

Gentrification et inclusion: Comment conjuguer revitalisation, développement et mixité

Qu'est-ce que la gentrification?

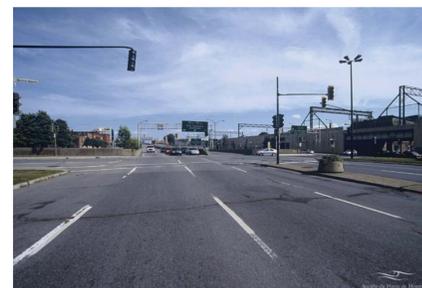
La gentrification est un phénomène de restructuration urbaine qui commence à prendre de l'ampleur dans la plupart des grandes villes du monde. Cette tendance urbaine de développement est en quelque sorte l'inverse de la tendance qui domine depuis la fin de la deuxième guerre mondiale, soit l'étalement urbain. La gentrification se caractérise par un regain d'intérêt de la part de la classe moyenne envers les anciens quartiers centraux qui ont périclité suite au développement effréné des banlieues. Ce phénomène se définit donc comme un processus évolutif d'amélioration physique et visuelle par lequel l'arrivée massive de ménages à revenus plus élevés déplacent les résidents locaux les plus vulnérables occasionnant par ce fait une modification subjective dans le caractère particulier d'un quartier.

L'inclusion et la mixité dans le développement urbain

Le phénomène de gentrification peut s'avérer être un moteur de développement économique et social puissant et efficace si les effets négatifs sont minimisés. Les notions d'inclusion et de mixité au sens large deviennent alors des éléments clés afin de favoriser un développement durable et équitable des communautés. La planification des quartiers doit donc être encadrée le plus tôt possible pour s'assurer que le développement offre un éventail de produits résidentiels afin de favoriser l'établissement de collectivités diversifiées et stables.



Bassin Peel



Autoroute Bonnaventure, vue sud

Projet de réaménagement et de densification des quartiers en périphérie du centre-ville selon la Vision 2025.
Source: Société du Havre de Montréal

La situation actuelle de la restructuration urbaine dans la région montréalaise

Un regain d'activité souffle sur le secteur de la construction résidentielle à Montréal depuis le début des années 2000. Malgré les nombreux projets d'envergure en chantier en ce moment, la crise du logement sévit toujours. C'est pourquoi la densification et la revitalisation des quartiers centraux devraient favoriser un développement inclusif.

Vue aérienne d'une partie de l'arrondissement du Sud-Ouest adjacent au centre-ville
Source: Société du Havre de Montréal

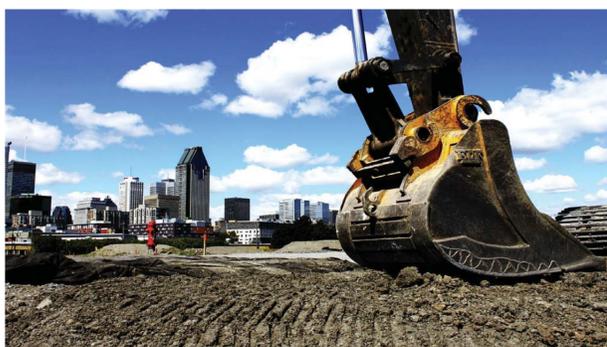
L'arrondissement du Sud-Ouest en phase précoce de gentrification

Le Sud-Ouest est un des secteurs offrant le meilleur potentiel de développement à Montréal en raison de sa position stratégique, son accessibilité et ses nombreux espaces à requalifier. La gentrification du Sud-Ouest a notamment émergé suite à l'initiative de projets de requalification et de conversion d'anciennes emprises industrielles.

Projection du projet de reconversion Le Nordelec
Source: McGill ImmobilierProjection du projet de reconversion Les Lofts Impérial
Source: Groupe Prével

Des projets d'inclusion exemplaires

Les projets *Le Nordelec* et *Les Lofts Impérial* ont vu le jour dans l'arrondissement du Sud-Ouest suite à l'adoption de politiques favorisant l'inclusion. Récipiendaires de plusieurs prix, ces projets se démarquent aussi par le soutien que la population leur a accordé. Ces projets sont la preuve qu'il est possible et bénéfique de conjuguer développement économique, densification et inclusion.

Pelle mécanique devant le centre-ville de Montréal
Source: Groupe Prével

La Stratégie d'inclusion de la ville de Montréal

30 % d'unités abordables devront être inclus dans les nouveaux projets résidentiels dont 15% réservés aux logements sociaux et communautaires et 15% réservés aux logements abordables (propriétés ou locatifs) d'initiative privée.

Toutes les constructions résidentielles de plus de 200 unités devront réserver 30 % d'unités abordables.

Recommandations et solutions

- Privilégier une approche intégrée et multisectorielle pour favoriser la communication et la mise en commun des efforts publics et privés
- Mettre à jour le plan directeur pour acquérir un plus grand contrôle sur le développement et la revitalisation d'un secteur
- Favoriser la mixité des fonctions pour créer des communautés durables et vivantes