005) Déplacement social (Atkinson 2002)

De la marginalisation au droit au quartier: prise de parole et options de défection

Dans cette section, nous présenterons *notion de droit au quartier* en tant qu'outil théorique pour contrer la marginalisation. Comme nous l'avons dit en introduction, nous nous inspirons du droit à l'espace de Henri Lefebvre (1978) et de l'interprétation que Schmid (2012) en propose pour définir le droit au quartier comme le droit des habitants du quartier à participer à la transformation de leur environnement et de pouvoir intervenir sur les investissements qui changent leur milieu de vie. Autrement dit, la notion de droit au quartier prône un processus inclusif de revitalisation urbaine à l'échelle des quartiers qui encourage la participation citoyenne, un processus où toutes les parties prenantes sont entendues. Si l'on veut éviter la marginalisation résultant du processus de gentrification, il faut assurer un cadre d'action inclusif dans lequel la population locale puisse participer sans se sentir dominée par la nouvelle population (Ghaffari, Klein et Angulo 2018).

Le sentiment de marginalisation est très souvent le résultat d'une négociation déséquilibrée où les citoyens ont peu d'influence sur la prise de décisions (Hamdouch 2015). Ce déséquilibre rend les citoyens insatisfaits de leur situation. Le degré d'insatisfaction dépend non seulement de l'état actuel du quartier, mais aussi des attentes de la population concernant sa transformation (van Vugt et al. 2003). Dans ce contexte, si la population estime qu'elle a un droit envers son quartier, la prise de parole devient plus probable. Donc, le sentiment d'appartenance favorise la prise de parole.

Comme nous l'avons dit en introduction, le cadre théorique proposé par Hirschman (1970) suggère que dans une situation insatisfaisante, les citoyens, individuellement ou collectivement, peuvent, plutôt que de se retirer du jeu

ou d'être passifs, prendre la parole (*Voice*) pour défendre leurs intérêts et tenter de changer la situation. La prise de parole (*Voice*) et la défection (*Exit*) sont liées de différentes manières. Premièrement, la prise de parole est plus probable (*Voice*) quand les options de défection (*Exit*) sont limitées (Orbell et Uno 1972). La population qui n'a pas la possibilité de défection, prend plus souvent la parole, indépendamment du niveau de son insatisfaction, pour garder les décideurs en alerte (van Vugt et al. 2003). Deuxièmement, la population qui vit sous la menace du déplacement peut choisir de tolérer, un choix qui est une forme de défection (*Exit*). Finalement, selon le cadre de Hirschman (1970), l'efficacité de la prise de parole dépend de l'existence de menace de défection. Autrement dit, sans que la menace de défection ne soit une menace réelle, l'efficacité de la prise de parole diminue (Dowding et John 2012). Mais, dans un quartier en gentrification, la population qui subit des effets négatifs est une population pour qui les options de défection sont très limitées et sa défection ne présente pas une menace aux décideurs, car une population mieux nantie la remplacera. Dans une telle situation, le conflit joue un rôle important dans la mise en place de négociations équilibrées entre les différentes parties prenantes. C'est à cause du conflit qu'il devient couteux pour les décideurs d'ignorer la prise de parole citoyenne.

La loyauté, à l'échelle des quartiers, doit être redéfinie pour mieux comprendre les nuances. La loyauté peut résider dans le système mais également dans le territoire. Si la loyauté réside dans le système (confiance dans les modalités de prise de décision), la prise de parole s'inscrit dans une voie de collaboration pour améliorer la situation de ceux qui subissent les effets négatifs de la gentrification. Si la loyauté repose sur le sentiment d'appartenance au quartier (le territoire) et sur un sens fort d'identité envers le lieu, la prise de parole peut provoquer des conflits, surtout si la population se méfie du système.

Quelle que soit la nature de la loyauté, l'efficacité de la prise de parole est influencée par le contexte institutionnel et organisationnel. D'une part, le contexte institutionnel peut restreindre aussi bien que faciliter la prise de parole car celle-ci représente un coût pour la communauté (Shaw 2005). D'autre part, la communauté peut prendre la parole plus facilement grâce à un contexte organisationnel permissif (Temkin et Rohe 1996). Pour résumer, l'exercice du droit au quartier est conditionné à la fois par les contextes institutionnel et organisationnel et par les ressources que la communauté possède et mobilise.

Dans le processus de transformation, pour que les citoyens ne choisissent pas de quitter le «jeu», il faut une mobilisation sociale forte afin de s'imposer comme partie prenante et d'être inclus dans le processus de prise de décision. Les liens sociaux, les organisations communautaires et le sentiment d'appartenance fournissent aux citoyens le «capital socio-territorial» leur permettant d'établir un rapport de forces favorable et de jouer un rôle important dans le processus de transformation du quartier (Klein, Tremblay et Rochman 2015: 182-183). Par la négociation entre des acteurs aux intérêts opposés ou à tout le moins divergents, les citoyens peuvent ainsi influencer l'élaboration d'un compromis, voire un consensus sur les objectifs à atteindre. Dans ce contexte, les organismes de la communauté passent d'une attitude initiale d'opposition au projet de transformation du quartier à la modification et à la réappropriation de celui-ci (Klein, Tremblay et Rochman 2015).

Il faut toutefois souligner que l'opposition initiale des citoyens à un projet qui les défavorise ne parvient pas toujours à en infléchir les orientations. La simple consultation ou la participation à des séances d'information ne font pas des citoyens des parties prenantes du processus de transformation. Ils le deviennent par l'action collective, par la mobilisation des ressources et par la construction sociale d'une alternative, laquelle sera confrontée aux options des agents politiques et aux intérêts des acteurs privés. C'est dans cette mesure que la gentrification peut devenir acceptable aux yeux des populations concernées (Ghaffari, Klein et Angulo-Baudin 2018). Il convient enfin de noter que l'acceptabilité sociale, une fois atteinte, peut s'effriter, notamment en raison d'une évolution défavorable du contexte institutionnel et/ou du rapport de force entre les différentes parties prenantes, ou encore de l'émergence de conflits non anticipés.

La figure 1 ci-après, inspirée du cadre logique de Hirschman (1970) formalise les différentes possibilités de dynamiques pouvant résulter d'attitudes actives versus passives et de contextes institutionnels favorables ou au contraire défavorables pour la transformation du quartier.

Vers une acceptabilité sociale de la gentrification: processus et conditions

L'idée d'acceptabilité sociale a émergé «dans un contexte marqué par l'ouverture à la démocratie participative en tant que complément à la démocratie représentative» (Gendron, Yates et Motulsky 2016). L'acceptabilité sociale est une notion relativement récente qui apparaît souvent dans le contexte de grands projets, surtout lorsque ces projets

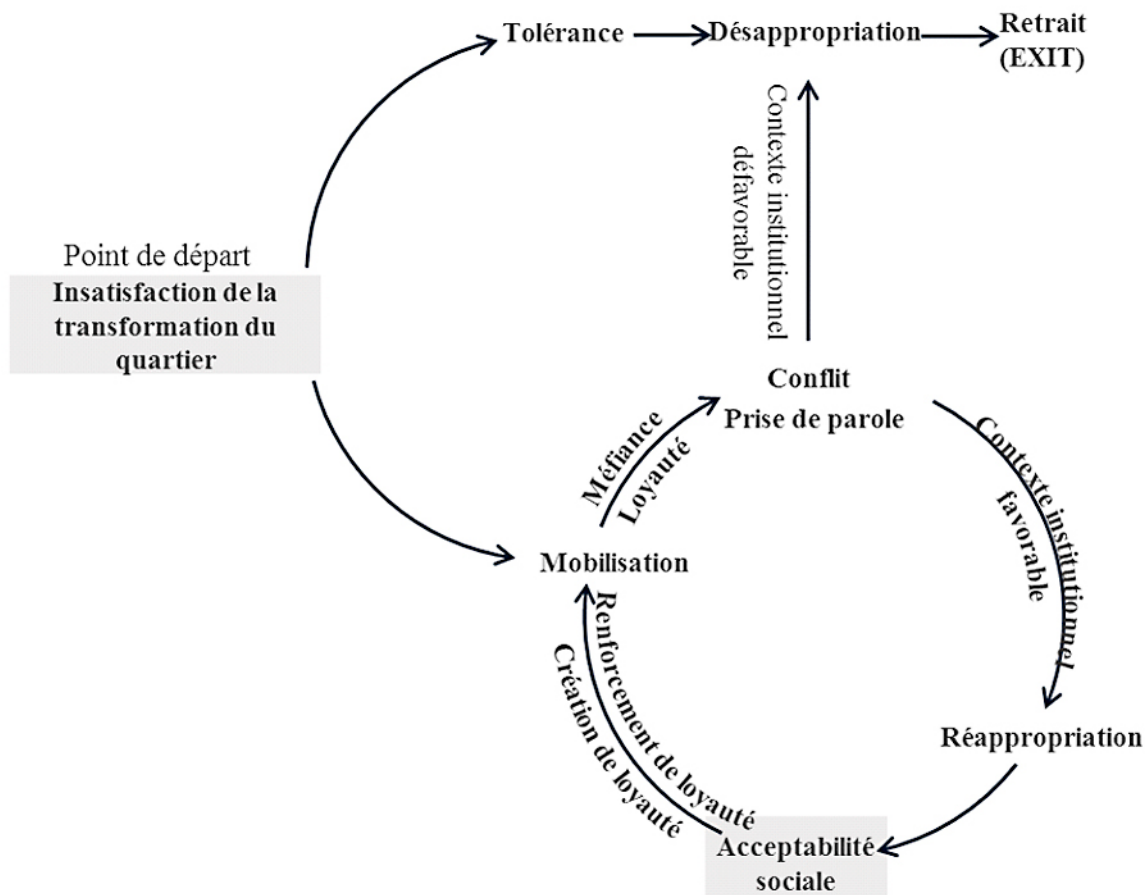


Figure 1
Réaction de la population locale à une transformation insatisfaisante du quartier
Source: Auteurs

soulèvent des enjeux environnementaux ou énergétiques importants pour la communauté concernée (Brunson 1996; Raufflet 2014). Selon Baba (2016: 5), l'acceptabilité sociale est un « processus interactif et continu de négociations des champs d'action et de transformation des rapports sociaux ».

Notre hypothèse est que l'acceptabilité sociale de la gentrification ne peut se construire que dans le cadre d'une transformation territoriale négociée à l'échelle locale. La transformation du quartier est ainsi co-construite au travers d'une négociation permanente entre les parties prenantes. Cette négociation crée un espace d'intersection entre la communauté (capital socio-territorial), l'État (investissements publics) et les opérateurs immobiliers ou commerciaux (capital privé) (Fraser 2004: 443). La négociation est donc un élément crucial pour l'acceptabilité sociale. Cependant, pour les citoyens, notamment les plus démunis, la participation à la négociation ne va pas de soi; c'est un droit qui doit être conquis (Fontan et al. 2014).

La revendication du droit au quartier et la co-appropriation subséquente du processus de transformation, discutée ci-dessus, amènent ainsi les citoyens à prendre part aux prises de décision, ce qui leur permet d'infléchir la tendance à la marginalisation induite par l'action des intérêts privés et génère un sentiment de fierté chez les citoyens. En effet, quand les citoyens deviennent partie prenante dans le processus de transformation, cela a deux conséquences : d'une part, ils ne se sentent plus marginalisés et se voient comme partie de la solution ; d'autre part, en préservant la signification symbolique et pratique du quartier, la désappropriation qui aurait pu résulter du processus de transformation devient réappropriation, au moins partiellement, du quartier soumis à transformation. Autrement dit, la population renouvelle son sentiment d'appartenance à travers ce processus de négociation et de participation aux décisions. En incluant les résidents de longue date dans le processus de transformation, l'ensemble de la communauté peut bénéficier des transformations, s'y investir et s'y identifier. Dans ce cas, la gentrification peut devenir socialement acceptable. Dans ce processus, les instances publiques, à tous les niveaux de gouvernement (gouvernements centraux,

autorités locales) deviennent cruciales car ce sont elles qui, par leur attitude flexible, peuvent rendre possible la négociation en favorisant des espaces de délibération et en assurant que les compromis ou consensus obtenus soient respectés.

In fine, c'est cette combinaison subtile, d'une part, d'inclusion et de participation active de la population aux processus de décision, et, d'autre part, d'intervention permissive des autorités publiques, qui permet de légitimer la transformation en lui donnant une dimension institutionnelle et de la rendre à la fois socialement acceptable et efficace (Hamdouch 2005; 2015).

Il faut souligner que, comme nous allons le voir dans la suite de cet article, l'exercice de la revendication du droit au quartier et la prise de parole ne garantit pas toujours une issue favorable, ainsi que l'illustrent les expériences contrastées du quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et du quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal.

Démarche méthodologique

Dans notre recherche, nous adoptons la démarche de l'étude de cas multiples (Yin, 2014; Crowe et al. 2011). Le choix des quartiers à étudier a été fait selon une stratégie comparative des «systèmes très similaires». Dans cette stratégie, «le chercheur étudie des systèmes assez proches, mais qui divergent quant au facteur examiné» (Vigour 2005: 160). Nous avons donc sélectionné deux quartiers qui sont en cours de gentrification, qui ont eu un passé industriel, qui ont vécu la désindustrialisation et qui se revitalisent depuis un certain temps. Ces cas sont Hochelaga-Maisonneuve à Montréal et Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes. Le facteur divergent concerne le fait que dans le cas de Montréal le processus de transformation est plutôt orienté par le marché, alors que dans le cas de Nantes le processus est surtout contrôlé par l'État. D'après Smith (1991), une telle différence ne crée pas des processus de différents types, mais plutôt de degrés différents. Notre sujet d'étude étant l'acceptabilité de la gentrification par les résidents concernés et les réactions de la population face aux orientations suivies par les transformations du quartier, nous avons choisi un territoire qui a vécu, entre autres, des conflits liés à la gentrification, celui d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal, et un quartier qui a vécu une prise de parole plutôt collaborative, soit le quartier Madeleine-Champ-de-Mars, à Nantes.

Nous avons mis en œuvre différentes méthodes de collecte de données: nous avons consulté les bases de données statistiques produites par les instances officielles qui nous ont permis de mieux comprendre l'évolution des quartiers. Nous avons fait une révision des journaux locaux constituant une source d'information très riche quand l'on veut étudier la transformation au sein d'un territoire. Pour Hochelaga-Maisonneuve, nous avons traité 723 articles publiés entre 1996 et 2019, et pour Madeleine-Champ-de-Mars, 89 articles publiés entre 1989 et 2019. L'analyse de ces articles nous a permis de retracer les moments importants de l'évolution de ces quartiers, mais également la perception et les réactions de la population à ces changements. Finalement, l'entretien semi-dirigé constitue l'outil principal de notre collecte de données. Nous avons réalisé des entretiens avec quatre types de répondants: les résidents/travailleurs de deux quartiers, les acteurs associatifs/communautaires, les acteurs institutionnels et les acteurs privés.

Le recrutement des répondant s'est fait selon la méthode du choix raisonné. Nous avons effectué 17 entretiens à Montréal et 20 entretiens à Nantes avec divers types d'acteurs. En plus, nous avons réalisé 27 entretiens à Montréal et 38 entretiens à Nantes avec les résidents/travailleurs des quartiers étudiés.

Nous avons appliqué la méthode du filtrage par motif. Ainsi, nous avons défini les motifs empiriquement retenus qui ont été l'objet de l'analyse en relation avec notre cadre théorique par la suite.

Le cas de Madeleine-Champ-de-Mars: une mobilisation réussie des citoyens?

Nantes est une ville qui a été marquée par son histoire navale et agroalimentaire jusqu'en 1987, date à laquelle les effets de la crise de l'économie industrielle se font pleinement ressentir (Fache 2012). Le quartier Madeleine-Champ-de-Mars est situé au centre-ville et possède une population d'environ 6 000 personnes en 2015. Il constitue un ancien quartier industriel qui a été touché par la désindustrialisation et l'appauvrissement de la population à partir des années 1970 (Petiteau 2012). Divers programmes ont été mis en place dans ce quartier depuis les années 1980 (AR-DEPA 2010).

L'évolution sociodémographique de la population du quartier montre un processus de gentrification à Madeleine-Champ-de-Mars. Entre 2006 et 2015, la population du quartier a augmenté de 5,1%. En même temps, la part des locataires a diminué de 5%. L'augmentation des propriétaires peut expliquer en partie la stabilité de la population. Le nombre d'habitants n'ayant pas déménagé depuis 5 ans ou plus a augmenté de 8%. Nous n'avons pas eu accès à

l'information sur le revenu des ménages à l'échelle des sous-quartiers, mais l'évolution des professions et du niveau de scolarité peut très bien témoigner des changements dans la population. Le pourcentage des habitants du quartier travaillant dans des fonctions de cadre ou d'intermédiaire est passé de 55% en 2006 à 59% en 2015. Les habitants détenant un diplôme universitaire sont passés de 30% des résidents en 2006 à 38% en 2015.

Dans cette étude de cas, nous observons une prise de parole accompagnée par la loyauté envers le système qui crée la base d'une co-construction des projets. Par contre, dans le temps, les décisions des acteurs publics font en sorte que la population se sente trahie et le lien de loyauté est brisé, ce qui recrée un sentiment de marginalisation et de désappropriation. Dans ce contexte, la défection (*Exit*) se traduit par le désengagement de la population à la suite d'un sentiment d'appartenance déchiré.

Dans le cadre d'une assemblée publique concernant le projet d'aménagement du quartier en janvier 1998, les résidents ont constaté qu'il n'y avait pas d'espaces verts prévus dans le plan d'aménagement. Cela a déclenché une série de contestations et de revendications de la part des habitants et des associations, actions qui ont abouti à la création du *Square du Lait de Mai*, un parc qui est aujourd'hui un espace public important du quartier car il sert de lieu de rencontre pour les citoyens.

La prise de parole a ainsi commencé avec la demande d'un espace vert par les résidents à travers une lettre signée par 30 habitants dans laquelle ils expriment leurs attentes (Louers 2015). Nous pouvons ainsi observer le rejet d'une situation considérée comme préjudiciable par les citoyens ; d'où leur prise de parole (*Voice*). Puis, une fois que la ville a accédé à cette demande et proposé un lieu pour la conception de cet espace vert, les habitants ont poussé plus loin l'initiative en demandant à participer activement à sa conception. Dans la foulée, une autre lettre a été envoyée au Maire de Nantes en octobre 1998, intitulée «Vœux pour le quartier»:

Nous attendons impatiemment un échéancier clarifiant le démarrage des travaux. [...] Nous participons volontiers à l'élaboration de ce jardin (Louers 2015: 5).

Cette lettre a été suivie par la création du groupe «Vie associative-équipement collectif» par la ville en octobre 1998. Ce groupe est ouvert à tous les habitants du quartier et vise à leur permettre d'être informés des projets et aussi contribuer à la réflexion sur leur avancement (Petiteau 2012). En mars 2000, l'entente concernant la réalisation du square a été conclue et un groupe de suivi a été formé pour élaborer un avant-projet (Louers 2015). Cette co-construction du projet a ouvert la voie à l'approbation de ce changement et les résidents ont commencé à s'approprier le projet.

Ce projet est devenu un symbole identitaire du quartier et tous ses résidents s'y identifient. Nous pouvons ainsi observer que les habitants ont été encouragés par leur pouvoir d'influencer les décisions et ils ont poussé plus loin leur participation. L'efficacité de la participation renforce le couple prise de parole-loyauté et la population devient consciente de son droit au quartier.

Cette expérience est un exemple particulièrement instructif d'un processus amorcé par la réaction citoyenne à une situation insatisfaisante où les habitants démontrent un fort sentiment d'appartenance à leur quartier et un sentiment de confiance envers le système. Ils prennent la parole pour se faire entendre et leurs propositions les transforment en véritables parties prenantes du processus. L'ouverture politique de la Mairie a contribué à la réussite de cette prise de parole qui a amené les résidents à co-construire le projet de transformation, ce qui, en fin de compte, a rendu possible sa co-appropriation. En d'autres termes, comme cela peut être démontré plus généralement dans les situations de médiation entre acteurs aux visions ou intérêts initialement divergents, le fait d'adopter dès le départ, de part et d'autre, une attitude ouverte et un dialogue constructif a permis de redéfinir conjointement les «règles du jeu» et d'éviter ainsi un conflit menant à une situation collective insatisfaisante, voire violente et destructive (Hamdouch 2005).

Par contre, dans le même contexte de négociation, l'acceptabilité sociale ne dure pas nécessairement dans le temps si la population perd ce pour quoi elle a négocié, ce dont témoigne l'expérience de la Maison du Quartier à Madeleine-Champ-de-Mars.

Dans la foulée de la réalisation du *Square du Lait de Mai*, une consultation se met en branle sur l'avenir d'un ancien garage Citroën. Les habitants revendiquent un lieu autogéré et ils l'ont au départ:

Un lieu pour se rencontrer et pour développer des activités de loisirs et d'éducation, avec un souci d'ouverture sur les pratiques artistiques. Il doit pouvoir être évolutif, [...] défini et contrôlé par les résidents du quartier (Magdeleine 2002, octobre et novembre).

Le projet de la Maison du quartier a évolué d'un espace autogéré par les associations du quartier à un espace géré par la Ville. Même si les associations du quartier se sont réappropriées de cet espace, la Ville, en s'imposant comme gérant du lieu, a créé une désappropriation, ce qui a déçu les habitants, et suscité par contrecoup l'insatisfaction et le désengagement. Les habitants se sont sentis désappropriés d'un endroit qu'ils considéraient leur.

Il y a eu une vraie concertation d'habitants. C'est dans cet esprit-là qu'on a du mal maintenant à se plier aux exigences institutionnelles parce qu'ils ont tendance à oublier qu'ici il y a une vraie concertation avec les habitants [...] ça ne nous appartient pas. C'est devenu une vitrine de la ville de Nantes (Résident de longue date et acteur associatif 2017).

Dans une situation où le processus de réappropriation est arrêté par la perte de l'équilibre des rapports de force, la population peut se sentir perdante et l'acceptabilité s'effrite. Dans ce contexte, la population perd sa confiance dans le système (la loyauté est remise en question), met en doute l'efficacité de la prise de parole et elle hésite à s'y investir. L'absence des organismes ayant la capacité de mobiliser la population sur une base de loyauté envers le lieu et de méfiance envers le système fait en sorte que la population choisit le retrait (*Exit*) en se désengageant.

Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal, examiné dans la section suivante, démontre d'une autre manière l'évolution de l'acceptabilité de la gentrification qui se produit à travers l'évolution du rôle de la population dans la transformation du quartier.

Le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal: d'un engagement des acteurs publics aux réactions citoyennes

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve est situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à l'Est de Montréal. Il compte une population approximativement de 48 000 personnes (Vachon et Hamel 2017). Depuis les années 1980, dans le contexte de la crise du fordisme et de la reconversion des anciennes économies industrielles (Fontan, Klein et Tremblay 2005 ; Klein et Shearmur 2017), ce quartier, qui était un important lieu de concentration des actifs industriels de la ville, a dû faire face à des problèmes de chômage, de pauvreté et de dévitalisation. Au début des années 1990, les médias ont stigmatisé Hochelaga-Maisonneuve en associant ses résidents à la dépendance de l'aide sociale, à la faible scolarisation, à la prostitution, à la criminalité et à la présence de gangs de rue.

Un regard sur l'évolution du profil socioéconomique du quartier montre l'existence d'un processus de gentrification. La population d'Hochelaga-Maisonneuve a augmenté de 4,3% entre 2006 et 2016. Or, dans la même période, la part des locataires est passée de 81% à 74%. Cette diminution peut être expliquée par les nouvelles constructions de condos dans le quartier. Nous observons également une augmentation importante dans la présence de personnes œuvrant dans des professions de cadre et dans l'industrie culturelle (de 16% en 2006 à 21% en 2016) et aussi dans la population détenant un diplôme universitaire (de 18% en 2006 à 30% à 2016).

Hochelaga-Maisonneuve vit un processus de revitalisation depuis la fin des années 1990 et le début des années 2000 impulsé par l'initiative de la population locale. Le partenariat entre les acteurs publics et les acteurs communautaires, plus précisément le Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM), crée une situation satisfaisante pour la population qui voit son quartier se revitaliser.

À cette époque, on parlait donc d'une manière positive de la revitalisation des quartiers dégradés, en mettant ainsi en avant les retombées positives des programmes de revitalisation plutôt que leurs conséquences négatives. Nous observons donc une transformation pour attirer une nouvelle population, soutenue par les acteurs publics, communautaires et privés, qui voyaient cela comme une situation gagnante pour tous, en particulier en raison de la participation active des habitants dans cette transformation contre la dégradation de leur quartier.

Un discours critique émerge cependant vers la fin de 2000 notamment en regard de trois projets : l'usine Lavo, la Place Simon-Valois et la Promenade Ontario. C'est à travers la mobilisation contre ces projets que nous pouvons observer l'émergence d'un regard négatif sur la transformation. Depuis 2002, une réaction se manifeste parmi les acteurs concernant la transformation du quartier, comme conséquence de la croissance de la construction des condos par les promoteurs immobiliers. Bien que les bénéfices de la revitalisation soient visibles pour une partie des acteurs, d'autres la contestent. D'ailleurs, l'on commence à remettre en question la répartition des coûts et des bénéfices de cette transformation. Autrement dit, certains croient que les plus démunis vont payer pour l'amélioration de la qualité de vie des plus nantis.

Dans ce contexte, deux types de réactions collectives se forment parmi les acteurs communautaires. Certains d'entre eux prennent le chemin de la collaboration pour freiner le processus de la gentrification et pour en retirer un bénéfice maximal, dans un contexte de prise de parole et loyauté envers le système de prise de décision. D'autres, choisissent la lutte, laquelle se manifeste à travers deux formes. D'une part, un groupe militant montre son insatisfaction s'attaquant de façon parfois violente contre la nouvelle population, les promoteurs immobiliers et les nouveaux commerces. Ce groupe, en ayant le sentiment de subir une situation qui leur est imposée sans dialogue ou négociation, peut interpréter le processus comme une forme de violence à leur égard (Kern 2016) et y répondre par une sorte de «contre-violence». D'autre part, des groupes communautaires qui militent pour le droit au logement mènent des luttes pour revendiquer plus de logements sociaux. Dans ce cadre, la prise de parole est accompagnée par une certaine méfiance contre le système et un sens identitaire fort. Le degré de l'insatisfaction de cette population est influencé par leur attachement au quartier et leur désir d'y demeurer.

La présence des groupes militants génère des tensions largement rapportées par les médias. Les actions dites violentes remontent à l'année 2004 avec les fausses bombes posées devant les projets de condos accompagnées d'un message, contre les nouveaux résidents, intitulé «Qui sème la misère récolte la colère». Ces actes se poursuivent et les commerces deviennent de nouvelles cibles en 2013 et en 2016.

Ce genre de militantisme contre la gentrification n'est pas encouragé par les répondants que nous avons pu rencontrer. «Ils n'ont pas attaqué la bonne personne [...], c'est très immature comme moyen de pression», nous dit une résidente de longue date (Entrevue en 2018). Cependant, ces actions, combinées avec les luttes que mènent des groupes communautaires qui militent pour le logement social et pour le droit des locataires, ont eu pour effet de mettre le focus sur le problème de la gentrification dans Hochelaga-Maisonneuve en lui donnant une forte visibilité : «C'est bête à dire, mais au moins, ça va permettre de discuter du sujet sur la place publique» dit le coordonnateur du comité Entraide-logement Hochelaga-Maisonneuve (Cardinal 2004, 6 janvier).

De fait, ces actions amènent la Mairie d'arrondissement à réagir et à créer un comité d'étude sur la gentrification du quartier (Provost 2013). Le comité organisateur a reçu le mandat d'expliquer sous différents angles le phénomène de la gentrification dans l'arrondissement. La réalisation d'une série d'études confiée à une équipe universitaire (INRS) a été une première étape dans la réalisation des travaux du comité organisateur. Ces études et la tenue des *Assises sur la gentrification* avaient pour but d'identifier des pistes de solution en vue de rédiger un plan d'action.

Mais ce geste de la ville n'a pas été apprécié par tous les résidents, lesquels se sont sentis marginalisés. Parallèlement à ce comité d'étude, un comité de lutte anti-gentrification a été formé par une partie des résidents du quartier. Pour ce groupe, les *Assises sur la gentrification* constituent une «opération de charme ayant pour objectif de faire taire, par un consensus des notables, l'insatisfaction qui gronde dans le quartier». La création du *Comité hochelaguien de lutte anti-gentrification (Chlag)* a ainsi pour but de montrer la nécessité de prendre position contre la gentrification et d'en faire une question politique.

Nous voyons bien ici l'ampleur d'un conflit qui existe dans le quartier face à la question de la gentrification. D'un côté, il y a des luttes à travers la prise de parole (ou plutôt, dénonciation dans le cas que nous étudions) et des actions parfois violentes. De l'autre côté, il y a la Mairie qui essaie de proposer des solutions.

Nous concluons que, même si le groupe qui a choisi la lutte contre la gentrification n'est pas représentatif de toute la population d'Hochelaga-Maisonneuve, ses actions révèlent la méfiance d'une partie de la population envers le pouvoir municipal et les promoteurs. Or, ce groupe a créé les conditions pour un débat et a forcé tous les acteurs à exprimer des positions plus claires, et à entendre les revendications de la population marginalisée. « Le fait que la pression de gauche exigeait une totalité ou le maximum de logement social, ça a facilité le fait d'en obtenir un bon nombre », nous confie un Acteur communautaire et résident (Entrevue réalisée en 2018).

Par exemple, le projet de l'usine Lavo, un projet emblématique, s'est soldé par l'obtention d'une part de 40 % de logements sociaux dans ce projet. Le projet de la place Simon-Valois fait également partie des luttes emblématiques menées par les acteurs communautaires. Si, au départ, leurs revendications étaient peu écoutées par les promoteurs de ce projet, finalement, un projet associé à la Place Valois, celui de la Station numéro 1, compte 74 unités de logements sociaux. Par ailleurs, une autre lutte menée pour freiner un projet de condos sur les terrains d'une entreprise de vente d'automobiles doit inclure une quarantaine de logements sociaux.

Dans ce contexte, à cause du conflit généré par la contestation, le «coût» d'ignorer voix citoyenne qui n'indique pas des intentions ou des possibilités de défection (Exit) augmente pour les acteurs publics. Comme nous avons expliqué précédemment, le départ de la population démunie ne présente pas une menace pour les acteurs publics, car elle

sera remplacée par une population plus nantie. Par contre, la prise de parole de cette population parvient à conserver des conditions qui permettent aux moins nantis d'y demeurer.

Comme expliqué auparavant, les acteurs communautaires et les organismes représentatifs de la société civile à Hochelaga-Maisonneuve se partagent en deux groupes. Le premier a plutôt pris part à la transformation alors que le deuxième a plutôt été contre elle. En apparence, leur action est contradictoire. Mais, objectivement, leurs types d'action s'avèrent complémentaires et ont permis d'arriver à un meilleur résultat. La présence des deux types d'acteurs et d'actions a augmenté l'équilibre dans les rapports de force.

Pour conclure, un enseignement peut être tiré de cet exemple : à moins de considérer les populations comme étant naturellement « tolérantes » (dans le sens de passives, voire dociles), le défaut de concertation, de dialogue, de négociation en amont d'un projet générateur de gentrification ne peut qu'engendrer la contestation (voire des réactions radicales), dont l'intensité et la nature violente sont proportionnelles à la distance entre les intérêts des acteurs dominants et les aspirations citoyennes.

Conclusion

Dans cet article, nous avons ciblé l'examen de l'exercice du droit au quartier dans le cadre du phénomène de gentrification en nous basant sur le cadre *Exit, Voice, Loyalty* de Hirschman (1970), selon qui le couple *voice-loyalty* présente le meilleur potentiel d'amélioration d'une situation insatisfaisante. Notre étude de deux cas aux trajectoires contrastées nous amène à nuancer ce point de vue. Bien que le cas du quartier Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes révèle une situation où les citoyens se sont mobilisés et ont réussi à se faire entendre (*voice-loyalty*), le cas d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal montre que la prise de parole (voice), même quand elle n'est pas accompagnée par la loyauté envers le système, permet de révéler les inadéquations sociales des projets en les rendant visibles à travers les situations conflictuelles qu'elle génère. Cette visibilité met les acteurs dans l'obligation de répondre, ce qui augmente le pouvoir de négociation des groupes communautaires dans leurs rapports avec les autres parties prenantes. Autrement dit, la population insatisfaite, dans une situation où elle n'a pas une réelle option d'*Exit*, peut se faire entendre à travers le conflit. À notre avis, par contre, le conflit sans l'ouverture à une collaboration éventuelle ne peut pas mener à une co-construction de la transformation.

Quand l'étude sur l'insatisfaction de la population concerne un territoire, il est important de distinguer entre la loyauté envers le système et la loyauté qui s'exprime par le sentiment d'appartenance au territoire. Les deux types de loyauté encouragent la prise de parole mais des manières différentes. La première va plus vers une collaboration et la deuxième va vers le conflit si elle est accompagnée par une méfiance envers le système.

Finalement, *Exit*, dans le contexte des quartiers en gentrification, peut se manifester à travers le désengagement et la désappropriation de la population même si elle demeure dans le quartier. La défection peut se manifester par la soumission ou l'indifférence.

Diverses questions restent en suspens pour avancer dans notre connaissance sur les formes et dynamiques de négociation, à toutes les étapes, entre les parties prenantes impliquées dans des projets de transformation urbaine. Une question importante reste ouverte: au-delà de la seule prise de parole ou contestation, le conflit (à différents degrés et sous différentes formes), peut-il constituer, dans certaines situations, une étape incontournable dans la mise en œuvre de projets satisfaisants pour tous? L'étude approfondie des différentes situations d'insatisfaction des citoyens s'avère ainsi indispensable pour mieux documenter et enrichir l'analyse des processus d'acceptation ou de rejet de la gentrification.

De fait, les cas de Madeleine-Champ-de-Mars à Nantes et d'Hochelaga-Maisonneuve à Montréal illustrent une histoire longue des transformations urbaines communes à de nombreuses villes au cours des trois ou quatre dernières décennies. Pour mieux comprendre les succès, les conflits ou les échecs propres à chaque cas, il faut notamment étudier en profondeur leurs contextes spécifiques, à la fois aux plans historique, institutionnel, socio-culturel et organisationnel. Tout particulièrement, le tissu social du quartier apparaît crucial pour résister aux changements ou pour les orienter. Autrement dit, la stabilité et l'équilibre du quartier sont favorisés par la présence d'un groupe des résidents engagés dans leur quartier, mais en même temps « loyaux », d'une manière ou autre, et ouverts à la recherche de compromis « viables ». Les aspirations de ces résidents doivent se faire sentir dès le départ. Pour cela, il faut qu'ils aient une vision de leur milieu de vie, ce qui demande une capacité forte de réflexivité citoyenne. Certes, l'alternative peut être occultée, voire rendue invisible par le cadre institutionnel dominant (Fontan et al. 2014; Santos 2016) ; mais

l'initiative citoyenne, spontanée puis «organisée», peut la rendre visible et l'inscrire dans l'enjeu de la transformation, comme le prône la «sociologie des émergences» (Santos 2016: 270-271).

Les gouvernements locaux (mairie, commune) représentent, généralement, l'interlocuteur le plus direct des actions collectives menées par les citoyens au sujet de leur milieu de vie. Ce niveau de gouvernement doit être impliqué afin que la transformation urbaine s'inscrive dans une logique de co-construction (Shaw 2005). Les gouvernements locaux peuvent surtout constituer (ou offrir) le cadre où se négocient des compromis entre les acteurs, pour autant que les citoyens prennent la parole dès le départ pour exprimer leur insatisfaction et leurs revendications, et pour proposer des solutions acceptables et «praticables» (Klein, Tremblay et Rochman 2015).

La marginalisation qui se fait sentir par les résidents de longue date dans les quartiers issus de la gentrification mène la population à réagir pour revendiquer le droit au quartier. Mais il est possible de penser à la co-construction du projet en amont pour limiter le sentiment de la marginalisation et pour créer un système de rapports de forces équilibré. Ainsi, une reconnaissance plus institutionnelle, structurelle (par exemple en l'inscrivant dans le droit de l'urbanisme) par les autorités locales de l'exercice du «droit au quartier» comme étant un droit légitime des citoyens peut ouvrir sur un espace de prise de parole, de collaboration et de co-construction considéré comme «ordinaire» ou «habituel», pour les différentes parties-prenantes dans les opérations de réhabilitation urbaine (Hamdouch et Ghafari 2017). C'est dans ce contexte qu'on peut envisager une acceptabilité sociale de la gentrification (maîtrisée), perçue alors comme une dimension «normale», voire positive car concertée de ces opérations.

Références bibliographiques

- Abramson, D., L. Manzo, et J. Hou. 2006. From ethnic enclave to multi-ethnic translocal community: Contested identities and urban design in Seattle's Chinatown-International district. *Journal of Architectural and Planning Research* 23(4): 342–360.
- Angulo-Baudin, W. 2019. *Le développement local par l'intervention culturelle : Le cas du Cinéma Beaubien à Rosemont*. Thèse de doctorat en études urbaines. Montréal, QC: Université du Québec à Montréal.
- Angulo, W., J.-L. Klein, et D.-G. Tremblay. 2020. Revitalisation urbaine et gentrification positive: le cas du Cinéma Beaubien à Rosemont. *Revue Organisations & Territoires* 29(2): 81–102. <http://revues.uqac.ca/index.php/revueot/issue/view/76>.
- ARDEPA. 2010. *Madeleine - Champ de Mars Du faubourg populaire au quartier de centre-ville*. ARDEPA.
- Atkinson, R. 2002. Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda. *ESRC Centre for Neighbourhood Research*, CNR paper 5.
- Baba, S. 2016. Vers un cadre conceptuel socio-constructionniste pour appréhender l'acceptabilité sociale. *Éthique publique* [En ligne], 18(1), consulté le 23 juin 2016. <http://ethiquepublique.revues.org/2401>; doi.org/10.4000/ethiquepublique.2401.
- Bengtsson, B., et H. Bohman. 2020. Tenant voice – As strong as it gets. Exit, Voice and Loyalty in housing renovation. *Housing, Theory and Society*. doi.org/10.1080/14036096.2020.1766558.
- Brunson, M. W. 1996. *A definition of "social acceptability" in ecosystem management*. United States Department of Agriculture Forest Service General Technical Report PNW, 7-16.
- Cardinal, F. 2004, 6 janvier. La crise du logement dénoncée de façon explosive. Six colis suspects déposés dans les quartiers Hochelaga-Maisonneuve et Centre-Sud. *La Presse*. <https://nouveau-eureka-cc.proxy.bibliotheques.uqam.ca/Link/gestion1/news%20b720040106%20b7LA%20b70018>.
- Chabrol, M., A. Collet, M. Giroud, L. Launay, M. Rousseau, et H. Ter Minassian. 2016. *Gentrifications*. Paris: Amsterdam Editions.
- Chisholm, E., P. Howden-Chapman, et G. Fougere. 2016. The application of Hirschman's Exit-voice framework to housing studies: A review and some ways forward. *Housing, Theory and Society* 33(4): 381–402. doi.org/10.1080/14036096.2016.1188849.
- Clark, E. 2005. The order and simplicity of gentrification: A political challenge. Dans *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, ed. R. Atkinson et G. Bridge. London, UK: Routledge, 261–269.
- Crowe, S., K. Cresswell, A. Robertson, G. Hubby, A. Avery, et A. Sheikh. 2011. The case study approach. *BMC Medical Research Methodology* 11(100). doi.org/10.1186/1471-2288-11-100.
- Davidson, M. 2008. Spoiled mixture: Where does state-led 'Positive' gentrification end? *Urban Studies* 45(12): 2385–2405.

- Dowding, K., et P. John. 2012. *Exits, voices and social investment: Citizens' reaction to public services (Theories of Institutional Design)*. Cambridge, UK: Cambridge University Press. doi.org/10.1017/CBO9781139136709.
- Fache, J. 2012. La métropole nantaise est-elle résiliente. Dans *Mondialisation et résilience des territoires*, ed. A. Hamdouch, M. H. Depret, et C. Tanguy. Québec, QC : Presses de l'Université du Québec, 43–58.
- Fontan, J.-M., J.-L. Klein, et D.-G. Tremblay. 2005. *Innovation socioterritoriale et reconversion économique. Le cas de Montréal*. Paris, FR: L'Harmattan (Coll. Géographies en liberté).
- Fontan, J.-M., J.-L. Klein, J. Caillouette, M. Doyon, B. Levesque, D.-G. Tremblay, P.-A. Tremblay, et C. Trudelle. 2014. Vers de nouveaux modèles d'action en développement territorial : l'expérimentation à l'échelle locale de la transition vers le «buen vivir». *Économie et solidarités* 44(1-2): 84-102. doi.org/10.7202/1041606ar.
- Fraser, J. C. 2004. Beyond gentrification: Mobilizing communities and claiming space. *Urban Geography* 25(5): 437–457.
- Gendron, C., S. Yates, et B. Motulsky. 2016. L'acceptabilité sociale, les décideurs publics et l'environnement : légitimité et défis du pouvoir exécutif. *Vertigo - La revue électronique en sciences de l'environnement* [En ligne], 16(1) | mai 2016, mis en ligne le 09 mai 2016, consulté le 21 novembre 2016. <http://vertigo.revues.org/17123>; doi.org/10.4000/vertigo.17123.
- Ghaffari, L., J.-L. Klein, et W. Angulo-Baudin. 2018. Toward a socially acceptable gentrification: A review of strategies and practices against displacement. *Geography Compass* 12(2): e12355.
- Glass, R. 1964. *Introduction to London: Aspects of change centre for urban studies*. London, UK: Oxford.
- Gross, C. 2007. Community perspectives of wind energy in Australia: The application of a justice and community fairness framework to increase social acceptance. *Energy Policy* 35: 2727–2736.
- Hamdouch, A. 2005. Émergence et légitimité des institutions, coordination économique et nature de la rationalité des agents. *Innovation: The European Journal of Social Science Research* 18(2): 227–259.
- Hamdouch, A. 2015. Transformation urbaine durable, planification à long terme et gouvernance participative : Problématisation et éclairages à partir du cas de Stockholm. Dans *Quand l'innovation fait la ville durable*, ed. J. Forest et A. Hamdouch. Lausanne, CH: Presses polytechniques et Universitaires Romandes, 121–137.
- Hamdouch, A., et L. Ghaffari 2017. The role of social cohesion policies in the local development of SMSTs in France and Quebec. Dans *Creative approaches to planning and development insights from small and medium-sized towns in Europe*, ed. A. Hamdouch, T. Nyseth, C. Demazière, A. Forde, J. Serrano, J. et N. Aarsaether. Abingdon, UK and New York, NY: Routledge, 190–207.
- Hirschman, A. O. 1970. *Exit, voice, and loyalty: Responses to decline in firms, organisations, and states*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Hyra, D. 2015. The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies* 52(10): 1753–1773.
- Kern, L. 2016. Rhythms of gentrification: Eventfulness and slow violence in a happening neighbourhood. *Cultural Geographies* 23(3): 441–457. doi.org/10.1177/1474474015591489.
- Klein, J.-L. et R. Shearmur, eds. 2017. *Montréal : la cité des cités*. Québec, QC: Presses de l'Université du Québec.
- Klein, J.-L., Tremblay, D.-G. et J. Rochman 2015. La durabilité urbaine revue à l'aide de la revitalisation d'un quartier à Montréal : Le cas du Mile End. Dans *Quand l'innovation fait la ville durable*, eds. J. Forest et A. Hamdouch. Lausanne, CH: Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 181–204.
- Krase, J. 2005. Poland and Polonia: Migration, and the re-incorporation of ethnic aesthetic practice in the taste of luxury. Dans *Gentrification in a global context : The new urban colonialism*, eds. R. Atkinson et G. Bridge London, UK: Routledge.
- Lees, L., T. Slater, et E. Wyly. 2008. *Gentrification*. New York, NY: Routledge.
- Lefebvre, H. 1978. *De l'Etat, tome IV : les contradictions de l'Etat moderne*. Paris, FR: Union Generale d'Éditions.
- Levy, D. K., J. Comey, et S. Padilla. 2007. In the face of gentrification: Case studies of local efforts to mitigate displacement. *Journal of Affordable Housing* 16(3): 238–315.
- Louers, M. P. 2015. *Le square de lait de mai à Nantes, une concertation réussie*. Nantes, FR: IPF.
- Magdeleine. 2002. octobre et novembre. Bilan intermédiaire de l'enquête sur le «devenir du Lieu-Dit» : compte rendu de la réunion du 19.09.02. *Magdeleine*, 3.
- Marcuse, P. 1986. Abandonment, gentrification and displacement: The linkages in New York City. Dans *Gentrification of the City*, eds. N. Smith et P. Williams. . London, UK: Unwin Hyman.

- Martin, L. 2007. Fighting for control, political displacement in Atlanta's gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review* 42(5): 603–628.
- Orbell, J. M., et T. Uno. 1972. A theory of neighborhood problem solving: Political action vs. residential mobility. *American Political Science Review* 66(2): 471–492. doi.org/10.2307/1957792.
- Petiteau, J.-Y. 2012. *Nantes, récit d'une traversée Madeleine-Champ de Mars*. Paris, FR: Editions Carré.
- Provost, A.-M. 2013. 1er décembre. Un comité de travail en réponse au vandalisme dans Hochelaga-Maisonneuve. *QuartierHochelaga*. <http://www.quartierhochelaga.com/un-comite-de-travail-en-reponse-au-vandalisme-dans-hochelaga-maisonneuve/>.
- Raufflet, E. 2014. De l'acceptabilité sociale au développement local résilient. *Vertigo-la revue électronique en sciences de l'environnement* [en ligne] 14(2). <http://vertigo.revues.org/15139>; doi.org/10.4000/vertigo.15139.
- Santos, B. de Sousa. 2016. *Épistémologies du Sud. Mouvements citoyens et polémique sur la science*. Paris, FR: Éditions Desclée de Brouwer.
- Schmid, C., 2012. Henri Lefebvre, the right to the city, and the new metropolitan mainstream. Dans *Cities for people, not for profit: Critical urban theory and the right to the city*, eds. N. Brenner, P. Marcuse et M. Mayer. New York, NY: Routledge, 42–62.
- Shaw, K. 2005. Local limits to gentrification: Implications for a new urban policy. Dans *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, eds. R. Atkinson et G. Bridge. London, UK: Routledge, 172–188.
- Smith, N. 1991. On gaps in our knowledge of gentrification. Dans *Urban housing for the better-off: Gentrification in Europe*, eds. J. van Weesep et S. Musterd. Utrecht, NL: Stedelijke Netwerken.
- Swyngedouw, E., F. Moulaert, et A. Rodriguez. 2002. Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode* 34(3): 542–577.
- Temkin, K. et W. Rohe. 1996. Neighborhood change and urban policy. *Journal of Planning Education and Research* 15 (3): 159–170.
- Vachon, N. et P. J. Hamel. 2017. *Portrait d'Hochelaga-Maisonneuve*. Montréal, QC: INRS - Centre Urbanisation Culture Société.
- Van Criekingen, M. 2008. Urbanisme néolibéral et politique de gentrification : main basse sur le quartier de la gare TGV à Bruxelles. *Géo-Regards – Reconstruire la ville en ville* 1: 111–123.
- Van Vugt, M., K. Dowding, P. John, et E. van Dijk. 2003. The exit of residential mobility or the voice of political action? Strategies for problem solving in residential communities. *Journal of Applied Social Psychology* 33(2): 321–338.
- Vigour, C. 2005. *La comparaison dans les sciences sociales : Pratiques et méthodes*. Paris, FR: Éditions La Découverte.
- Yin, R. 2014. *Case study research: Design and methods*. Los Angeles, CA: Sage Publications.
- Zukin, S. 2010. *Naked city: The death and life of authentic urban places*. New York, NY: Oxford University Press.