

Université de Montréal

**L'accessibilité aux espaces verts, source d'inégalités environnementales ?**

***Le cas de Saint-Henri à Montréal***

*Par*

Étienne Tardif-Paradis

Département de Géographie, Faculté des Arts et des Sciences

Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de M. Sc.

Novembre 2021

© Étienne Tardif-Paradis

Université de Montréal

*Ce mémoire intitulé*

**L'accessibilité aux espaces verts, source d'inégalités environnementales ?**

***Le cas de Saint-Henri à Montréal***

*Présenté par*

**Étienne Tardif-Paradis**

*A été évalué.e. par un jury composé des personnes suivantes*

**Sébastien Nibert**

Président rapporteur

**Gabriel Fauveaud**

Directeur

**Dominique Caouette**

Codirecteur

**Hélène Bélanger**

Membre du jury

## Résumé

**Résumé :** Le quartier Saint-Henri dans le sud-ouest de Montréal est marqué depuis plusieurs décennies par un processus de gentrification aux conséquences néfastes pour les populations vulnérables, ainsi que plus récemment d'une importante croissance des espaces verts durable afin de favoriser leurs accessibilités à ces mêmes populations. Or, en cherchant à répondre au problème d'inégalité environnementale lié à l'accessibilité, ces espaces verts influencés par l'idéal de durabilité peuvent aussi contribuer à un phénomène d'(éco)gentrification qui à son tour peut engendrer une injustice environnementale attachée aux déplacements des populations vulnérables. Pour comprendre cette problématique, ce mémoire illustre la relation entre (éco)gentrification, développement durable et verdissement des espaces urbains et les conséquences de celle-ci sur les populations vulnérables. La réflexion entourant cette triple relation permet aussi de mettre en lumière un écart entre discours et pratiques d'accessibilité aux espaces verts à partir de la mobilisation d'une approche de justice environnementale critique. En conséquence, la méthodologie de recherche est construite pour vérifier la présence de cet écart dans le contexte spécifique de Saint-Henri et plus particulièrement du triangle vert observé lors du terrain de recherche. Cette dernière mobilise une analyse qualitative transversale des discours et des observations de comportements non verbaux. L'analyse et l'interprétation des données collectées démontrent la présence d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts causés par le phénomène d'(éco)gentrification. Cet écart ancré dans une injustice environnementale vient paradoxalement favoriser le renforcement d'une inégalité environnementale lié à la limitation de l'accès des espaces verts aux populations vulnérables et donc à l'amélioration de leurs conditions de vie.

**Mots-clés :** *Développement durable urbain, (éco)gentrification, espace vert urbain, accessibilité et durabilité urbaine, justice environnementale critique, inégalité environnementale, politiques publiques de verdissement, Saint-Henri (Montréal), discours et pratiques.*

## Abstract

**Abstract** : The Saint-Henri district in the southwest of Montreal has been marked for several decades by a process of gentrification with harmful consequences for vulnerable populations, as well as more recently by an important growth of sustainable green spaces in order to favour their accessibility to these same populations. Yet, in seeking to address the problem of environmental inequity related to accessibility, these green spaces influenced by the ideal of sustainability may also contribute to a phenomenon of (eco)gentrification, which in turn may create environmental injustice related to the displacement of vulnerable neighborhood populations. To understand this issue, this brief illustrates the relationship between (eco)gentrification, sustainable development and greening of urban spaces and the consequences of this on vulnerable populations. The reflection surrounding this triple relationship also allows us to highlight a gap between the discourse and practices of accessibility to green spaces by mobilizing a critical environmental justice approach. Consequently, the research methodology is built to verify the presence of this gap in the specific context of Saint-Henri and more particularly of the green triangle observed during the research fieldwork. It mobilizes a cross-sectional qualitative analysis of discourses and observations of non-verbal behaviors. The analysis and interpretation of the collected data demonstrate the presence of a gap between the discourses and the practices of accessibility to green spaces caused by the phenomenon of (eco)gentrification. This gap, rooted in environmental injustice, paradoxically favors the reinforcement of an environmental inequality linked to the limitation of access to green spaces for vulnerable populations, and thus to the improvement of their living conditions.

**Keywords** : *Urban sustainability, (eco)gentrification, urban green space, accessibility and urban sustainability, critical environmental justice, environmental inequality, public greening policies, Saint-Henri (Montreal), discourse and practice.*

# Table des matières

Résumé .....	5
Abstract.....	7
Table des matières.....	9
Liste des figures et des tableaux.....	13
Liste des sigles et abréviations .....	15
Remerciements.....	19
Introduction : Dans l'ombre du développement, un Saint-Henri verdoyant.....	21
<b>I. Saint-Henri entre gentrification et vulnérabilités.....</b>	<b>23</b>
<i>I.I Ce n'est plus comme c'était Saint-Henri.....</i>	<i>23</i>
<i>I.II Lorsque gentrification rime avec vulnérabilité.....</i>	<i>26</i>
<b>II. Un nouveau Saint-Henri « vert » et accessible.....</b>	<b>28</b>
<i>II.I Développement durable : entre verdissement et immobilier.....</i>	<i>28</i>
<i>II.II Espaces verts : accessibilité et justice environnementale .....</i>	<i>30</i>
<b>III. Démarche de recherche : où se diriger ?.....</b>	<b>32</b>
<i>III.I Objectifs et questions de recherche .....</i>	<i>32</i>
<b>Chapitre 1 : De développement durable à la gentrification en passant par les espaces verts ..</b>	<b>35</b>
<b>1.1 Gentrification : origine, débats, définition, causes et conséquences .....</b>	<b>35</b>
1.1.1 Éco-gentrification : verdissement et injustices environnementales .....	41
1.1.1.1 Le moteur de l'immobilier et l'étiquette « verte » .....	44
<b>1.2 L'idéal d'un développement durable et urbain .....</b>	<b>46</b>
1.2.1 Développement durable urbain et urbanisme .....	48
1.2.1.1 La durabilité au coeur du développement durable urbain.....	50

<b>1.3</b>	<b>Espaces verts urbains : multifonctionnels, durables et accessibles .....</b>	<b>52</b>
1.3.1	Définition d'espace vert urbain : un rôle (multi)fonctionnel.....	54
1.3.2	Espaces verts urbains et politiques publiques.....	57
1.3.2.1	<i>Entre multifonctionnalité, durabilité et accessibilité des espaces verts .....</i>	<i>58</i>
1.3.3	Écart entre discours et pratique de l'accessibilité aux espaces verts .....	60
<b>Chapitre 2 : Une accessibilité socio-environnementale éphémère et illusoire .....</b>		<b>65</b>
<b>2.1</b>	<b>Éco-gentrification et injustices environnementales .....</b>	<b>65</b>
2.1.1	Justice environnementale : fausse accessibilité et durabilité pour qui ?.....	68
<b>2.2</b>	<b>Un développement urbain néolibéral et durable .....</b>	<b>71</b>
2.2.1	Durabilité urbaine, injustices et inégalités environnementales.....	73
<b>Chapitre 3 : Méthodologie de recherche : entre discours et observations .....</b>		<b>77</b>
<b>3.1</b>	<b>L'approche méthodologique de l'étude de cas .....</b>	<b>77</b>
3.1.1	Pourquoi l'étude de cas et le choix de Saint-Henri ?.....	77
3.1.1.1	<i>La dimension socio-ethnographique : faire parler le terrain .....</i>	<i>79</i>
3.2	Réflexion et positionnement : entre limitations personnelles et contextuelles .....	80
3.2.1	Écrire au « Je » pour comprendre mes biais.....	80
3.2.2	Recherche en temps de pandémie : éthique et méthodologie.....	82
<b>3.3</b>	<b>Construction de l'échantillonnage : des représentations multiformes.....</b>	<b>84</b>
3.3.1	Choix des lieux d'observations et catégories d'acteurs.....	84
<b>3.4</b>	<b>Collecte des données : entre pratiques et discours .....</b>	<b>87</b>
3.4.1	Observation directe non participante : entre présentiel et virtuel .....	87
3.4.2	Entrevues semi-dirigées.....	90
<b>3.5</b>	<b>Traitement des données : analyse transversale et mesure des données.....</b>	<b>92</b>
3.5.1	Analyse transversale : discours et pratiques .....	92

3.5.2	Variables et indicateurs de recherche : la mesure des données.....	94
3.5.2.1	<i>Deux groupes de variables : répondre aux objectifs de recherche .....</i>	94
3.5.2.2	<i>Indicateurs de recherche : interreliés et multidimensionnels .....</i>	96
<b>3.6</b>	<b>Réajustement et synthèses des informations .....</b>	<b>98</b>
3.6.1.1	<i>Cadre de l'étude de cas : informations imbriquées.....</i>	98
3.6.1.2	<i>Synthèse des observations non participantes : le triangle vert .....</i>	99
3.6.1.3	<i>Synthèse des entrevues semi-dirigées : entre représentativité et éthique .....</i>	100
<b>Chapitre 4</b>	<b>Mirage d'accessibilité et inégalité environnementale .....</b>	<b>103</b>
<b>4.1</b>	<b>Résultats de la collecte : où sont passées les populations vulnérables ?.....</b>	<b>103</b>
4.1.1	Tendances et observations : des espaces verts pour tout le monde ? .....	104
4.1.2	Constats d'entrevues : consensus ambiant et arrière-fond de désaccord.....	108
<b>4.2</b>	<b>Analyse transversale des espaces verts urbains.....</b>	<b>114</b>
4.2.1	Éco-gentrification et accessibilité limitée : une image de durabilité .....	115
4.2.2	Inégalité environnementale et accessibilité : une utilisation limitée.....	121
4.2.3	Écart entre discours et pratiques : une impression d'accessibilité .....	124
<b>4.3</b>	<b>Un écart bien présent, et des populations vulnérables absentes.....</b>	<b>126</b>
<b>Conclusion</b>	.....	<b>129</b>
<b>I.</b>	<b>Un quartier verdoyant, mais à quel prix ! .....</b>	<b>129</b>
<b>II.</b>	<b>Comprendre l'écart pour favoriser la justice environnementale .....</b>	<b>130</b>
<b>III.</b>	<b>Se réapproprier le développement et s'engager sur le terrain .....</b>	<b>132</b>
<b>Références bibliographiques</b>	.....	<b>135</b>
<b>Annexes I</b>	.....	<b>151</b>
<b>Annexes II</b>	.....	<b>153</b>
<b>Annexes III</b>	.....	<b>157</b>

## Liste des figures et des tableaux

Figure 1. –	Carte de Montréal et Saint-Henri.....	22
Figure 2. –	Population et logements dans Saint-Henri par rapport à l'île de Montréal .....	25
Figure 3. –	Répartition des ménages selon le groupe de revenu dans Saint-Henri .....	25
Figure 4. –	Répartition des ménages selon le groupe de revenu dans Saint-Henri .....	27
Figure 5. –	Espaces verts à Saint-Henri : évolution entre 2010 et 2019 .....	29
Figure 6. –	Échantillon : lieux et personnes pour l'observation directe .....	89
Figure 7. –	Analyse qualitative transversale des données .....	97
Figure 8. –	Carte de Saint-Henri et localisation des espaces verts .....	151
Figure 9. –	Imbrication conceptuelle : Développement, gentrification et espace vert .....	151
Figure 10. –	Synthèse des observations non participantes .....	153
Figure 11. –	Échantillon des participant.e.s pour les entrevues semi-dirigées .....	154
Figure 12. –	Synthèse des entrevues semi-dirigées .....	155
Figure 13. –	Série photo : Axe condominiums Galdin et parc Gédéon-de-Catalogne .....	157
Figure 14. –	Série photo : Axe Canada Malting et Canale de Lachine .....	159
Figure 15. –	Série photo : Condominiums Alcôve et Woonerf Saint-Pierre .....	161

## Liste des sigles et abréviations

CERAH : Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités

DD : Développement durable

DDU : Développement durable urbain

EVU : Espace vert urbain

ONU : Organisation des Nations unies

*Je dédie cet ouvrage à la mémoire de ma grand-mère, Oliva Malenfant, une femme forte et sensible, débordante d'amour, bienveillante et animée par des valeurs humanistes à contre-courant d'un monde fabriqué par et pour des hommes, et où l'amertume et le mépris à l'égard des femmes est trop souvent la triste norme. Tu es parti un matin pluvieux de juin, mais tes valeurs resteront avec moi pour toujours, et celles-ci ensoleillent déjà ma vie.*

## Remerciements

Merci à mes deux directeurs, Gabriel Fauveaud et Dominique Caouette, qui m'ont guidé à travers une année tumultueuse et remplie de rebondissement, c'est le moins qu'ont puisse dire. Merci à toi Gabriel, de toujours avoir gardé un esprit ouvert pour mes idées et de ton soutien pour mes nombreuses demandes dernières minutes.

Merci à ma compagne de vie, mon amie, ma confidente, mon amoureuse, mon âme soeur, Myriam Bernet, sans qui cette expérience qu'est le mémoire de maîtrise aurait été beaucoup moins joyeuse. Tu es pour moi un modèle, une source d'inspiration et de joie. Nos nombreuses discussions m'ont fait grandir à travers les dernières années. J'estime être aujourd'hui une meilleure personne grâce à toi. J'ai déjà hâte à notre prochain voyage. Merci encore pour ta contribution à ce mémoire.

Merci à mes parents qui m'ont accompagné toute ma vie et même jusque dans ce mémoire. Vous m'avez donné les outils pour réussir à accomplir mes rêves. Un merci spécial à Colette pour ta contribution à ce mémoire, j'ai beaucoup aimé travailler avec toi.

# Introduction : Dans l'ombre du développement, un Saint-Henri verdoyant

*« C'est souvent les nouveaux résidents qui sont ouverts au verdissement, c'est un peu dommage et ça fait partie de notre réalité (...), pis là je parle de la réalité au Canada, c'est souvent les personnes riches, aisées, blanches, éduquées qui font les projets de verdissement et qui se mobilisent, nous autres on essaye de voir des stratégies comment intégrer les personnes d'autres milieux (...), mais ils se sentent attaqués, alors que notre but est de rendre l'endroit plus agréable, c'est juste qu'ils ont peur que le quartier se gentrifie » Selon l'interviewé P1 (Annexe II).*

Le 25 juin 2021, le Conseil de l'arrondissement du Sud-Ouest de l'île de Montréal annonçait en grande pompe l'ouverture officielle du verdoyant parc Philippe Lalonde de Saint-Henri dans un esprit de transition écologique et d'accessibilité universelle. L'idée ici étant de faciliter l'accès au canal de Lachine pour en faire profiter les résident.e.s<sup>1</sup> du quartier, et aussi contribuer au verdissement de celui-ci dans le but d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population (Sud-Ouest, 2019).

Quelques jours avant cette annonce, l'organisation locale P.O.P.I.R située à Saint-Henri participait à un rassemblement en solidarité aux locataires évincés. Cette crise des logements abordables s'est considérablement amplifiée au début de 2021, et l'arrondissement Sud-Ouest est le plus touché avec une hausse des loyers de 14,4% entre 2019 et 2020 (Gélinas, Léouzon et Pavic, 2021). La crise vient exacerber un phénomène déjà dénoncé par plusieurs résident.e.s et organisations locales. À savoir la gentrification<sup>2</sup>, un processus urbain perçu par les habitant.e.s du quartier comme l'arrivée de personnes bien nanties après l'aménagement de luxueuses habitations, et provoquant des tensions avec les populations déjà présentes (Lavoie-Richard, 2016; P.O.P.I.R, 2021).

---

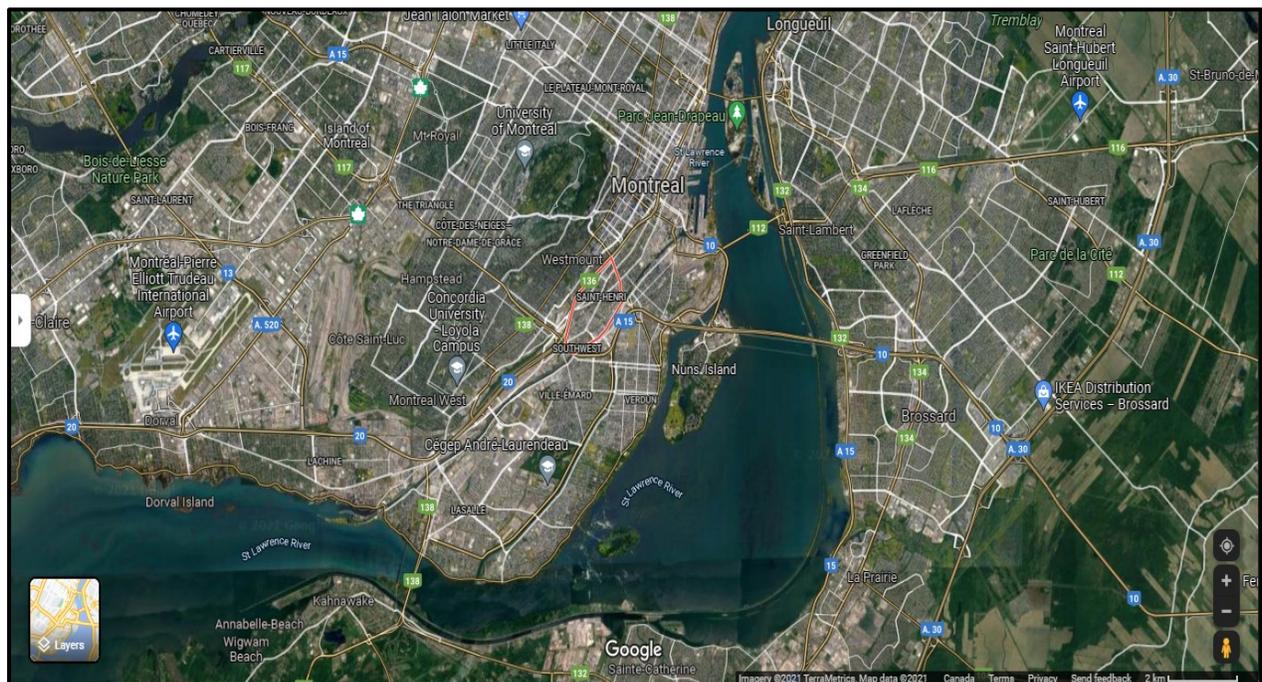
<sup>1</sup> En accord avec l'Office québécois de la langue française (OQLF), le présent travail de recherche adopte une approche de rédaction épïcène pour assurer un équilibre dans les différentes représentations de genre.

<sup>2</sup> Bien que l'Office québécois de la langue française déconseille l'utilisation du terme gentrification et privilégie le terme embourgeoisement, le présent travail emploie l'utilisation du terme gentrification, car sa traduction ne lui rend pas justice, et surtout celle-ci a tendance à invisibiliser les enjeux de genre et de race au profit des dynamiques de classe (Beaudet, 2019).

Parallèlement, un nouveau projet de condominiums proposant équilibre entre ville et nature voyait le jour aux abords du canal de Lachine offrant des logements d'une valeur allant de 550 000\$ à 1 350 000\$ (Galdin condominiums, 2021). Ce projet immobilier « vert » accessible à une frange économiquement aisée de la population vient relancer les débats sur l'orientation du développement urbain dans le quartier (Oduro, 2020), mais aussi sur la justice sociale et environnementale considérée comme un partage équitable des avantages socio-environnementaux en milieux urbains. Par exemple, avec une meilleure accessibilité à des logements abordables et des espaces verts attrayants (P.O.P.I.R, 2021; Solidarité Saint-Henri, 2021).

À première vue, cet amalgame d'événements peut paraître anodin, mais plus d'une année de recherche à parcourir les rues et les parcs de Saint-Henri, et surtout de sérieux questionnements sur la gentrification, le développement urbain et le verdissement m'ont appris qu'au contraire cette relation est plutôt le théâtre d'un choc entre différentes perceptions du quartier. L'exploration de ces trois réalités, de leur cohabitation et des conséquences pour les résident.e.s de Saint-Henri constitue le point de départ de la présente recherche.

**Figure 1. – Carte de Montréal et Saint-Henri**



**Figure 1 : Note : Reproduit des données de Google Map, 2021.**

# I. Saint-Henri entre gentrification et vulnérabilités

## *I.1 Ce n'est plus comme c'était Saint-Henri*

*« En quatre ans au pénitencier que j'ai fait je n'ai jamais eu de trouble, je suis sortie de là avec sept diplômes (...), j'ai un diplôme de couturière, mais icitte je peux pas rien faire avec ça, les industries sont toutes fermées, faque, c'est la vie »*  
Walsh et al., (2011, 1 :00:17-1:30:20)

Le documentaire *À St-Henri, le 26 août* réalisé en 2011 illustre les importants changements sociaux et physiques de l'ancien quartier ouvrier en mettant l'accent sur l'observation d'un « processus de gentrification qui se déroule à toute vitesse » (Lavoie-Richard, 2016, p. 7). Plus de dix ans après la parution de ce documentaire, qu'en est-il du phénomène de gentrification dans Saint-Henri ? Quelles sont les conséquences des transformations pour les résident.e.s du quartier ?

Avant d'aborder l'évolution et les conséquences du phénomène de gentrification à Saint-Henri, j'aimerais proposer une première définition du processus urbain avant d'y revenir plus en détail par la suite. Causede par l'arrivée successive des groupes sociaux aux revenus moyens ou élevés dans le quartier, la gentrification implique des processus physiques, économiques, sociaux et culturels à travers le déplacement direct des populations paupérisées (Lees, Slater et Wyly, 2008; Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2014). Le déplacement de ces personnes de leur quartier d'origine peut aussi se faire indirectement par l'entremise de pressions sociales (p. ex : la fracturation des réseaux sociaux), culturelles (p. ex : liée au remodelage de l'image du quartier), politiques (p. ex : réorganisation des dynamiques de pouvoir), et résidentielles (p. ex : dynamiques du marché du logement) (Twigge-Molecey, 2014).

Le phénomène de gentrification s'inscrit progressivement dans le paysage urbain de Saint-Henri à partir des années 1970 par de grands projets de rénovations urbaines<sup>3</sup> (Lavoie-Richard, et al., 2017). Cependant c'est surtout au tournant des années 2000 avec la mise en oeuvre

---

<sup>3</sup> Par exemple, «la Ronde, la Place des Arts, la tour de Radio-Canada, le Complexe Desjardins et les autoroutes aux voies de circulation rapide. L'idée est, entres autres, d'assainir la ville, d'améliorer la planification urbaine et d'éradiquer les taudis» (Lavoie-Richard, et al., 2017, p. 6).

d'importants projets d'aménagement ayant pour but la revitalisation des espaces publics que le processus s'exacerbe (François, 2006; Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2009, 2014).

L'ensemble de ces transformations urbaines menant à l'arrivée de populations des classes moyennes et aisées a des conséquences importantes pour les populations paupérisées, puisque celles-ci sont soumises au fil du temps à diverses pressions socio-économiques. Par exemple, la diminution des logements abordables et l'augmentation du prix des loyers, ou encore l'accroissement des tensions sociales (Lees, Slater et Wyly, 2008; Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2009, 2014). La cumulation de ces pressions sur les populations paupérisées de Saint-Henri mène ces dernières à redouter d'être déplacées de leur quartier traditionnellement ouvrier.

Les craintes de ces habitant.e.s se sont malheureusement confirmées au fil du temps et au rythme des changements socio-démographiques perceptibles à travers les déplacements des ménages paupérisés (Rogers, Castree et Kitchin, 2013; Helbrecht, 2018). Or, si on constatait par le passé surtout des déplacements directs engendrés par une gentrification plus traditionnelle ou classique<sup>4</sup>, les déplacements indirects engendrés par différentes pressions sont maintenant devenus la norme (Twigge-Molecey, 2014; Helbrecht, 2018). Ceux-ci sont donc aujourd'hui une importante source d'inquiétude pour les résident.e.s de Saint-Henri (Solidarité Saint-Henri, 2020; P.O.P.I.R, 2021).

Les transformations socio-démographiques dans Saint-Henri<sup>5</sup> viennent renforcer ces craintes, puisqu'elles démontrent un déplacement massif des populations économiquement et socialement vulnérables à l'extérieur du quartier (Twigge-Molecey, 2009, 2014; Solidarité Saint-Henri, 2014, 2020). Celui-ci est visible à travers les indicateurs traditionnels du processus de gentrification (voir figure 2 et 3), comme l'augmentation marquée depuis 1996 du pourcentage de résident.e.s ayant un diplôme universitaire (+32,6%), l'explosion de la croissance du revenu

---

<sup>4</sup> Les termes de gentrification traditionnelle ou classique sont considérés comme des synonymes et ils désignent l'afflux de populations plus aisées dans un quartier paupérisé, puis du déplacement direct des populations pauvres expulsées/expropriées pour diverses raisons économiques ou politiques (Twigge-Molecey, 2014).

<sup>5</sup> À partir des années 1940, le quartier est marqué par un déclin démographique et économique engendré par la désindustrialisation, mais cette tendance est renversée dans les années 1990-2000 avec les grands projets de revitalisation socio-économique (Bélanger, 2010; Sénécal et Michel, 2002; Twigge-Molecey, 2014; Lavoie-Richard, et al., 2017).

moyen par ménage (+102,91%) et la croissance rapide des propriétaires (+214,61%) comparativement à une faible augmentation concomitante des locataires (+19,24%) (voir figure 2). De plus, la répartition des ménages selon leur groupe de revenus montre une croissance fulgurante (+21,4%) de ménages gagnant 80 000\$ et plus entre 1995 et 2015, alors que les ménages gagnants moins de 20000 \$ connaissent une baisse importante (-34,2%) entre 1995 et 2015 (voir figure 3).

**Figure 2. – Population et logements dans Saint-Henri par rapport à l’île de Montréal**

Île de Montréal / Quartier Saint-Henri	Saint-Henri 1996	Montréal 1996	Saint-Henri 2016	Montréal 2016	Évolution entre 1996 et 2016 à Saint-Henri	Évolution entre 1996 et 2016 à Montréal
<b>Population</b>	13 988	1 775 846	17 052	1 942 044	+21,90%	+9,35%
<b>Ménages locataires</b>	5 560	341 800	6 630	522 140	+19,24%	+52,76%
<b>Ménages propriétaires</b>	855	127 355	2 690	348 230	+214,61%	+173,43%
<b>Revenu moyen des ménages (après impôts)</b>	31 338\$	49 583\$	63 589\$	56 694\$	+102,91%	+14,34%
<b>Population âgée de 15 à 64 ans avec un diplôme universitaire</b>	11,2%	18,5%	43,8%	36,4%	+32,6%	+17,9%

Figure 2 : Note : Adapté de Twigge-Molecey, 2009, 2014; Solidarité Saint-Henri, 2014, 2020; Ville de Montréal, 2021; Statistique Canada, 2021.

**Figure 3. – Répartition des ménages selon le groupe de revenu dans Saint-Henri**

Pourcentages des ménages dans le quartier Saint-Henri par groupe de revenu	Moins de 20 000\$	Entre 20 000 et 39 999\$	Entre 40 000 et 79 999\$	80 000\$ et plus
<b>1995</b>	53,9%	24,3%	18,2%	3,6%
<b>2005</b>	31,6%	30,1%	28%	10,3%
<b>2015</b>	19,7%	27,4%	27,9%	25%
<b>Évolution entre 1995 et 2015</b>	-34,2%	+3,1%	+9,7%	+21,4%

Figure 3 : Note : Adapté de Twigge-Molecey, 2009, 2014; Solidarité Saint-Henri, 2014, 2020; Ville de Montréal, 2021; Statistique Canada, 2021.

En somme, le phénomène de gentrification s’est progressivement installé à Saint-Henri jusqu’à modifier de manière considérable le profil socio-démographique du quartier. Cette transformation exacerbée par diverses pressions de déplacements a d’importantes conséquences pour l’ensemble de la population, mais ce sont les personnes socialement et économiquement vulnérables<sup>6</sup> qui sont plus à risques<sup>7</sup> de subir des préjudices causés par un ou des événements de nature humaine, comme la gentrification (Rogers, Castree et Kitchin, 2013; Lavoie-Richard, et al., 2017).

<sup>6</sup> La vulnérabilité sociale désigne la «susceptibilité des individus, des ménages et des lieux à un préjudice grave. La source ou la cause du préjudice peut être sociale ou environnementale» (Rogers, Castree et Kitchin, 2013).

<sup>7</sup> Le risque fait référence à «la probabilité réelle ou perçue qu'un événement indésirable se produise» (Rogers, Castree et Kitchin, 2013).

## ***I.II Lorsque gentrification rime avec vulnérabilité***

*« C'est fou parce qu'on voit le monde qu'y a de l'argent, le monde qu'y en ont pas. Y a pas de Middle Class icitte, c'est soit que tu es pauvre ou soit que tu as de l'argent, il n'y a pas de milieu, nous autres ont étaient dans la ouate quand ont étaient petits, pis ont a la misère quand ont est plus vieux » Walsh et al., (2011, 11 :49-12 :25).*

Les vulnérabilités s'expriment de différentes manières dans le paysage social du quartier, par exemple, à travers des revenus se situant dans le seuil de la pauvreté, des personnes âgées isolées et avec une mobilité réduite, ou encore des familles monoparentales (surtout des mères) (Solidarité Saint-Henri, 2020). Celles-ci ont pour effet de réduire la capacité de résilience<sup>8</sup> d'un individu (anticiper, faire face et résister), et donc, exacerbe l'exposition de ce dernier à un événement dommageable, comme celui du phénomène de la gentrification (Rogers, Castree et Kitchin, 2013; Dooling et Simon, 2012; Wisner, 2009). En d'autres mots, ce processus urbain vient exacerber les vulnérabilités jusqu'au point de changer le visage du quartier Saint-Henri.

Évidemment, la gentrification ne s'est pas matérialisée instantanément dans l'ancien quartier ouvrier, et elle n'a pas produit du jour au lendemain de nouvelles vulnérabilités (Bélanger, 2010; Lavoie-Richard, et al., 2017). L'exacerbation de celles-ci s'est faite par l'entremise de pressions socio-économiques et socio-culturelles (Rose, 2004; Rose, et al., 2005; Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2014). Les nouvelles populations issues des classes sociales moyennes et aisées ont engendré au fil du temps des tensions avec les résident.e.s vulnérables (Rose, 2004; Bélanger, 2010). Ces tensions s'enracinent dans différentes perceptions que ces groupes ont du quartier et de la manière dont ils s'approprient l'espace public. Ces différences peuvent mener, dans certains cas, à une sensation de dépossession et à un sentiment d'envahissement des résident.e.s traditionnelles (Rose, 2004; Bélanger, 2010).

Au fil des années, les habitant.e.s de Saint-Henri ont développé des sentiments, des expériences et des attitudes spécifiques pour ainsi forger leurs propres représentations du quartier (Massey, 1994, 2005; Twigge-Molecey, 2014). Or, le cumul des différentes pressions engendrées par la gentrification vient bouleverser ce sens du lieu, surtout chez les résident.e.s traditionnelles

---

<sup>8</sup> La résilience désigne la capacité d'un système ou d'un individu à revenir à un état antérieur après avoir subi un choc (Wisner, 2009).

(Bélanger, 2010; 2012). En effet, celles-ci modifient et déplacent les référents communs (Twigge-Molecey, 2014). Cet ensemble de pressions de déplacement est au centre de l'exode des populations vulnérables hors du quartier.

Saint-Henri est composé de sept secteurs<sup>9</sup> (voir figure 4), et il est possible de constater que dans l'ensemble de ceux-ci les indicateurs de vulnérabilités<sup>10</sup> sont en diminution marquée depuis 2001, et beaucoup plus prononcés dans certains secteurs confirmant l'arrivée de populations issues des classes moyennes et plus aisées (voir les secteurs 80; 81; 79 dans la figure 4). Pour d'autres secteurs, cette diminution est moindre (voir les secteurs 82; 83; 84 dans la figure 4), bien que tout aussi constante à travers le temps (voir figure 4). Cette tendance laisse envisager qu'il y a un déplacement progressif de ces populations hors du quartier, et les pressions sociales, économiques et culturelles exercées par la gentrification semblent y jouer un rôle prépondérant.

**Figure 4. – Répartition des ménages selon le groupe de revenu dans Saint-Henri**

Secteurs / Indicateurs de vulnérabilités	Secteur Atwater 79	Secteur Greene 80	Secteur Rose-de-Lima 81	Secteur des Tanneries 82	Secteur St-Zotique 83	Secteur Turcot 84
<b>Évolutions entre 2001 et 2016</b>						
<i>Population à faible revenu</i>	-14,8 %	-5,8%	-14,2%	-11,6%	-9,1%	-17,7%
<i>Taux de chômage</i>	-8,6%	+11,4%	-1,8%	-8,1%	-5,8%	-3,9%
<i>Familles monoparentales</i>	-12,8%	-9,7%	-9,8%	-5,8%	-6,6%	-3,7%
<i>Immigrant.e.s récents</i>	-0,7%	+0,6%	-2,1%	+2,6%	+2,7%	+2,7%
<i>Niveaux de scolarités</i>	+25,6%	+48,3%	+36,2%	+10,1%	+21%	+10,1%

**Figure 4 : Note : Adapté de Twigge-Molecey, 2009, 2014; Solidarité Saint-Henri, 2014, 2020; Ville de Montréal, 2021; Statistique Canada, 2021.**

Les populations vulnérables sont toujours présentes à Saint-Henri bien qu'en constante diminution depuis les années 2000. Cependant, autant leurs lieux de résidences que leurs présences viennent contraster avec les nombreux condominiums de luxes, ou encore les jogeur.euses.s du dimanche matin dominant les abords du canal Lachine (Bélanger, 2010). Ce contraste physique et social issu d'une cohabitation fragile renvoie aux enjeux de

<sup>9</sup> Ces derniers correspondent au découpage fait par Statistique Canada pour les recensements et réutiliser par l'organisme communautaire Solidarité Saint-Henri.

<sup>10</sup> Les familles monoparentales (majoritairement des mères), l'immigration récente, le niveau de scolarité, le revenu et le taux chômage (Bidou et Droy, 2012; Spielman, et al., 2020; Solidarité Saint-Henri, 2020)

développement urbain, et plus particulièrement les questions de verdissement et de développement immobilier incontournables dans le paysage de Saint-Henri.

## **II. Un nouveau Saint-Henri « vert » et accessible**

### ***II.1 Développement durable : entre verdissement et immobilier***

*« Les investissements verts que nous faisons pour nos quartiers ont beaucoup plus d'avantages pour nos citoyens que d'inconvénients. [...] Ils assurent le bien-être, la sécurité et la tranquillité de tous les résidents, quelle que soit leur situation économique »*  
*Cecilia Keating, (2019, paragr 14).*

Le paysage urbain du Saint-Henri d'aujourd'hui est bien loin de celui du 20<sup>e</sup> siècle, mais il est aussi différent de celui présenté dans le documentaire *À St-Henri, le 26 août*, comme un quartier gris et populaire. Pourtant seulement dix années séparent cette vision de l'actuel Saint-Henri verdoyant et luxueux. Qu'est-ce qui a contribué à changer l'image du quartier ? Quelles sont les motivations derrière ces changements ?

À Montréal, l'orientation du développement urbain a été considérablement modifiée par l'adoption du *Plan d'urbanisme* de 2004 qui incorpore les objectifs sociaux, économiques et environnementaux du développement durable urbain (Thibodeau et Lamontagne, 2011; Ville de Montréal, 2021; Gouvernement du Québec, 2021). Celui-ci oriente l'aménagement urbain<sup>11</sup> vers l'amélioration des conditions sociales, la croissance économique et la protection de l'environnementale afin de bénéficier à l'ensemble de la population (Thibodeau et Lamontagne, 2011; Sigward et Trudelle, 2016). Or, puisque l'arrondissement du Sud-Ouest est lié à la Communauté Métropolitaine de Montréal en matière d'aménagement, le quartier Saint-Henri intègre cette nouvelle orientation, notamment par un verdissement des espaces urbains.

Parallèlement, il est aussi possible de constater une accélération marquée du développement immobilier privé dans Saint-Henri grandement favorisé par des politiques urbaines mises en

---

<sup>11</sup> Le développement urbain fait référence à un « processus de changement d'affectation des sols dans les zones urbaines, souvent motivées par les marchés immobiliers dans les économies capitalistes » (Huxley et Inch, 2020, p. 87). L'aménagement urbain désigne « les politiques et les programmes liés à l'État visant à allouer et à gérer les utilisations du sol et à ordonner les frontières et les connexions entre elles dans les quartiers, les localités, les villes et les régions dans les zones métropolitaines » (Huxley et Inch, 2020, p. 87).

place pour contrer son déclin socio-économique (Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2014; Darchen et Poitras, 2020; Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021). La revitalisation du parc du canal de Lachine de 1997 à 2002 est centrale dans cette accélération immobilière, en rendant attrayants les investissements pour de nouveaux projets immobiliers le long du canal (Poitras, 2009; 2017; Darchen et Poitras, 2020). Cette tendance vient renforcer la croissance des projets immobiliers (surtout sous la forme de condominiums) déjà perceptible depuis les années 1980-1990 et la mise en place des politiques publiques de revitalisation urbaine (Bélanger, 2010; Twigge-Molecey, 2014; Darchen et Poitras, 2020).

Le développement durable urbain contribue pour sa part à favoriser des pratiques de verdissement au sein de l'aménagement urbain et tout particulièrement à travers la création ou la revitalisation d'espaces verts, comme les parcs ou les ruelles vertes (Sud-Ouest, 2019; Ville de Montréal, 2021). Cette tendance est renforcée par les plans directeurs des parcs et espaces verts de l'arrondissement, dont les objectifs principaux sont d'agrandir et de réaménager les parcs, tout en augmentant le nombre de ces aménagements verts (Sud-Ouest 2010; 2019). Ces actions vont stimuler le développement de ces types d'espaces dans Saint-Henri au point qu'en 2019, le quartier totalisait le plus grand nombre d'espaces verts (29) dans tout l'arrondissement (voir figure 5). Ceux-ci représentent 9,76% du territoire de Saint-Henri pour une densité de population de 8567 habitant.e.s au kilomètre carré (voir figure 8 en annexe) (Le Sud-Ouest, 2019). Les dernières décennies démontrent une augmentation constante des espaces verts dans le quartier (voir figure 5).

**Figure 5. – Espaces verts à Saint-Henri : évolution entre 2010 et 2019**

<i>Année</i>	<i>Population du quartier</i>	<i>Nombres d'espaces verts</i>	<i>Superficies des espaces verts (hectare)</i>	<i>Ratio actuel (ha/1000 habitant.e.s)</i>
<b>2010</b>	14 140	21 ≈	16,72	1,19
<b>2019</b>	17 050	29	19,42	1,14
<b>Évolution 2010 -2019</b>	+2 910	+7	+2,7	-0,05
<b>Projection 2023</b>	20 147	n/a	25,30	1,26

Figure 5 : Note : Adapté de Le Sud-Ouest, 2019.

En résumé, l'intégration des objectifs de développement durable aux considérations d'aménagement urbain a contribué à la croissance des espaces verts dans Saint-Henri, de même que la revitalisation des espaces urbains a stimulé le développement immobilier privé dans le quartier. Ce nouveau visage verdoyant et luxueux illustre l'importance accordée à un

développement durable du quartier, mais il renvoie aussi à la motivation d'utiliser les espaces verts comme un instrument pour remédier aux inégalités environnementales dans Saint-Henri.

## ***II.II Espaces verts : accessibilité et justice environnementale***

*« Nous sommes ambitieux. Nous voulons que les citoyens de tous âges s'approprient davantage les parcs et espaces verts et que tous puissent y pratiquer des activités physiques et de loisir, mais aussi de détente et de socialisation (...) Nos parcs sont indispensables au bien-être, à la santé et la vie de quartier. Ce sont nos poumons »  
Le Sud-Ouest (2019, p.iii).*

La croissance des espaces verts urbains à Saint-Henri a pour objectif premier de permettre d'améliorer les conditions sociales en offrant des espaces de socialisation et d'activités physiques bénéfiques pour la santé physique et psychologique des individus, une meilleure protection de l'environnement favorisant une meilleure qualité d'air (p. ex : diminution de la pollution), ainsi que l'augmentation des valeurs foncières des propriétés limitrophes aux espaces verts (p. ex : parcs ou piste cyclable) (Villeneuve, 2005; Sigward et Trudelle, 2016; Sud-Ouest, 2019).

Ceci étant dit, un nouvel objectif s'est greffé aux précédentes considérations. À savoir l'intégration de la dimension d'accessibilité aux espaces verts urbains pour remédier aux inégalités environnementales. L'accessibilité se réfère à l'idée d'améliorer et de faciliter l'accès des populations vulnérables aux espaces verts urbains pouvant offrir des bénéfices pour la santé (physique et sociale) des individus qui les fréquentent (Séguin et Apparicio, 2013; Ngom, Gosselin et Blais, 2016). Les inégalités environnementales désignent l'accès limité des populations économiquement et socialement vulnérables aux parcs comparativement à des groupes socio-démographiques plus aisés, ainsi que la surexposition des personnes à faibles revenus aux nuisances urbaines (p. ex : pollution atmosphérique) (Pham et al., 2012; Carrier, Apparicio et Séguin, 2016).

L'accessibilité s'inspire ici de l'idéal de justice socio-spatiale<sup>12</sup> et environnementale<sup>13</sup> qui est composée de trois dimensions mutuellement exclusives ; la justice distributionnelle ou équité

---

<sup>12</sup> « Alors que la justice sociale tend à se concentrer sur les inégalités entre les personnes, la justice spatiale se concentre sur les disparités entre les lieux. Compte tenu de la répartition spatiale inégale des ressources et des droits, certains lieux étant mieux servis que d'autres, la justice spatiale vise une redistribution plus équitable. La

environnementale, la justice de la reconnaissance (non-reconnaissance ou manque de reconnaissance de certains groupes) et la justice procédurale (rapports de pouvoir dans les processus décisionnels concernant l'environnement) (Séguin et Apparicio, 2013).

En ce sens, le discours sur l'accessibilité employé au sein des institutions municipales s'est cristallisé autour de l'idée de justice environnementale et sa dimension d'équité qui touche à « la distribution des nuisances et des ressources urbaines en fonction de la répartition dans l'espace de certaines catégories sociales (...), mais aussi des ressources ou élément bénéfique de l'environnement en lien avec la distribution résidentielle de différentes catégories sociales » (Séguin et Apparicio, 2013, p. 211).

En pratique, la ville de Montréal et ses arrondissements ont mis en place une série de politiques publiques sous le thème de l'accessibilité universelle pour répondre aux inégalités environnementales ancrées dans la disparité de la répartition des espaces verts entre les différents groupes socio-démographiques (Pham et al., 2012; Carrier, Apparicio et Séguin, 2016; Ngom, Gosselin et Blais, 2016). Les politiques se sont matérialisées à travers la construction et la revitalisation d'espaces verts (p. ex : parcs et ruelles vertes) dans les quartiers avec une haute densité de populations vulnérables (Ngom, Gosselin et Blais, 2016).

Cette approche est perceptible dans le *Plan directeur des parcs et espaces verts 2019-2024* de l'arrondissement Sud-Ouest qui s'applique à Saint-Henri et dans lequel il est possible de remarquer l'importance accordée à l'accessibilité universelle des parcs : « indispensables dans l'atteinte de nos objectifs d'amélioration continue de la qualité de vie (...) leur présence à proximité du lieu de résidence, de travail ou d'études est d'ailleurs de plus en plus reconnue comme étant significative au maintien de la santé physique et mentale des citoyens » (Sud-Ouest, 2019, p. iv).

---

justice spatiale reconnaît également que certains lieux reçoivent une part disproportionnée de pratiques nuisibles qui exposent la population locale à des risques » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

<sup>13</sup> La justice environnementale désigne « une revendication politique selon laquelle toutes les personnes et les communautés ont droit à un environnement sûr, propre et sain. Le mouvement pour la justice environnementale est étroitement lié aux campagnes contre le "racisme environnemental", qui remet en cause la répartition injuste des dommages environnementaux en fonction de la race, de l'ethnie et de l'origine » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

En somme, la croissance des espaces verts urbains dans Saint-Henri est motivée à la fois par les objectifs sociaux, environnementaux et économiques du développement durable urbain, mais aussi par un désir de justice environnementale à travers une meilleure accessibilité des populations vulnérables à ces espaces visant à réduire les inégalités environnementales.

### **III. Démarche de recherche : où se diriger ?**

#### ***III.1 Objectifs et questions de recherche***

L'ensemble des questionnements soulevés sur le phénomène de gentrification et ses conséquences pour les résident.e.s de Saint-Henri a permis de mettre en perspective l'exacerbation de ce phénomène dans les dernières décennies, souvent au détriment des populations vulnérables amenées à se déplacer progressivement à l'extérieur du quartier. De plus, les interrogations portant sur le verdissement du quartier et leurs motivations ont pour leur part, contribuées à illustrer la place accordée au concept de développement durable dans l'aménagement urbain de Saint-Henri, et plus spécifiquement à travers l'augmentation des espaces verts urbains considérés comme un outil favorisant l'accessibilité des populations vulnérables aux bénéfices sociaux inhérents à ce type d'espace.

Toutefois, ces constatations renvoient à un questionnement plus large sur la relation entre phénomène de gentrification, développement durable et verdissement des espaces urbains, ainsi que des effets de cette triple relation sur les populations vulnérables de Saint-Henri. Est-ce que le verdissement des espaces urbains favorisé par le développement durable contribue au phénomène de gentrification dans le quartier ? Est-ce que ces espaces verts urbains contribuent réellement à remédier aux problèmes d'inégalités environnementales liés à leurs accessibilités dans Saint-Henri ?

Pour répondre à ces interrogations, ma recherche poursuit trois objectifs interreliés : 1) comprendre la nature de la relation entre gentrification, développement durable et espaces verts urbains dans le contexte de Saint-Henri, 2) saisir le rôle des espaces verts urbains dans l'atténuation d'inégalités environnementales liées à l'accessibilité des espaces verts urbains, 3) vérifier les effets de ces relations sur les populations vulnérables du quartier.

Afin d'étayer la construction de ma réflexion, ce mémoire se déroulera en quatre parties. La première partie propose une revue de la littérature avec pour objectif d'explorer la nature de la relation entre gentrification, développement durable urbain et espaces verts. Dans un second temps, j'offre une proposition théorique ayant pour mission de faire avancer la réflexion entamée dans le premier chapitre sur l'existence d'un écart existant entre le discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains. Dans la troisième partie, je crée une méthodologie de recherche émergeant à la fois du terrain de recherche tout en s'appuyant sur la proposition théorique afin de mesurer l'écart dans le contexte de Saint-Henri. Par la suite, je présente les grandes tendances issues des données collectées lors du terrain de recherche pour ensuite analyser celles-ci et interpréter leurs significations au regard des questions et objectifs de recherche.

# Chapitre 1 : De développement durable à la gentrification en passant par les espaces verts

*« Les interventions de verdissement urbain sont de plus en plus soutenues par une orthodoxie de planification souvent incontestée et par un impératif moral lié à la ville verte, résiliente, intelligente et durable, qui adopte un discours sur les cobénéfices économiques, écologiques, sociaux et sanitaires non problématiques du verdissement »*

*Isabelle Anguelovski et al, (2020, p. 1746)*

Mon premier objectif de recherche est de comprendre la nature de la relation entre la gentrification, le développement durable urbain et les espaces verts afin de saisir comment le verdissement des espaces urbains peut contribuer au processus de gentrification. Pour illustrer cette imbrication, je cherche à décortiquer le concept de gentrification pour ensuite montrer comment les enjeux de développement durable urbain se sont insérés dans les débats entourant le phénomène à travers le verdissement des espaces urbains.

## 1.1 Gentrification : origine, débats, définition, causes et conséquences

Pour saisir la nature des liens entre le phénomène de gentrification et le concept du développement durable urbain, il faut d'abord comprendre les racines de la gentrification et les débats entourant ce processus pour ensuite offrir une définition qui se positionne à travers ces derniers. À partir de la définition, il sera possible de traiter des causes et conséquences de la gentrification constituant les points de liaisons avec le développement durable urbain. Pour aborder ces différents enjeux, je vais mobiliser principalement les études en géographie humaine et urbaine<sup>14</sup> issues de la littérature scientifique anglo-saxonne.

L'origine du concept de gentrification est sans aucun doute l'un des aspects les plus consensuels au sein des études le concernant. C'est en 1964 dans la capitale londonienne que ce concept est proposé par la sociologue anglaise Ruth Glass qui a observé que l'arrivée massive des classes moyennes et supérieures dans des quartiers ouvriers modestes entraînait d'importants

---

<sup>14</sup> La géographie urbaine désigne « l'étude des villes et de la vie urbaine d'un point de vue géographique. Bien que la géographie urbaine soit l'une des parties les plus populaires et les plus productives de la géographie humaine, une délimitation précise du domaine est naturellement difficile » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr, 1).

changements urbains à travers l'amélioration des logements, engendrant à moyen terme un déplacement de la classe ouvrière (Glass, 1964). Bien que l'existence de ce phénomène soit antérieure aux observations de la sociologue anglaise (p. ex : au début des années 1950 dans les grandes villes étasuniennes), elle fut la première à définir un cadre pour comprendre les processus de déplacements et d'exclusion créés par la gentrification (Gray et Wyly, 2020). Ceci étant dit, la définition du processus urbain reste à ce jour un enjeu débattu au sein de la géographie humaine et ces débats laissent entrevoir une absence de consensus largement décrié depuis le milieu des années 1980 avec les travaux de Robert Beauregard qualifiant la gentrification d'un concept chaotique<sup>15</sup> et complexe (Gray et Wyly, 2020).

Pour les géographes Dustin W Gray et Elvin K Wyly, les débats sur la gentrification ont d'abord porté sur des interprétations théoriques concurrentes et contradictoires de la définition du concept. D'abord une première vision basée sur la loi de l'offre et de la demande expliquant le phénomène comme le résultat d'une évolution des préférences des populations pour des habitations situées dans les centres-villes. Puis une seconde décrivant le processus urbain par le reflet de changements plus larges dans la culture de la vie urbaine ancrée dans le rejet de la modernité (Gray et Wyly, 2020).

Ensuite ce débat, jusqu'alors situé dans les milieux académiques, s'est transposé dans la sphère socio-politique par l'entremise de la confrontation entre un activisme communautaire décrivant la gentrification comme un processus de création d'inégalités sociales et une planification mobilisant des projets de revitalisation urbaine (Gray et Wyly, 2020). À ce jour, il n'existe toujours pas d'unanimité sur la définition de la gentrification et encore moins sur ses causes et conséquences. Cela dit, les travaux pionniers<sup>16</sup> de Neil Smith et de Jason Hackworth sur la dimension économique de la gentrification ont permis de mettre en évidence les mécanismes

---

<sup>15</sup> « Dans un chapitre marquant d'un livre paradigmatique en 1986, Robert Beauregard a déclaré que la gentrification était un concept chaotique, constitué par la complexité presque infinie des décisions des individus, des investisseurs, des promoteurs et des agents de l'État et de l'autorité de planification » (Gray et Wyly, 2020, p. 336).

<sup>16</sup> Par exemple, les ouvrages; *Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People* publié en 1979; *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy* publié en 2002; *The changing state of gentrification* publié en 2002.

socio-économiques mobilisés par ce processus urbain à l'échelle locale, nationale et internationale (relation entre production et flux d'argent) (Gray et Wyly, 2020).

Aujourd'hui, les deux positions dominantes s'inscrivent au coeur des débats sur les causes et conséquences de la gentrification, prétendant d'un côté que ce processus urbain est un signe avant-coureur positif de la renaissance d'un quartier laissé à l'abandon, et de l'autre qu'il s'agit d'une extension négative des changements économiques et politiques déjà en place (Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Ce débat s'inscrit principalement à travers un désaccord sur les tenants et aboutissements des dynamiques socio-économiques entourant le déplacement des populations paupérisées après l'arrivée des populations issues des classes moyennes et aisées qui sont accompagnées d'investissements importants dans un quartier (p. ex : dans le domaine immobilier) (Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Bien que ces positions dualistes sont nuancées par des approches socio-culturelles, comme celle proposée par David Ley à travers ses travaux innovateurs<sup>17</sup> sur la place de la culture dans le processus de gentrification (p. ex : production culturelle et statut socio-professionnel) (Gray et Wyly, 2020). La dimension socio-économique reste toujours dominante dans l'interprétation du phénomène urbain (Gray et Wyly, 2020).

Selon Japonica Brown-Saracino et Loretta Lees, ces positions bien qu'importantes à considérer sont trop dualistes, créant de ce fait des zones grises et accentuant l'attention sur une perspective essentiellement politico-économique et des enjeux de classes sociales (Lees, Slater et Wyly, 2008; Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Or, le phénomène de gentrification touche à des dynamiques variées et multidisciplinaires, comme exposé par les travaux<sup>18</sup> incontournables de Tom Slater sur les multiples aspects socio-spatiaux de la gentrification à titre de processus en changement continu (p. ex : l'enjeu du déplacement résidentiel) (Gray et Wyly, 2020). Il serait plus pertinent d'aborder la problématique sur la manière de définir et reconnaître la gentrification, de repérer où et comment ce processus se produit, d'identifier

---

<sup>17</sup> Par exemple, les ouvrages; *Community Participation and the Spatial Order of the City* publié en 1974; *A Social Geography of the City* publié en 1983; *The New Middle Class and the Remaking of the Central City* publié en 1996.

<sup>18</sup> Par exemple, les travaux; *Gentrification in Canada's cities: from social mix to social tectonics?* publié en 2005; *Missing Marcuse: on gentrification and displacement* publié en 2009; *Gentrification of the City* publié en 2011.

quelles sont les caractéristiques et les motivations des *gentrifiers*<sup>19</sup>, ou encore les conséquences de la gentrification (Lees, Slater et Wyly, 2008; Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Cette dernière position constitue la principale source d'inspiration pour une définition plus nuancée de la gentrification.

L'objectif ici n'est pas de trancher dans ces débats, mais plutôt d'adopter une définition dépassant les perspectives dualistes (Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Dans cette optique, la gentrification est considérée dans la présente recherche comme un processus de transformation « ascendante de la spatialité urbaine constituée par des hiérarchies de classe, de race/ethnicité, de ménage et de genre, et d'autres axes intersectionnels d'identité et de pouvoir qui intensifie et normalise les déplacements » (Gray et Wyly, 2020, p. 335). Le déplacement social, introduit par les travaux pionniers<sup>20</sup> de Peter Marcuse, représente quant à lui un processus d'exclusion allant de l'expulsion directe par l'éviction à une forme indirecte favorisée par des pressions sociale, culturelle, politique et immobilière (Twigge-Molecey, 2014; Gray et Wyly, 2020). Cette définition est adoptée puisqu'elle permet de prendre en considération les mécanismes socio-économiques et socio-culturels classiques de la gentrification (p. ex : déplacements et flux monétaires), et d'incorporer une perspective socio-politique s'intéressant aux dynamiques interpersonnelles dans les espaces gentrifiés (p. ex : les espaces verts urbains).

Pour Brown-Saracino et Lees, les causes et les conséquences du phénomène urbain sont exposées à travers différents concepts élaborés au sein des études sur la gentrification, dont ceux du modèle de classe, de changement du paysage urbain, de déplacement et d'écart de loyer (Lees, Slater et Wyly, 2008; Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). Le concept du modèle de classe permet d'illustrer comment la gentrification s'inscrit dans des relations et des dynamiques de classe à travers l'espace urbain, et que celles-ci ont pour conséquences de reproduire les inégalités socio-spatiales (Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018). La notion de changement du paysage urbain par la construction de nouveaux aménagements urbains

---

<sup>19</sup> C'est-à-dire des personnes de classe moyenne ou aisée qui se sont installées dans un quartier en déclin socio-économique exerçant ainsi des pressions économiques et sociales sur la communauté traditionnelle (Lees et Phillips, 2018).

<sup>20</sup> Par exemple, les ouvrages; *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses* publié en 1986; *Cities for People Not for Profit: Critical Urban Theory* publié en 2011.

démontre que d'importantes transformations urbaines (p. ex : développement immobilier) peuvent avoir pour conséquence de déclencher le processus de gentrification (Brown-Saracino, 2010). La notion de déplacement mentionnée précédemment permet de constater des déplacements physiques des populations vulnérables grandement favorisés par diverses pressions urbaines (p.ex : de classe ou de changement du paysage) (Lees et Phillips, 2018). Enfin, le concept de l'écart de loyer<sup>21</sup> démontre comment l'augmentation des loyers d'un quartier est causée par le vieillissement et l'obsolescence des anciennes utilisations du sol, du désinvestissement, de même que par l'attraction de nouveaux investissements au détriment des populations paupérisées (Brown-Saracino, 2010). L'ensemble de ces causes et conséquences doit aussi être compris de manière plus large dans le contexte politique de la ville et de son modèle développement urbain.

Le contexte dans lequel s'inscrit le développement urbain peut favoriser l'émergence ou l'exacerbation du phénomène de gentrification, comme c'est le cas dans une ville néolibérale/entrepreneuriale<sup>22</sup> où les transformations urbaines sont orientées notamment par l'intérêt de faire fructifier les investissements immobiliers (Lees, Slater et Wyly, 2008; Brown-Saracino, 2010; Lees et Phillips, 2018; Gray et Wyly, 2020). Cette seule dimension a pour conséquence de renforcer les inégalités socio-économiques par une augmentation de l'écart de loyer, ainsi que les mécanismes de déplacement liés à des pressions immobilières (Bryson, 2013; Lees et Phillips, 2018; Gray et Wyly, 2020). La ville néolibérale est un concept complexe qui ne peut être résumé à sa seule dimension immobilière, mais cette dernière constitue un point d'ancrage important entre la gentrification et l'aménagement urbain (p. ex : parcs et ruelles vertes).

---

<sup>21</sup> L'écart de loyer désigne « la divergence entre le rendement économique d'une utilisation actuelle du sol et le potentiel qui pourrait être atteint par une utilisation "supérieure" du sol (c'est-à-dire la gentrification) » (Gray et Wyly, 2020, p. 335).

<sup>22</sup> La ville néolibérale ou entrepreneuriale se réfère à « une ville gouvernée de manière à encourager les solutions du secteur privé aux défis urbains plutôt que de dépendre du soutien du gouvernement central par le biais des dépenses publiques. Il s'agit notamment de la privatisation des services urbains, d'incitations financières au commerce et à l'industrie, de zones de libre-échange ou d'entreprises, d'allègements fiscaux pour les classes moyennes et supérieures et d'une politique de tolérance zéro. Le concept est étroitement associé aux initiatives politiques néolibérales » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

Le milieu immobilier occupe une place centrale dans la ville néolibérale, ainsi qu'au coeur de l'aménagement urbain, car « l'application de certains préceptes du courant économique néolibéral (...) conjuguée à l'évolution des politiques de gouvernance territoriales (...) a donné aux acteurs immobiliers privés, en particulier aux promoteurs, un rôle beaucoup plus central dans la production et l'aménagement de la ville » (Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021, p. 15). Cette situation a pour effet d'orienter les décisions en matière de développement urbain vers l'identification des besoins sociaux à l'aide d'une logique coût-bénéfice, ainsi que les stratégies de développement vers une concurrence interurbaine à travers des grands projets urbains séduisants pour les investissements nationaux et globaux (Pinson, 2020; Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021).

De plus, cumulée à cette situation, la grande popularité du modèle de ville entrepreneuriale a engendré « l'accélération des investissements transnationaux, la multiplication des partenariats entre entreprises locales et étrangères ou encore l'internationalisation des investissements immobiliers » (Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021, p. 16). Ces situations ont généré une forte pression dans les marchés immobiliers locaux se traduisant « par une augmentation des prix fonciers et un renforcement des processus de ségrégation socio spatiale et de gentrification » (Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021, p. 16-17). En d'autres mots, l'envol des valeurs immobilières, le désir d'attraction des capitaux et des politiques publiques en faveur de grands projets d'aménagements favorisent le processus de gentrification à la base d'injustices économiques, spatiales, sociales et environnementales (Pinson, 2020).

Il existe une large variété de types de gentrification, mais considérant l'intérêt de connaître la nature des liens entre le développement durable urbain et la gentrification (Lees et Phillips, 2018). Il est plutôt question ici de se concentrer sur le concept d'éco-gentrification permettant d'illustrer plus clairement cette relation. Cette dernière est particulièrement visible à travers le fil conducteur de la dimension immobilière aussi omniprésente dans le contexte de la ville néolibérale.

### **1.1.1 Éco-gentrification : verdissement et injustices environnementales**

L'exploration du phénomène d'éco-gentrification<sup>23</sup> permet de démontrer le lien entre les transformations sociales et physiques issues des interventions de verdissement<sup>24</sup> des espaces urbains et les politiques publiques écologiques. De plus, ce processus urbain expose les conséquences négatives de cette relation sur les populations vulnérables et marginalisées par un renforcement des injustices environnementales accentuées avec des dynamiques immobilières à l'étiquette « verte ».

L'éco-gentrification, aussi connue sous les termes de gentrification verte,<sup>25</sup> est un phénomène urbain qui consiste en apparence à un processus classique de gentrification engendré par des interventions vertes mises de l'avant par les municipalités, les promoteurs immobiliers ou encore les citoyen.ne.s. Ce processus urbain est aussi légitimé par une éthique écologique (étiquette « verte ») qui engendre, dans certaines situations, une exclusion des populations vulnérables et marginales, ainsi qu'une modification des pratiques de vie d'un quartier (Quastel, 2009; Dooling, 2009; Checker, 2011; Dooling et Simon, 2012). Ce phénomène est alimenté par une multitude de facteurs économiques, sociaux et politiques mis en branle par d'importants projets d'aménagement vert ayant des répercussions sur les paysages matériels et immatériels (Dooling, 2009; Dooling et Simon, 2012).

Selon Isabelle Anguelovski, les transformations des espaces urbains issues d'interventions de verdissement peuvent tout à fait favoriser l'émergence d'un phénomène d'éco-gentrification ou encore renforcer un processus de gentrification lorsque les besoins de l'ensemble des populations d'un quartier ne sont pas considérés (Anguelovski, 2015; Pearsall et Anguelovski, 2016; Pirro et Anguelovski, 2017; Anguelovski, et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020). L'une des conséquences majeures de ce processus est la création ou l'exacerbation des inégalités d'ordre

---

<sup>23</sup> Le présent travail emploie l'utilisation du terme éco-gentrification pour les mêmes raisons évoquées dans la note de bas de page 1 concernant la gentrification à la page 21.

<sup>24</sup> Le verdissement inclut une large typologie d'espaces végétalisés différant en superficie, en type de végétation, de mode de végétalisation, d'entretien, de propriété ou d'utilisation du sol, par exemple des grands boisés, des parcs et des jardins privés et communautaires, des arbres sur les abords des rues ou encore des bacs plantés.

<sup>25</sup> Pour Sarah Dooling, la gentrification verte, environnemental ou écologique sont des synonymes de l'éco-gentrification. La terminologie peut changer selon les disciplines (p. ex : études urbaines et géographie urbaine), mais la définition du concept reste essentiellement la même à quelques différences près (Dooling, 2009).

social, économique et écologique par le déplacement des populations vulnérables et marginalisées, ainsi que la diminution de l'accessibilité de celles-ci aux ressources environnementales (Quastel, 2009; Dooling, 2009; Checker, 2011; Dooling et Simon, 2012). Cela dit pour Jennifer Wolch, cette conséquence est surtout présente lorsque les politiques publiques axé sur le verdissement entraîne des transformations majeures des espaces urbains, et non pas des petits projets d'aménagements locaux s'inscrivant dans une perspective écologique (Wolch, 2014). En d'autres mots, les conséquences négatives de l'éco-gentrification sont surtout attachées à des aménagements de grandes ampleurs.

Pour Sarah Dooling, l'aménagement urbain issu des politiques publiques écologiques peut alimenter le processus d'éco-gentrification par une planification urbaine ancrée dans l'idéal de durabilité écologique (Dooling, 2009; 2012). Cette planification s'articule à travers différentes interventions de développement urbain s'inscrivant dans une perspective de développement durable axé sur des objectifs de durabilité écologique, social et économique (Dooling, 2009). Melissa Checker précise que celles-ci s'appuient sur un consensus écologique et un développement urbain à but lucratif, mais qui est socialement sensible surtout dans les quartiers avec une vaste disparité économique et écologique (Checker, 2011). Cette planification urbaine est aussi ancrée dans des discours écologiques favorables à l'idéal de durabilité provenant à la fois des institutions gouvernementales, du milieu de la recherche, des populations et des activistes en faveur de la justice environnementale (Dooling, 2009; Quastel, 2009; Anguelovski, et al., 2020).

Pour Anguelovski, il peut paraître en apparence contradictoire d'affirmer que des personnes en faveur d'améliorations environnementales puissent contribuer à un phénomène comme l'éco-gentrification, en particulier lorsque leurs interventions se portent vers des quartiers avec une forte densité de personnes vulnérables et marginalisées. Ce biais favorable peut aussi provenir de résident.e.s de longue date qui « ont supporté la présence de la contamination et le manque d'aménagements environnementaux pendant des décennies (...) en d'autres termes, ceux qui ont été affectés par l'injustice environnementale » (Pearsall et Anguelovski, 2016, p. 2).

Ceci étant dit, contrairement à Dooling, Anguelovski pousse la réflexion plus loin en affirmant que l'éco-gentrification est bien souvent une menace indirecte (pressions multidimensionnelles), contrairement à l'éviction des populations dans une gentrification traditionnelle. En effet, le processus engendre des injustices liées au manque d'accessibilité des populations vulnérables aux nouveaux aménagements, car celles-ci sont amenées à s'installer à l'extérieur des lieux limitrophes aux espaces de verdissement (Anguelovski, 2015 ; Pearsall et Anguelovski, 2016). Cette situation vient renforcer les inégalités environnementales, car les populations vulnérables et marginalisées ne peuvent pas bénéficier des effets positifs attachés aux espaces verts contrairement aux personnes habitantes proches de ces espaces et ayant les moyens monétaires pour y rester (Dooling, 2009; Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski, et al., 2020).

En ce sens, même si les politiques publiques écologiques et les pratiques de verdissement s'inscrivent dans les meilleures intentions sociales, ils n'incorporent pas les dimensions de tensions environnementales, ni les contradictions entre différents groupes sociaux et les inégalités d'accessibilité (Anguelovski, et al., 2020). Ce manque de considération d'une écologie urbaine orthodoxe affirmant faire des interventions « vertes » apportant des avantages universels vient plutôt accentuer des injustices économiques (p. ex : dévaluation verte, dépossession et d'accumulation verte), sociales (p. ex : exclusion et privilège) et environnementales (p. ex : déplacement « vert ») (Anguelovski, et al., 2020). Les espaces verts urbains constituent l'un des exemples emblématiques du processus d'éco-gentrification, car il est possible de remarquer que les populations vulnérables et marginalisées ont un accès considérablement réduit à ces espaces verts (Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski, et al., 2020).

Selon Anguelovski, cette situation est créée par deux grandes tendances interreliées alors que pour Dooling celles-ci sont interreliées. D'abord, il y a ces populations qui habitent des quartiers défavorisés ne bénéficiant pas de ressources environnementales conséquentes et où les espaces verts sont plus rares ou mal entretenus (Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski, et al., 2020). Ensuite, on retrouve ces populations qui occupent des quartiers accueillants des investissements importants en matière de développement urbain, accompagnés d'une

planification verte et durable matérialisée dans la création ou la revitalisation d'espaces verts urbains (Anguelovski, et al., 2020). La deuxième tendance favorise les injustices environnementales par la création ou le renforcement d'un processus d'éco-gentrification qui à son tour mène les populations à abandonner leurs quartiers rendus inaccessibles économiquement et socialement (Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski, et al., 2020).

Toutefois, il est raisonnable de croire que des projets de verdissement participatif et local s'inscrivant dans une approche locale/communautaire du développement et ayant une portée plus réduite n'engendrent pas d'éco-gentrification (Wolch, Byrne et Newell, 2014). En ce sens, plusieurs stratégies et méthodes de contestations issues du prisme de la justice environnementale ont été développées pour diminuer les inégalités environnementales exacerbées par l'éco-gentrification. Par exemple la création de coalitions locales, l'action collective de voisinage ou encore l'organisation communautaire (Anguelovski, 2015 ; Pearsall et Anguelovski, 2016). En d'autres mots, le désir de justice environnementale est aussi un élément amenant certaines personnes à résister au phénomène d'éco-gentrification y compris en collaboration avec des personnes issues des vagues de gentrification et avec des institutions municipales pour mettre en place de nouvelles politiques publiques plus justes et équitables (Anguelovski, 2015 ; Pearsall et Anguelovski, 2016).

Cela dit, ce désir d'une meilleure justice ou équité environnementale reste tributaire des dynamiques immobilières et des transformations qu'elles génèrent dans un quartier désirant un verdissement de ses espaces urbains.

#### *1.1.1.1 Le moteur de l'immobilier et l'étiquette « verte »*

Le développement immobilier est l'un des principaux moteurs de la gentrification et il s'agit aussi d'une dimension centrale dans l'éco-gentrification, notamment parce qu'il est lié à l'un des effets les plus importants de ce processus, soit l'écart « environnemental » dans les loyers (Pearsall et Anguelovski, 2016). Cette notion qui réfère à une augmentation marquée des loyers en raison d'interventions « vertes » est issue du fait que les quartiers avec une haute densité de populations vulnérables sont plus susceptibles de contenir des espaces contaminés, qui font

baisser la valeur des propriétés en raison de leurs caractères indésirables sur la qualité de vie (Bryson, 2013; Pearsall et Anguelovski, 2016).

Or, cette valeur perdue est récupérée par une augmentation des loyers une fois ces espaces pollués assainis par les institutions gouvernementales ou des entreprises privées. Dans les deux cas, les investisseurs vont chercher à s'approprier les profits de cet écart à l'aide de nouveaux projets immobiliers (p. ex : revitalisation de bâtiment abandonné), ou encore le rachat d'immeuble de logements à bas prix (Bryson, 2013; Pearsall et Anguelovski, 2016). De plus, ces espaces urbains nouvellement assainis, autrefois non utilisés, sont transformés en espaces verts, un emprunt d'une esthétique détonante avec d'autres lieux dans un même quartier, ce qui vient aussi constituer un argument pour augmenter les loyers (Bryson, 2013; Pearsall et Anguelovski, 2016).

Ces nouveaux espaces verts ont tendance à rendre les quartiers plus attrayants pour de nouveaux résident.e.s, mais aussi pour les investisseurs immobiliers attirés par des activités de revitalisation contribuant à l'augmentation de la valeur des propriétés (Dooling, 2009; Quastel, 2009; Anguelovski, et al., 2020). Cette stratégie immobilière arborant une étiquette « verte » s'appuie sur le fait que la construction d'infrastructures vertes urbaines possède une influence positive sur la valeur des propriétés et que les grands parcs contribuent à une augmentation significative du prix des logements en fonction de leurs distances (Dooling, 2009; Quastel, 2009; Anguelovski, et al., 2020). De plus, le développement immobilier privé est souvent accompagné par des politiques publiques de verdissement désirant revitaliser des quartiers pour augmenter la valeur des propriétés, ce qui attire par la suite des individus aux revenus plus élevés. En général, les villes cherchent à stimuler les investissements privés dans le domaine immobilier pour poursuivre le développement urbain des quartiers (Dooling, 2009; Quastel, 2009; Anguelovski, et al., 2020). Cette coopération entre ces différents acteurs a pour effet une augmentation des prix immobiliers et une négligence des besoins fondamentaux des groupes socialement et économiquement vulnérables. En bout de piste, les principaux bénéficiaires de cette situation sont les entreprises immobilières et les propriétaires (Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020).

Dans ce contexte, les entreprises immobilières, les investisseurs, les institutions municipales et les propriétaires impliqués dans le développement urbain d'un quartier justifient l'existence d'un loyer « vert » par la création de nouveaux projets de verdissement bénéfiques pour l'ensemble de la population. Il est aussi monnaie courante pour les entreprises immobilières d'utiliser un discours « vert » en mobilisant la proximité et l'accessibilité des espaces verts urbains comme un argument de vente, misant sur l'impression que les propriétés sont imbriquées avec ces espaces limitrophes donnant une sensation de nature urbaine (Dooling, 2009; Dooling et Simon, 2012).

En résumé, l'étude du phénomène de gentrification permet de constater, malgré un manque de consensus, que les causes et conséquences de ce processus sont liées aux transformations physiques et sociales des espaces urbains, ainsi qu'au contexte dans lequel le développement s'inscrit. L'exploration du concept d'éco-gentrification vient illustrer quant à lui comment les transformations causées par des interventions de verdissement ancrées dans un aménagement urbain orienté par des politiques publiques écologiques peuvent avoir des conséquences négatives sur les populations vulnérables, des conséquences renforcées par transformations issues des dynamiques immobilières à l'étiquette « verte ».

Considérant que le processus d'(éco)gentrification<sup>26</sup> peut être créé ou exacerbé par d'importantes transformations physiques et sociales issues du verdissement, lui-même ancré dans un désir des politiques publiques d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population d'un quartier. Il m'apparaît incontournable d'explorer les sources d'influences de ces politiques publiques d'aménagement issues de l'idéal du développement durable urbain.

## **1.2 L'idéal d'un développement durable et urbain**

Afin de bien comprendre le lien entre développement durable urbain et (éco)gentrification, il est important de saisir l'évolution du concept de développement durable. Ensuite, il s'agit d'illustrer de quelle manière ce dernier concept s'est matérialisé dans les milieux urbains par l'entremise de l'urbanisme durable, ainsi qu'avec des politiques publiques inspirées par l'idée de

---

<sup>26</sup> L'utilisation des parenthèses pour l'expression (éco)gentrification signifie qu'il est question à la fois du phénomène de gentrification et de sa mutation vers le processus d'éco-gentrification.

durabilité urbaine. Pour aborder ces différents éléments, je vais m'appuyer sur les études en géographie humaine et en études urbaines (urbanisme durable) s'intéressant au concept de développement durable urbain dans le contexte nord-américain et européen.

La préoccupation grandissante à l'égard de l'environnement dans les pays du Nord Global à partir des années 1960 et des grandes conférences internationales sur l'environnement (Stockholm 1972 et Vancouver 1976), mais surtout 1980-1990 (Rio 1992 et Aalborg 1994), vont mener au rapport Bruntland et à une nouvelle série de conférences qui vont contribuer à la conception actuelle du développement durable (Thibodeau et Lamontagne, 2011; Willis et Satish Kumar, 2020). Selon Willis et Satish Kumar, c'est la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Bruntland) qui vient réorienter le concept de développement vers l'idée qu'il est possible de répondre aux besoins actuels des populations sans compromettre la disponibilité des ressources futures. Cet idéal va mener à l'émergence de deux approches du développement durable, c'est-à-dire technocentrique et écocentrique (Willis et Satish Kumar, 2020).

La première approche largement répandue considère les problèmes environnementaux comme nécessitant une solution technique (p. ex : nouvelle manière de produire l'énergie) basée sur une perspective de croissance économique, par exemple le paiement pour des services écosystémiques (Willis et Satish Kumar, 2020). Cette approche est critiquée puisqu'elle ne cherche pas à régler les inégalités socio-économiques et elle n'est pas adaptée à la situation actuelle (crise environnementale) ou pour prévenir les futures catastrophes environnementales (Willis et Satish Kumar, 2020). La deuxième approche vient plutôt placer l'environnement au coeur du développement en considérant les modèles de consommation et de croissance économique comme non durables. Celle-ci préconise un développement local basé sur les communautés, ainsi que des changements majeurs dans les modèles économiques (p. ex : consommation et croissance) des populations plus aisées, mais aussi pour les populations plus pauvres qui se voient dénier un niveau de vie similaire (Willis et Satish Kumar, 2020).

Depuis le début du 21<sup>e</sup> siècle, le développement durable et ses approches se sont largement imposés sur la scène internationale comme un concept pouvant réduire la pauvreté, favoriser

l'éducation ou la santé des populations, protéger l'environnement tout en permettant aux économies de croître (Willis et Satish Kumar, 2020). C'est dans cette optique que le concept de développement vient intégrer à la dimension économique des préoccupations environnementales en mettant l'accent sur l'importance des partenariats entre les sphères publique (États), civile (populations) et privée (entreprises) pour mener à bien l'intégration des objectifs du développement durable (Willis et Satish Kumar, 2020). La voie privilégiée pour cette intégration est surtout celle proposée par l'approche technocentrique se manifestant par l'importance du rôle accordé aux technologies vertes dans la croissance économique, et c'est aussi cette dernière qui est employée pour atténuer les effets des changements climatiques, ou encore par la création de technologie résiliente (Willis et Satish Kumar, 2020).

Au regard de ces informations, l'interprétation dominante du concept de développement durable définit celui-ci comme une solution à la crise environnementale mondiale en permettant un développement répondant aux besoins actuels tout en considérant les générations futures à travers un équilibre entre trois piliers. C'est-à-dire économique (croissance et efficacité), social (équité et vivable), environnemental (protection et conservation), et ces derniers sont liés par l'enjeu transversal de la gouvernance (politiques publiques) (Bruntland, 1987).

Ce dernier concept s'enracine dans plusieurs disciplines des sciences humaines (p. ex : sociologie, politique et économie) et des sciences naturelles (p. ex : biologie et sciences de l'environnement) grâce à sa dimension socio-écologique (Du Pisani, 2006; Bergandi et Blandin, 2012), mais c'est dans le champ d'études de l'urbanisme qu'il se matérialise d'abord en milieu urbain par l'entremise d'un développement durable urbain.

### **1.2.1 Développement durable urbain et urbanisme**

L'exploration de l'évolution du développement durable à travers son intégration en milieu urbain par l'urbanisme vient démontrer ici le lien entre développement durable urbain, politiques publiques de verdissement et aménagement d'espaces verts. Ce lien est particulièrement visible à travers l'idéal de durabilité urbaine et des objectifs sociaux, environnementaux et environnementaux inhérents à celui-ci.

Le développement durable urbain trouve ses origines dans les conférences de Vancouver en 1976, d'Aalborg en 1994 et d'Istanbul en 1996 où les villes sont identifiées comme un acteur central dans les enjeux environnementaux, mais aussi sociaux et économiques puisque c'est à l'échelle locale que les populations subissent les conséquences négatives des inégalités environnementales (Cournoyer-Gendron, 2015). Suite à la conférence de Vancouver, l'ONU met sur pied un programme pour les établissements humains aussi appelé ONU-Habitat dont l'objectif premier est de promouvoir le développement durable dans les villes, et c'est à partir de celui-ci que le développement durable urbain prend forme pour ensuite se développer avec la conférence d'Istanbul (Cournoyer-Gendron, 2015). De plus, selon la chercheuse Anna Rouadjia, la création de la charte d'Aalborg contribue aussi à conceptualiser le développement durable urbain en illustrant l'importance de prôner une densité et une mixité de la planification urbaine, ainsi qu'illustrer l'importance des espaces verts urbains au sein du concept (Rouadjia, 2017). En d'autres mots, ce concept se résume à l'intégration du développement durable dans les milieux urbains, mais son application soulève d'importants enjeux d'interprétations en urbanisme.

Durant les années 1990, la chercheuse britannique Susan E Owens est l'une des premières géographes à étudier et à conceptualiser l'intégration du concept de développement durable dans le champ d'études de l'urbanisme (Owens, 1994; Owens et Cowell, 2011). L'intérêt d'Owens dans l'exploration des contributions et limitations de l'intégration du concept de développement durable au sein des politiques d'aménagements urbains vient fonder les bases de l'urbanisme durable. L'un des objectifs centraux est de permettre l'incorporation du concept de durabilité dans les politiques urbaines de planification (Owens, 1994; Owens et Cowell, 2011). Celui-ci est un mouvement décentralisé dans l'urbanisme qui influence la pensée urbanistique, ainsi que les pratiques d'aménagement qui y sont reliées en favorisant une urbanisation moins polluante (Emelianoff, 2001; 2004). Il influence aussi un développement urbain dans lequel « l'utilisation des ressources environnementales par les zones urbaines et leur production de pollution environnementale ne doivent pas dépasser la capacité de la nature à reproduire et à absorber ces intrants et extrants métropolitains » (Whitehead, 2020, p. 169-170).

Pour le professeur Richard Cowell, l'intégration du concept de développement durable au sein de l'urbanisme, mis en pratique par l'entremise de plans d'urbanismes et d'aménagements urbains, vient aussi renforcer la popularisation de celui-ci chez les institutions gouvernementales (Cowell et Owens, 2006; Owens et Cowell, 2011). Cet engouement est particulièrement présent dans les politiques publiques désirant améliorer les transports collectifs, la participation citoyenne et l'accessibilité aux espaces verts (Owens et Cowell, 2011; Cournoyer-Gendron, 2015). Cet intérêt vient incorporer à la planification de la ville des considérations environnementales, dont celles liées aux inégalités environnementales. Cette nouvelle dimension s'inscrit principalement dans le verdissement ou l'aménagement d'espaces verts urbains (Owens et Cowell, 2011; Cournoyer-Gendron, 2015).

Les politiques publiques de verdissement intègrent le concept de développement durable, puisque celui-ci permet d'offrir une situation gagnante-gagnante favorisant un développement social, économique et environnemental équilibré pour l'ensemble de la population (Cournoyer-Gendron, 2015). L'urbanisme durable vient favoriser la mise en oeuvre des objectifs du développement durable à travers des plans et schémas d'aménagements urbains (politiques publiques) qui rendent possibles leurs applications (Owens et Cowell, 2011; Cournoyer-Gendron, 2015). Outre l'intégration de ces objectifs, ces politiques publiques adoptent aussi un idéal lié au développement durable urbain, soit celui de la durabilité urbaine.

#### *1.2.1.1 La durabilité au coeur du développement durable urbain*

La durabilité urbaine fait référence à l'idéal de durabilité écologique, sociale et économique dans les espaces urbains et s'inscrit directement dans le concept de développement durable urbain (Whitehead, 2020). Bien que l'idée de durabilité soit antérieure au concept de développement durable urbain popularisé par les conférences internationales des Nations Unies, celle-ci est progressivement intégrée de manière sémantique et pratique au développement durable par l'entremise de politiques publiques. À partir de ce contexte, « la durabilité urbaine est devenue synonyme d'une vision intégrée des politiques et de la planification urbaines, dans laquelle les conditions et les besoins sociaux, économiques et environnementaux des villes sont considérés ensemble » (Whitehead, 2020, p. 170).

Selon le géographe Mark Whitehead, la durabilité urbaine prend sa forme actuelle à partir de la conférence internationale d'Istanbul pilotée par l'ONU en 1996 sur les thématiques de nature urbaines et ses enjeux socio-économiques (Whitehead, 2020). Cette dernière a proposé trois recommandations qui encore aujourd'hui sont les fondements de la durabilité urbaine, soit la promotion d'un urbanisme durable, d'une durabilité sociale<sup>27</sup>, et un équilibre<sup>28</sup> social, économique et environnemental dans les espaces urbains (Whitehead, 2020).

Pour Whitehead, c'est surtout le troisième point qui s'est imposé puisqu'il offre une « vision intégrée des politiques et de la planification urbaines, dans laquelle les aspects et les conditions sociaux, économiques et environnementaux sont pris en compte » (Whitehead, 2020, p. 170). La notion de durabilité urbaine est légèrement modifiée en 2015 lorsque l'ONU adopte de nouveaux objectifs de développement durable correspondants aux nouvelles réalités urbaines. Par exemple avec l'objectif 11 cherchant à « rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables » (Whitehead, 2020, p. 170). L'ensemble de ces éléments constitue l'idéal de durabilité urbaine présent dans les politiques publiques municipales de verdissement des espaces urbains.

Les villes sont au coeur des enjeux économiques, sociaux et environnementaux et donc les politiques publiques de développement durable cherchent à répondre à ceux-ci en favorisant une durabilité urbaine (Cournoyer-Gendron, 2015; Whitehead, 2020). Appuyées par un urbanisme durable, celles-ci ont pour objectifs centraux d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des populations, mais aussi de répondre aux problématiques d'inégalités environnementales liées à une limitation de l'accès des populations vulnérables aux espaces verts offrant de meilleures conditions de vie (Pham et al., 2012; Carrier, Apparicio et Séguin, 2016).

---

<sup>27</sup> La durabilité sociale « consiste à aborder les questions de durabilité sociale au sein des villes en veillant à ce que les conditions de vie et de travail dans les villes soient tolérables (en particulier pour les personnes les plus vulnérables de la société urbaine) » (Whitehead, 2020, p. 169-170).

<sup>28</sup> L'équilibre sociale désigne « une attention particulière à la manière dont les processus sociaux, environnementaux et économiques interagissent dans l'espace urbain. Par conséquent, tout en se préoccupant de la durabilité sociale et environnementale, l'urbanisme durable reconnaît le rôle important de l'espace urbain et le rôle important de l'économie urbaine dans la satisfaction des besoins sociaux et la protection de l'environnement » (Whitehead, 2020, p. 170).

En somme, l'exploration du concept de développement durable urbain a permis de démontrer que l'interprétation dominante de celui-ci est ancrée dans une approche technocentrique pour répondre aux besoins des populations à travers un développement urbain équilibré (sociale, économique et environnementale). Cette vision est reprise puis appliquée aux milieux urbains à travers l'urbanisme durable qui favorise une planification urbaine appuyée par des politiques publiques de développement durable. Ces dernières intègrent aussi la notion de durabilité urbaine qui partage les mêmes objectifs que le développement durable avec des considérations quant aux inégalités environnementales.

Constatant que le concept de développement durable est incorporé aux politiques publiques d'aménagements urbains (verdissement) avec pour objectifs d'améliorer la qualité de vie de la population, et que ces mêmes interventions de verdissement constituent des transformations des espaces urbains. Il est possible d'observer ici un lien potentiel entre le développement durable urbain et l'(éco)gentrification à travers les enjeux de transformations et de politique publique de verdissement. Cependant cette observation ne permet pas de conclure à un lien direct et tangible, c'est pourquoi il est important d'explorer le produit de cette relation, c'est-à-dire les espaces verts urbains multifonctionnels.

### **1.3 Espaces verts urbains : multifonctionnels, durables et accessibles**

Pour comprendre comment les enjeux et objectifs de développement durable urbain se sont intégrés dans les débats sur l'éco-gentrification à travers les espaces verts urbains. Il faut d'abord décortiquer cette dernière notion pour repérer les principaux liens avec le concept de développement durable urbain. Ensuite, il sera possible d'offrir une définition contemporaine du concept d'espace vert urbain, ainsi qu'illustrer l'utilisation de celle-ci par les politiques publiques de verdissement afin de démontrer le lien tangible entre développement durable urbain et transformations urbaines causées par le verdissement. Ces différents éléments vont aussi permettre de dégager un écart entre les discours et les pratiques attachées aux espaces verts urbains laissant envisager une zone grise dans la littérature portant sur la triple relation à l'étude.

Dans les années 1960, la diffusion des pratiques d'aménagement fonctionnalistes inspirées notamment de la vision de Le Corbusier va attribuer à chaque espace urbain une fonction utilitaire, par exemple des espaces de travail ou de logement. Cette nouvelle approche vient créer une rupture avec les précédentes pratiques d'aménagements de végétalisations ancrées dans des visions purement pratiques (Latham et al, 2008; Mehdi, al., 2012; Ernwein, 2019). Selon la vision de Le Corbusier, l'une des nouvelles fonctions de ces espaces urbains est celle du loisir (p. ex : la promenade), et celle-ci comprend les surfaces vertes ou espaces végétalisés urbains (Latham et al, 2008; Mehdi, al., 2012; Ernwein, 2019). Pour Ernwein, c'est à partir de cette fonction que le qualificatif « vert » vient constituer la notion d'espace vert urbain, mais ce dernier réfère à l'époque simplement à l'aménagement d'un espace ayant été végétalisé à l'aide de pelouse et de fleurs (Ernwein, 2019). La notion d'espace vert devient donc ici une figure urbanistique et un outil d'aménagement d'espace urbain (Latham et al, 2008; Ernwein, 2019).

À partir des années 1990, la notion d'espace vert urbain est considérablement modifiée par la popularisation et l'intégration du concept de développement durable urbain. Celle-ci devient non seulement un outil d'aménagement répondant à une fonction utilitaire (Atiqul Haq, 2011; Mehdi, al., 2012; Long et Tonini, 2012; Jim, 2013; Ernwein, 2019), mais aussi un instrument pratique pour mettre en place les objectifs sociaux, économiques et environnementaux du développement durable à l'échelle urbaine (Owens, 1994; 2011; Kasioumi, 2011). De plus, la notion d'espace vert devient une composante centrale de la stratégie du développement urbain durable qui est « présenté comme une solution de remplacement au développement industriel traditionnel de la ville » (Cournoyer-Gendron, 2015, paragr, 7).

Selon la chercheuse Anna Rouadjia, la cristallisation de l'espace vert urbain au sein du concept de développement durable se fait à travers la création de la charte d'Aalborg en 1994 (Rouadjia, 2017). Pour l'écologiste urbaine et architecte Ammara Bekkouche, il s'agit aussi d'un tournant majeur dans la perception et la conception de l'espace vert. Cette nouvelle approche change la manière de produire ces types d'espaces urbains considérant les objectifs sociaux, économiques et écologiques de durabilité promus par le développement durable urbain (Bekkouche, 1997).

Toutefois, c'est à partir des années 2000 avec l'engouement marqué des planificateurs urbains influencés par l'urbanisme durable, pour les notions d'écologie, de nature urbaine et durable, que l'espace vert urbain n'est plus considéré comme un simple instrument d'aménagement urbain (Gauthier, 2006; Byrne et Jinjun, 2009; Mehdi, al., 2012; Long et Tonini, 2012). Cette mouvance est d'autant plus forte qu'elle est combinée à la popularisation du concept de développement durable au sein des institutions gouvernementales se traduisant par la mise en place de politiques publiques intégrant les espaces verts afin d'améliorer la qualité de vie en milieu urbain (Paulet, 2009; Byrne et Sipe, 2010; Mehdi, al., 2012).

En résumé, l'espace vert urbain est une notion multidisciplinaire suscitant un intérêt autant du côté de l'urbanisme, de l'écologie urbaine, ou encore de la géographie urbaine. Cet intérêt est aussi une source d'influence pour la notion qui passe d'un simple instrument d'aménagement à un élément central de la stratégie de développement durable en milieu urbain, ce qui laisse entrevoir une interprétation plus large et complexe de la notion d'espace vert urbain.

### **1.3.1 Définition d'espace vert urbain : un rôle (multi)fonctionnel**

La définition contemporaine de l'espace vert urbain possède plusieurs facettes révélant les influences des diverses approches théoriques et courants de pensée s'intéressant au concept. Pour le géographe Byrne, la recherche portant sur les espaces verts urbains s'est considérablement accentuée depuis les années 1990 au point où il existe aujourd'hui un corpus universitaire considérable couvrant plusieurs enjeux théoriques et pratiques liés aux espaces verts urbains. Par exemple, la conception (design), la valeur octroyée aux espaces verts (sociale, environnementale et économique), la densification urbaine, l'utilisation des espaces verts (accessibilité) ou encore l'équité environnementale (Byrne, 2010).

Il est possible de relever au sein de ce corpus académique plusieurs tendances, mais devant cette imposante littérature seulement deux d'entre elles seront abordées dans ce travail,

puisqu'elles sont les plus répandues autant dans le monde académique que chez les institutions gouvernementales, soit les tendances fonctionnaliste<sup>29</sup> et relationnelle<sup>30</sup>.

La tendance fonctionnaliste s'enracine initialement dans les champs d'étude de l'urbanisme et l'aménagement urbain, de l'écologie urbaine ainsi que de manière de plus en plus marquée dans la géographie urbaine à travers sa dimension socio-spatiale. Selon Konstantinos Tzoulas et son groupe d'étude, la tendance fait référence à la fonctionnarisation de la végétation et plus spécifiquement à la pluralité de ses fonctions. C'est-à-dire sociale par l'amélioration des conditions de vie des populations, écologique par l'entremise d'une augmentation et la protection de la biodiversité, et urbaine par les bienfaits physiques et psychologiques des écosystèmes créés par les espaces verts (Tzoulas et al., 2007). Cette tendance intègre à la fois la notion d'espace vert urbain à titre d'instrument d'aménagement urbain dont la fonction est d'améliorer la qualité de vie des populations, mais aussi à titre de stratégie au sein du concept de développement durable urbain. Cette dernière consiste à préserver l'environnement tout en permettant l'équité sociale et l'efficacité économique (Paulet, 2009; Rouadjia, 2017; Hernandez, Pallagst et Hammer, 2018; Ernwein, 2019).

Pour Xavier Cornet, cette tendance mène à deux grandes approches dans la littérature scientifique, soit fonctionnelle et structurelle (Cornet, 2020). Premièrement, une approche fonctionnelle dans laquelle les recherches portent essentiellement sur les natures urbaines à travers une réflexion basée sur l'importance de la biodiversité dans les villes (Cornet, 2020). Deuxièmement, une approche structurelle liée à la modélisation des services offerts par les espaces verts urbains, ainsi que leurs appropriations par la planification urbaine dans une optique de multifonctionnalité (Cornet, 2020). Ces deux approches sont largement dominantes au sein de la sphère politique et dans les recherches scientifiques contemporaines (Havret, 2020; Breen et al., 2020). Ce qui m'amène à cette définition offerte par Tzoulas de l'espace vert urbain multifonctionnel interrelié au concept d'infrastructure verte :

---

<sup>29</sup> La tendance fonctionnaliste désigne « la thèse selon laquelle un phénomène, social ou naturel, existe pour répondre à un besoin ou à un objectif contenu dans un autre phénomène ou dans un système plus large (...) où l'accent est mis sur les systèmes et les structures » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

<sup>30</sup> La tendance relationnelle se réfère à une perspective spatiale, c'est-à-dire « tout espace qui est produit par des processus et des relations, plutôt que d'exister en tant que contenant a priori de ces derniers » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

*Le concept d'infrastructure verte a été introduit pour valoriser les systèmes d'espaces verts urbains en tant qu'entité de planification cohérente. (...) Le concept d'infrastructure verte met l'accent sur la qualité et la quantité des espaces verts urbains et périurbains, leur rôle multifonctionnel et l'importance des interconnexions entre les habitats. Si une infrastructure verte est planifiée, développée et entretenue de manière proactive, elle a le potentiel de guider le développement urbain en fournissant un cadre pour la croissance économique et la conservation de la nature. Une telle approche planifiée offrirait de nombreuses possibilités d'intégration entre le développement urbain, la conservation de la nature et la promotion de la santé publique (Tzoulas et al., 2007, p.169).*

Cette définition permet de constater l'intégration des objectifs sociaux, environnementaux et économiques du développement durable au concept d'espace vert urbain par sa dimension multifonctionnelle, ce qui illustre le lien entre ces deux concepts. De plus, la définition suggère aussi l'incorporation d'un aspect plus relationnel par le désir d'interconnexions entre habitats naturels et urbains mobilisant des enjeux sociaux (p. ex : santé publique), environnementaux (p. ex : conservation de la nature) ou économiques (p. ex : développement urbain).

La deuxième tendance relationnelle s'inscrit dans les dimensions socio-spatiale et environnementale (Rogers, Castree et Kitchin, 2013). Selon Alisdair Rogers, Noel Castree et Rob Kitchin, la tendance relationnelle est surtout influencée par l'approche holistique considérée comme la compréhension des phénomènes humains ou biophysiques dans un contexte plus large incorporant des relations multiples et constituant un ensemble de systèmes (Rogers, Castree et Kitchin, 2013). Cette approche relationnelle holistique met aujourd'hui « l'accent sur les processus et les relations globales qui unifient, mais qui sont également affectés par divers phénomènes dans des lieux différents » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, parag, 1).

La tendance relationnelle est aussi influencée par les notions de justice environnementale et d'accessibilité en matière d'espace vert urbain (Wolch, Byrne et Newell, 2014). Selon Isabelle Anguelovski et son équipe de recherche, celles-ci sont principalement traitées dans la littérature scientifique à travers deux prismes. D'un côté l'étude des effets bénéfiques des espaces verts, et de l'autre côté les études sur la justice environnementale axée sur l'enjeu d'accessibilité (Anguelovski et al., 2020). Pour Anguelovski, le premier prisme regroupe trois grandes thématiques, soit le développement économique, les bénéfices écologiques et les bénéfices pour la santé, tandis que le deuxième prisme traite plutôt des enjeux de justice sociale et

spatiale liés à l'environnement (Anguelovski et al., 2020). Bien que le second prisme soit de plus en plus intégré aux considérations entourant l'espace vert urbain, le premier prisme est de loin celui le plus adopté au sein des politiques publiques. De plus, il intègre favorablement le concept de développement durable (justice durable) avec la supposition implicite que ses effets bénéfiques vont ruisseler à l'ensemble de la population grâce une meilleure proximité/accessibilité (Agyeman et Evans, 2004; Walker, 2009; Anguelovski et al., 2020).

En résumé, bien que les tendances fonctionnelle et relationnelle en matière d'espace vert urbain soient différentes à certains égards. Elles ne peuvent pas être considérées de manière totalement distincte, car certains concepts centraux (p. ex : accessibilité) sont employés dans les deux tendances et surtout, la définition multifonctionnelle vient intégrer plusieurs éléments relationnels par l'entremise du développement durable. L'espace vert multifonctionnel est donc imbriqué dans l'idée d'une planification urbaine désirant un développement favorable pour la croissance économique, l'équité sociale et la conservation de la nature. Le tout dans une optique d'amélioration de la qualité de vie par l'entremise de l'accessibilité. Cette dernière imbrication se retrouve largement intégrée dans les politiques publiques municipales à travers les discours et les pratiques concernant des espaces verts urbains.

### **1.3.2 Espaces verts urbains et politiques publiques**

Si l'exploration de la notion d'espace urbain vert et sa définition contemporaine est étroitement liée au concept de développement durable urbain, son imbrication à la planification urbaine et aux politiques publics<sup>31</sup> de verdissement n'a été qu'abordée en surface. Dans l'optique de mieux comprendre cet enchaînement, il est question ici d'aborder les espaces végétalisés urbains au sein des politiques publiques urbaines (municipales) à travers la thématique de multifonctionnalité incorporant les dimensions de durabilité et d'accessibilité.

Le choix de me concentrer sur les politiques publiques municipales est justifié par trois raisons. D'abord, il s'agit du palier gouvernemental (municipal) chargé de la conceptualisation et

---

<sup>31</sup> Par politiques publiques, je me réfère ici à « une ligne de conduite développée, adoptée et poursuivie par un gouvernement (local, régional, national ou supranational), et mise en œuvre et appliquée par ses institutions, afin de traiter une question d'intérêt public » (Rogers, Castree et Kitchin, 2013, paragr 1).

l'aménagement des espaces verts urbains (Tzoulas et al., 2007; Byrne et Sipe, 2011). Ensuite, c'est à cette échelle spatiale et dans cette sphère socio-politique qu'il est possible de distinguer les principaux discours justifiant l'aménagement des espaces verts urbains et les pratiques qui y sont liées (Tzoulas et al., 2007; Wolch, Byrne et Newell, 2014; Anguelovski et al., 2020). Enfin, ces politiques publiques possèdent une influence déterminante dans la transformation des espaces urbains et conséquemment sur les populations qui les fréquentent au quotidien (Ibes, 2015; Anguelovski et al., 2020).

Selon Johanna Choumert, les politiques publiques d'espaces verts urbains s'inscrivent essentiellement à travers la planification et la gestion urbaine (p. ex : plan d'urbanisme et schémas d'aménagement) et elles contribuent à l'apparence durable de la ville, notamment par le développement économique d'espace vert (efficacité-coût) et leurs capitalisations immobilières (Choumert et Salanié, 2008; Choumert, 2011; Choumert et Travers, 2010). La mise en oeuvre des politiques publiques de verdissement s'insèrent dans la stratégie de développement durable urbain et elles cherchent aussi à atteindre des objectifs dépassant les seules considérations d'aménagement urbain ou de planification urbaine. Bien que ces stratégies puissent varier d'un contexte à un autre, il est possible de constater une importance accordée par les institutions municipales à la thématique de multifonctionnalité incorporant les dimensions de durabilité et d'accessibilité (Tzoulas et al., 2007; Wolch, Byrne et Newell, 2014; Cornet, 2020).

#### *1.3.2.1 Entre multifonctionnalité, durabilité et accessibilité des espaces verts*

La littérature scientifique issue des études urbaines laisse entendre que la majorité des objectifs fixés par les politiques publiques de verdissement à travers l'aménagement urbain sont axés sur le rôle clef des espaces verts multifonctionnels dans une perspective de durabilité. Ceux-ci s'articulent à travers trois grandes catégories d'enjeux interreliés, soit écologiques, économiques et sociaux (Byrne et Sipe, 2011; Selmi et al., 2013; Cornet, 2020).

Selon Byrne, l'enjeu écologique se réfère aux « avantages pour les écosystèmes, comme la régulation des températures ambiantes, la filtration de l'air, la réduction du bruit, la séquestration du carbone et l'atténuation des eaux de pluie » (Byrne, 2011, p. 9). Ces espaces

peuvent également préserver la biodiversité grâce à une meilleure connectivité entre les espaces verts urbains (p. ex : parcs et rivières) (Byrne, 2011). L'enjeu économique touche aux bénéfices économiques tirés de la promotion du tourisme, de la réduction des dépendances en santé causées par une diminution de la pollution et une augmentation de l'activité physique, ainsi qu'une augmentation des valeurs foncières des habitations limitrophes (Byrne, 2011; Wolch, Byrne et Newell, 2014). Enfin, l'enjeu social concerne les avantages physiques et psychologiques avec une diminution du stress et des modes de vie sédentaire associés aux maladies cardiaques, de même que des bénéfices sociaux liés au renforcement du tissu social avec une augmentation des interactions et un resserrement des liens communautaire (Byrne, 2011; Wolch, Byrne et Newell, 2014).

Pour les géographes Julie Gobert et Gordon Walker, il est aussi important d'incorporer à ces objectifs des considérations relationnelles liées aux inégalités environnementales. Par exemple, les inégalités dans les distributions des nuisances environnementales, une accessibilité différenciée et inéquitable aux ressources environnementales, le poids de la participation citoyenne dans les processus de décisions et l'effet différencié des politiques environnementales sur les inégalités sociales (p. ex : augmentation du coût de la vie dans un quartier pauvre) (Walker, 2009; Walker, 2012 ; Gobert et Walker, 2016).

De plus, selon Dorothee Ibes, Julian Agyeman et Bob Evans, ces inégalités s'inscrivent dans une perspective de justice environnementale accordant une importance particulière à l'accessibilité socio-spatiale (Agyeman et Evans, 2004; Ibes, 2015). Pour Ibes, les politiques publiques doivent considérer une distribution équitable des espaces verts. Celle-ci doit être basée sur les caractéristiques d'un quartier et les besoins des populations afin de pouvoir offrir un accès aux espaces urbains publics correspondant aux réalités des résident.e.s (Ibes, 2015). Selon Agyeman et Evans, les politiques publiques devraient être guidées par la notion de justice durable qui est ancrée dans les concepts de développement durable et de justice environnementale, et dont les objectifs concrets sont d'incorporer le développement durable et l'inclusion sociale dans les politiques publiques (Agyeman et Evans, 2004).

En somme, les politiques publiques liées aux espaces verts urbains s'enracinent dans les tendances fonctionnaliste et relationnelle puisque les stratégies et objectifs de l'aménagement des espaces verts sont articulés autour de leurs rôles multifonctionnels à travers les dimensions de durabilité et d'accessibilité (développement durable et justice environnementale). Cela dit, l'atteinte de ces objectifs peut paraître aller de soi, mais la dimension d'accessibilité aux espaces verts et d'inégalités environnementales introduit plusieurs interrogations sur les catégories de personnes pouvant bénéficier de la réalisation de ces objectifs (sociaux, environnementaux et économique).

### **1.3.3 Écart entre discours et pratique de l'accessibilité aux espaces verts**

On considère que les espaces verts urbains incorporent à travers leurs rôles multifonctionnels une dimension d'accessibilité ancrée dans un idéal de justice environnementale. L'objectif premier est d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la population, en répondant aux inégalités environnementales liées à l'accessibilité aux espaces verts. Il est question ici de démontrer la présence d'un écart entre les objectifs mis de l'avant dans le discours d'accessibilité urbaine des principaux acteurs municipaux, et les pratiques liées aux espaces verts urbains mis en place par ces mêmes acteurs municipaux.

Il n'est pas question de s'intéresser à l'ensemble des catégories d'acteurs municipaux, mais plutôt aux personnes élu.e.s (p. ex : conseil d'arrondissement) qui sont en position de pouvoir voter et appliquer des plans ou des schémas d'aménagements urbains de verdissement ayant un impact significatif à l'échelle locale. Par exemple avec le *Plan directeur des parcs et espaces verts* dans le cas de Saint-Henri. Cette catégorie socio-politique est importante par son pouvoir politique, mais aussi par l'influence sociale dont elle dispose à travers les plateformes de communications institutionnelles. À partir de celles-ci, elle peut faire valoir son interprétation des espaces verts urbains par l'entremise des discours<sup>32</sup> de durabilité et d'accessibilité urbaine qui renvoient aux objectifs des politiques publiques de développement durable (Tzoulas et al., 2007; Wolch, Byrne et Newell, 2014; Cornet, 2020; Anguelovski et al., 2020).

---

<sup>32</sup> Le discours se réfère ici à une dimension sociale (discours sociaux) et ses formes parler comme écrite (linguistique), celui-ci s'articule par la parole ou l'écriture et constitue l'expression d'un ensemble d'idées, de notion, de concepts pouvant être appuyée idéologiquement (Gauthier, 2010).

L'accessibilité est un concept largement reconnu comme étant la capacité à se déplacer dans l'espace et à accéder ou utiliser des services variés sans obstacle en tenant compte des besoins de l'ensemble de la population (Hall, 2020). L'accessibilité urbaine reprend cette conception en y ajoutant des considérations spécifiques liées aux réalités des différents groupes sociaux (p. ex : personnes âgées) confrontés aux difficultés d'accessibilités (p. ex : l'absence de toilettes adaptées) des différents environnements urbains (Hall, 2020). Pour le géographe Edward Hall, le discours de l'accessibilité lié aux espaces verts urbains s'inscrit à la fois dans ces conceptions, mais aussi dans le désir de répondre aux restrictions des possibilités, ou en d'autres mots l'exclusion socio-spatiale (Hall, 2020), en considérant les dimensions de la durabilité urbaine appuyée sur l'équilibre et l'inclusivité (Whitehead, 2020). Selon Hall, le discours dominant de l'accessibilité urbaine cherche à contrer l'exclusion socio-spatiale de certains groupes aux différents aménagements urbains difficiles d'accès pour ceux-ci (p. ex : espace vert urbain), et ce, dans une perspective d'équité sociale (Hall, 2020).

Pour Agyeman et Evans, les politiques urbaines ancrées dans le développement durable urbain intègrent l'accessibilité, puisqu'elles permettent de lier les objectifs du développement durable urbain aux bénéfices inhérents à l'accessibilité aux espaces verts (Agyeman et Evans, 2004). Pour Ibes, Gobert et Walker, le développement durable urbain permet aussi de justifier la construction ou la revitalisation d'espaces verts urbains par leurs contributions à l'amélioration des conditions de vie et la diminution des inégalités environnementales (Walker, 2009; Walker, 2012; Ibes, 2015; Walker et Gobert, 2016).

Le discours de l'accessibilité urbaine se matérialise dans les pratiques liées aux espaces verts urbains par l'entremise des plans ou des schémas d'aménagements urbains de verdissement mis en place par les acteurs municipaux élus. Ces pratiques d'aménagement de verdissement sont divisées ici en deux catégories. Les pratiques techniques qui désignent la conceptualisation matérielle des espaces verts, c'est-à-dire le choix de la superficie, des matériaux, de la composition végétale ou encore du mobilier, et les pratiques sociales qui réfèrent plutôt à la manière dont les individus utilisent et perçoivent les espaces verts urbains (Mehdi, al., 2012; 2013; 2017).

Pour Lofti Medhi, la dimension technique des pratiques implique de conceptualiser des plans et des schémas, puis à partir de ceux-ci, la construction ou la revitalisation des espaces verts par les institutions publiques (Mehdi, al., 2012; Mehdi, al., 2013; Mehdi, al., 2017). De plus, la conceptualisation des espaces urbains doit être faite en considérant leurs durabilités et les avantages issus de cette perspective (Agyeman et Evans, 2004). Selon Medhi, ces derniers sont construits dans une optique de services écosystémiques, c'est-à-dire pour offrir aux populations un ensemble de bénéfices directs et indirects par la multifonctionnalité des espaces verts urbains (Mehdi, al., 2012; Mehdi, al., 2013; Mehdi, al., 2017). Par exemple, l'écosystème d'un parc public offre des bénéfices écologiques en diminuant la pollution atmosphérique et des bénéfices sociaux en mettant au service des individus des endroits pour des activités sportives ou récréatives qui engendrent des effets positifs sur leur santé physique et psychologique (Mehdi, al., 2012; Mehdi, al., 2013; Mehdi, al., 2017).

La pratique sociale liée à l'utilisation des espaces verts se place plutôt du côté des personnes qui fréquentent ces espaces et aux sensations qu'elles éprouvent à l'idée d'utiliser ces espaces (Long et Tonini, 2012). Pour Byrne, les résident.e.s d'un quartier fréquentent un espace vert urbain pour une multitude de raisons liées surtout à des motivations sociales et physiques. Par exemple, un réconfort devant le stress quotidien à travers la détente et l'amusement, des activités physiques (individuelles ou collectives), ou encore pour socialiser et tisser de nouveaux liens sociaux (Byrne, 2011; Long et Tonini, 2012; Wolch, Byrne et Newell, 2014). L'ensemble de ces raisons favorise la construction d'un sentiment ou d'une perspective positive à l'égard des espaces verts urbains et donc contribue à une sensation de bien-être, voire de satisfactions résidentielles (Byrne, 2011; Wolch, Byrne et Newell, 2014). Chez Ibes, la proximité spatiale entre logement et espace vert urbain constitue un élément important puisque l'emplacement vient aussi déterminer quelles catégories de personnes vont fréquenter les espaces verts (p. ex : classe, genre, âge et ethnicité) (Ibes, 2015).

Pour conclure, la présente revue de littérature a exposé la nature de la relation entre (éco)gentrification et espaces verts à travers le fil conducteur du développement durable urbain, mais surtout la présence d'un écart entre les objectifs du discours de l'accessibilité urbaine et les pratiques liées aux espaces verts urbains. Cet écart d'accessibilité est une

conséquence de la triple relation à l'étude. Les politiques de verdissement ancrées dans le concept de développement durable viennent créer des transformations physiques et sociales par l'aménagement d'espaces verts dont l'intérêt central est l'amélioration de la qualité de vie de l'ensemble de la population. L'aménagement des espaces verts favorise de meilleures conditions sociales et écologiques, mais aussi économiques par l'augmentation des valeurs foncières des propriétés.

Or, ces transformations contribuent au processus urbain d'(éco)gentrification par l'entremise de changements sociaux, culturels et politiques contribuant à verdir l'image d'un quartier, mais surtout économiques à travers un écart environnemental dans les loyers, par l'augmentation de ceux-ci en raison d'une hausse de la valeur des propriétés découlant de l'aménagement d'espaces verts. De plus, ces nouveaux espaces ont tendance à rendre les quartiers plus attrayants pour de nouveaux résident.e.s aisés, mais aussi pour des projets immobiliers à l'étiquette « verte » contribuant aussi à l'écart environnemental de loyer. Les répercussions de ce processus urbain touchent principalement les populations économiquement et socialement vulnérables ou encore marginalisées, car celles-ci sont soumises à diverses pressions menant à leurs déplacements.

Dans cette optique, il est possible de voir un écart entre le discours sur l'accessibilité urbaine prônant un accès universel aux espaces verts permettant de répondre aux inégalités environnementales et des pratiques matérialisant cet objectif. De même, le processus de gentrification renforcé par ces espaces verts peut contribuer aux déplacements des populations vulnérables en réduisant leur accès à ces espaces urbains qui leur seraient bénéfiques. Ceci étant dit, la réflexion sur cette triple relation permet de relever la présence d'une zone grise entre la recherche s'intéressant à cette relation et l'observation d'un écart entre discours et pratiques d'accessibilité liées aux espaces verts urbains. Le prochain chapitre vient poursuivre cette réflexion en désirant mieux comprendre la nature de cet écart et les conséquences de celles-ci pour les populations vulnérables.

## Chapitre 2 : Une accessibilité socio-environnementale éphémère et illusoire

*« La durabilité environnementale peut être exploitée comme une idéologie de planification urbaine pour établir des niveaux tolérables d'atteinte aux citoyens les plus vulnérables dans la poursuite d'un fonctionnement écologique différencié »  
Sarah Dooling (2012, p. 102-103)*

Il s'agit ici de faire avancer la réflexion sur la contribution du développement durable urbain au phénomène d'(éco)gentrification par l'entremise des espaces verts, ainsi que de poursuivre mon second objectif de recherche; démontrer la nature de l'écart existant entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains ainsi que ses conséquences pour les populations vulnérables. Je cherche donc à enrichir cette réflexion en illustrant les causes de cet écart liées aux injustices environnementales engendrées par l'éco-gentrification, ainsi que par l'utilisation des concepts de développement urbain et de durabilité néolibérale pour contextualiser cet écart (voir figure 9 en annexe).

### 2.1 Éco-gentrification et injustices environnementales

Pour démontrer l'écart entre discours et pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains, il faut d'abord exposer la nature de l'influence du concept d'éco-gentrification en lien avec les répercussions d'injustices environnementales. Cette dernière est examinée à travers le rôle des espaces verts urbains, et plus particulièrement la dimension d'accessibilité urbaine appuyée sur la notion de durabilité. À partir de ces derniers enjeux, il sera possible de démontrer les conséquences de l'écart entre les discours et les pratiques de l'accessibilité aux espaces verts sur les populations vulnérables (fausse accessibilité et durabilité inaccessible). Les différents concepts mobilisés ici s'inscrivent dans la littérature de la géographie humaine, de l'écologie politique urbaine et plus particulièrement des études inspirées de la justice environnementale critique.

En premier lieu, il m'apparaît incontournable de rappeler que l'interprétation de l'espace vert urbain la plus couramment employée par les institutions publiques municipales chargées de

mettre en places ces espaces s'articule dans une perspective de multifonctionnalité (objectifs sociaux, économiques et écologiques) (Tzoulas et al., 2007; Hernandez, Pallagst et Hammer, 2018; Cornet, 2020). Outre sa dimension multifonctionnelle, cette interprétation est justifiée par un discours d'accessibilité urbaine appuyé par l'idéal de la durabilité. L'accessibilité urbaine s'imbrique naturellement dans l'espace vert urbain, car celui-ci vient renforcer l'idée d'équilibre social, environnemental et économique qui est essentielle autant pour le concept de développement durable urbain que pour les espaces verts multifonctionnels (Agyeman et Evans, 2004, 2015; Hall, 2020).

Toutefois, le discours d'accessibilité urbaine et la notion de durabilité sont soumis à d'importantes critiques mettant de l'avant des angles morts de déséquilibre et de non-reconnaissance concernant la création ou la revitalisation des espaces verts urbains. D'abord, l'équilibre entre les trois piliers de la durabilité urbaine est loin d'être une réalité si l'on considère l'importance accordée à la durabilité économique ou les espaces verts sont utilisés pour mousser la valeur des propriétés limitrophes et ainsi justifier l'augmentation de la valeur des loyers (Hackworth, 2007; Anguelovski et al., 2019; Pinson, 2020; Mabee, et al., 2020). Malgré l'éthique écologique et l'étiquette « verte », le coeur du discours réside dans « la croissance, le progrès matériel, la rationalité instrumentale, la centralité des marchés et de l'économie » (Demaria et Kothari, 2017, p. 2596), ce qui est incompatible avec l'équité environnementale (Demaria et Kothari, 2017; Kothari, et al., 2019).

De plus, le discours d'accessibilité aux espaces verts urbains est motivé notamment par le désir de diminuer l'exclusion socio-spatiale et les injustices environnementales. Ce discours vient plutôt exacerber ces problématiques par la non-reconnaissance du processus d'éco-gentrification et les réalités des groupes sociaux vulnérables et marginalisés (Dooling, 2009; Checker, 2011; Dooling et Simon, 2012; Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020). L'accessibilité aux espaces verts pour l'ensemble des populations est biaisée par un aménagement urbain favorisant l'apparition d'un phénomène d'éco-gentrification, qui va à son tour créer des pressions socio-économiques sur les populations vulnérables les amenant à quitter un quartier devenu hors de prix (Quastel, 2009; Dooling, 2009; Checker, 2011; Dooling et Simon, 2012; Anguelovski, et al., 2020).

Les pratiques découlent de l'interprétation multidimensionnelle de l'espace vert urbain sont orientées techniquement vers des besoins fonctionnels, pour répondre aux exigences sociale, écologique et économique établies par les objectifs du développement durable urbain, puis socialement vers les bénéfices sociaux et physiques obtenus à travers l'utilisation d'espaces verts urbains accessibles (Byrne, 2011; Long et Tonini, 2012; Wolch, Byrne et Newell, 2014; Mehdi, al., 2017). Ces pratiques mises en valeur par le discours d'accessibilité et la notion de durabilité urbaine reflètent aussi l'orientation des politiques publiques inspirées du développement durable (Whitehead, 2020), ainsi que du contexte social dans lesquelles elles s'inscrivent en milieu urbain (Cochrane, 2020).

Ces pratiques s'inscrivent aussi dans un contexte dépassant largement les simples fonctions des espaces verts urbains en révélant des problématiques d'injustices environnementales à travers la conception d'un développement durable centré sur les technologies vertes, dans un espace social n'étant pas exempt d'injustices environnementales (Anguelovski, et al., 2020). Ces pratiques renvoient directement à une conception durable et technique du développement puisque l'idée est de répondre à des problèmes environnementaux ou à des besoins sociaux par des solutions techniques (technologie verte), ici en l'occurrence avec la multifonctionnalité des espaces verts. Cependant cette approche ne considère pas les répercussions économiques (p. ex : au niveau du secteur immobilier) sur les populations vulnérables déjà touchées par des inégalités socio-économiques (Dooling et Simon, 2012; Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020; Willis et Satish Kumar, 2020).

Ensuite, la dimension sociale liée aux pratiques des espaces verts urbains est problématique dans un contexte d'éco-gentrification, puisque la majorité des personnes qui fréquentent ces espaces sont des résident.e.s privilégié.e.s d'un point de vue économique et social. Ces personnes sont souvent issues des différentes vagues de gentrification et non de populations vulnérables qui devaient à l'origine bénéficier des effets positifs de ces espaces (Checker, 2011; Dooling et Simon, 2012; Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020). Cette situation renforce l'inégalité environnementale liée à une redistribution inéquitable des ressources urbaines, puisque ce sont les populations non vulnérables qui bénéficient des effets positifs des espaces verts urbains alors qu'elles sont les groupes sociaux les moins exposés aux nuisances

urbaines (Dooling, 2009; Dooling et Simon, 2012; Séguin et Apparicio, 2013; Ngom, Gosselin et Blais, 2016).

En somme, ces constatations sur les discours et pratiques de l'accessibilité urbaine aux espaces verts mettent en évidence des sources d'injustices environnementales favorisées par le processus d'éco-gentrification. Ces problématiques attachées à l'enjeu de l'accessibilité renvoient à un écart important entre objectifs sociaux, environnementaux et économiques désiré à travers l'aménagement des espaces verts urbains et les inégalités environnementales exacerbées par ceux-ci.

### **2.1.1 Justice environnementale : fausse accessibilité et durabilité pour qui ?**

L'exploration des sources d'injustices environnementales permet ici de démontrer qu'il est question d'une fausse accessibilité aux espaces verts urbains et que la durabilité de ceux-ci est bénéfique non pas pour les populations vulnérables, mais plutôt pour les personnes ayant le luxe d'habiter un quartier avec de nombreux espaces verts. Cette situation est causée par le manque de considération des politiques publiques d'aménagements d'espaces verts urbains pour la justice environnementale et les conséquences de ce manque de considération finissent par exacerber les inégalités environnementales chez les populations vulnérables.

Ce manque est expliqué par l'absence d'une perspective critique dans l'interprétation de l'espace vert par les acteurs impliqués dans l'aménagement urbain, puisque celui-ci ne peut être considéré uniquement de manière multifonctionnelle (durable et accessible). Il devrait prendre en compte les considérations de justice environnementale et de ses dimensions distributives<sup>33</sup>, de reconnaissance<sup>34</sup> et procédurale<sup>35</sup> essentielles à la reconnaissance d'un processus d'éco-

---

<sup>33</sup> La justice distributive réfère « à l'incapacité des projets d'écologisation à remédier aux inégalités passées en matière d'accès aux espaces verts (...) aux vulnérabilités et présence de l'éco-gentrification (...) les avantages de l'écologisation pour la santé sont répartis de manière inéquitable et minée par les menaces de déplacement physique et socioculturel » (Anguelovski et al., 2020, p. 1747).

<sup>34</sup> La justice de reconnaissance réfère « à privilégier les grandes infrastructures vertes et autres projets phares qui attirent les résidents et les investisseurs à revenus élevés et socialement privilégiés dans des zones géographiques marginalisées (...) incapacité des planificateurs et des décideurs en matière d'écologisation urbaine à reconnaître les inégalités structurelles dans l'accès à des quartiers vivables et de qualité » (Anguelovski et al., 2020, p. 1747).

<sup>35</sup> La Justice procédurale réfère à « l'exclusion de la contribution et du pouvoir de décision des groupes historiquement marginalisés dans la planification, la conception et la gestion des interventions de verdissement » (2020, p. 1747).

gentrification et des différentes réalités des populations vulnérables pour réellement remédier aux inégalités environnementales liées à l'accès aux espaces verts (Anguelovski et al., 2020).

Le manque de considération pour la justice distributive ne permet pas de répondre adéquatement aux effets négatifs créés par le processus d'éco-gentrification sur les populations vulnérables et marginalisées : leurs déplacements entraînés par une augmentation des coûts des logements (l'écart environnemental), le coût des propriétés et une hausse des taxes foncières associées à la vie dans des quartiers plus verts (p. ex : les parcs) (2009; Dooling et Simon, 2012; Anguelovski et al., 2020). De plus, les avantages de l'écologisation pour la santé d'un individu utilisant les espaces verts sont donc répartis de manière inéquitable, en plus d'être minés par les menaces de déplacement physique et socioculturel (Anguelovski et al., 2020).

L'absence d'intérêt pour la justice de reconnaissance vient quant à elle amplifier la problématique de l'éco-gentrification par des interventions de verdissements urbains tape-à-l'oeil (p. ex : ruelle verte d'envergure) mobilisant d'importants financements ou cherchant à attirer ceux-ci, et ce, plutôt que des interventions conçues pour des groupes vulnérables et marginalisés en portant attention aux identités et besoins de ces groupes sociaux (Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020).

Enfin, le manque d'intérêt pour la justice procédurale est visible par l'imposition des autorités publiques d'un agenda urbain (développement et aménagement) et des interventions de verdissement enracinées dans l'approche dominante de la durabilité urbaine. L'absence d'une réelle participation (non pas de façade) des populations marginalisées aux activités de verdissement (conceptualisation et mise en oeuvre) dans leurs propres quartiers entraîne leur exclusion des processus décisionnels et amplifie leur sentiment de dépossession matérialisée dans un contexte où les espaces verts urbains sont accaparés par les gentrificateurs (Anguelovski, 2015; Pearsall et Anguelovski, 2016; Anguelovski et al., 2019; Anguelovski, et al., 2020).

Il faut aussi ajouter à ces considérations de justice environnementale traditionnelle les dimensions plus critiques d'anti-subordination<sup>36</sup>, d'intersectionnalité<sup>37</sup> et de relationnalité<sup>38</sup> afin d'éviter les angles morts de la justice environnementale au regard des enjeux du verdissement urbain (Anguelovski, et al., 2020). Ces nouveaux éléments ont pour but de mieux reconnaître et analyser les injustices et les inéquités environnementales issues des interventions de verdissement à travers une démarche aussi théorique (p. ex : nouveaux principes d'équité) que pratique (p. ex : analyse matérielle et immatérielle du pouvoir) (Anguelovski, et al., 2020).

Ces trois nouvelles considérations permettent de reconnaître que le développement urbain s'inscrit dans une gestion hiérarchique perpétuant des structures de pouvoir et de domination qui entraîne une durabilité des inéquités environnementales reproduites à travers le temps (Anguelovski, et al., 2020). Par exemple, les politiques publiques liées à la création d'espaces verts urbains sont élaborées au sein des structures de pouvoir employant unilatéralement l'approche de la durabilité pour orienter leurs visions du développement urbain au détriment de certains groupes sociaux dont les besoins sont à l'encontre des objectifs de cette approche dominante (Anguelovski, et al., 2020). De plus, puisque l'élaboration des politiques publiques et des interventions de verdissement en découlant n'est pas exempt de biais sociaux conscients (p. ex : discrimination) ou inconscients (p. ex: *Color blindness*) leurs conceptualisations peuvent tout à fait reproduire des injustices environnementales dans un contexte de ville néolibérale où le développement économique prime sur la reconnaissance des besoins des populations vulnérables et marginalisés (Anguelovski, et al., 2020).

En somme, il est possible de constater une fausse accessibilité universelle aux espaces verts, puisqu'à travers le processus d'éco-gentrification, ces espaces sont moins accessibles aux

---

<sup>36</sup> L'anti-subordination se réfère aux « inégalités durables et leurs moteurs, les espaces et processus de verdissement urbain libérateurs, les mécanismes de réparation et de restauration dans le verdissement urbain, l'accès sécurisé à la terre et aux ressources en tant que pratique émancipatrice, et les pratiques préventives de préjudice liées au verdissement » (Anguelovski et al., 2020, p. 1752)

<sup>37</sup> L'intersectionnalité désigne la considération des « espaces (verts et non verts) compris, perçus et vécus à partir d'identités multiples et concordantes, d'injustices et d'insécurité environnementales multiples, d'espaces interprétés différemment au fil du temps » (Anguelovski et al., 2020, p. 1752).

<sup>38</sup> La relationalité se réfère à la « relation entre les lieux, les échelles et les subjectivités, politisation de la vie quotidienne et réhumanisation des maisons, des quartiers et des lieux de travail et de leur relation avec l'environnement naturel, remise en question des silences et de la violence, de la racialisation, du classisme et du patriarcat » (Anguelovski et al., 2020, p. 1752).

personnes vulnérables obligées de se déplacer, ce qui favorise les inégalités environnementales. De plus, la durabilité urbaine est profitable aux personnes privilégiées possédant les moyens de rester dans un quartier vert et donc d'utiliser les espaces verts, mais aussi aux acteurs tirant des profits économiques de l'aménagement des espaces verts urbains. Alors que les populations vulnérables et marginalisées voient leurs accessibilités réduites par le phénomène d'éco-gentrification, ainsi que la non-reconnaissance de leurs réalités. Cette observation constitue le fondement de l'écart entre discours et pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains, mais celui-ci est aussi renforcé par un contexte dominé par une conception néolibérale et durable du développement favorisant les injustices et les inégalités environnementales.

## **2.2 Un développement urbain néolibéral et durable**

Pour enrichir la réflexion sur l'écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité liées aux injustices environnementales favorisées par le phénomène d'éco-gentrification, il est important de comprendre le contexte dans lequel cette distorsion s'inscrit, et par le fait même la relation entre développement durable, l'(éco)gentrification et les espaces verts urbains. Il est question ici de démontrer l'importance de l'idéal développementaliste néolibéral et durable dans la construction d'un contexte favorable aux injustices et inégalités environnementales urbaines contribuant à agrandir l'écart entre discours et pratiques d'accessibilité. Cette démonstration est appuyée par une littérature issue de l'écologie politique et de la géographie urbaine critique (voir figure 9 en annexe).

Dans un premier temps, il est important de faire un retour sur les différentes interprétations du développement qui ont contribué à sa forme la plus répandue aujourd'hui au sein des politiques publiques urbaines, c'est-à-dire l'idéal développementaliste néolibéral et durable. D'abord, la conception de modernité du développement est basée sur les valeurs capitalistes (progrès et croissance économique) et de modernité interprétée comme « l'urbanisation, l'industrialisation (...) et le remplacement des modèles traditionnels de pensée et de croyance par une notion de rationalité économique scientifique » (Willis et Satish Kumar, 2020, p. 264). La croissance économique (p. ex : production et consommation) est ici un indicateur clef de la mesure de la

modernité et d'un développement associé à une meilleure qualité de vie générale (Willis et Satish Kumar, 2020).

Par la suite, la conception néolibérale (décentralisation, liberté du marché, individualisme) du développement vient s'imbriquer au concept à partir de la mise en oeuvre des politiques économiques néolibérales en Occident (Smith, Stenning et Willis, 2008; Willis et Satish Kumar, 2020). Cette philosophie politique et économique vient positionner le marché, la croissance et le progrès économique au centre des considérations du développement à travers des politiques de déréglementation financière, de libéralisation et de privatisation (Willis et Satish Kumar, 2020).

La conception durable du développement décortiquée dans la revue de la littérature vient à travers sa dimension technocentrique (les problèmes environnementaux nécessitent une solution technique) incorporer la conception néolibérale (Willis et Satish Kumar, 2020). Cette dernière propose une durabilité sociale (p. ex : réduction de la pauvreté et amélioration des conditions sociales), écologique (p. ex : conservation de l'environnement) et économique (p. ex : croissance verte) (Willis et Satish Kumar, 2020). La voie privilégiée pour cette triple durabilité est la croissance économique verte par l'entremise des technologies écologiques permettant une progression économique (production et consommation) tout en veillant à la durabilité des ressources environnementales (Willis et Satish Kumar, 2020).

En ce sens, l'idéal développementaliste se réfère à une position philosophique complexe, large et multiforme incorporant discours et pratiques liées à différentes conceptions du développement. Cette idée du développement est un objectif normatif qui englobe autant l'exercice du pouvoir dans différentes sphères politiques que des dynamiques socio-spatiales (Watts, 2020). La forme dominante et actuelle de l'idéal développementaliste est largement influencée par les conceptions moderniste, néolibérale et durable du développement, comme en témoignent les notions de nouvelle entente verte (Green New Deal), économie verte, croissance verte et capitalisme vert (Demaria et Kothari, 2017; Willis et Satish Kumar, 2020).

Cet idéal est repris par le développement durable urbain dans le contexte de la ville néolibérale et matérialisé au travers des politiques publiques d'aménagements urbains mettant l'accent sur

le développement, la croissance et la revitalisation économiques pour engendrer de la prospérité et du bien-être individuel (Latendresse, 2008; Cochrane, 2020). Autrement dit, les pratiques d'aménagement influencées par cet idéal suivent un agenda qui tend à mettre de l'avant « l'expertise technique et la recherche de la viabilité économique (...) le soutien aux nouveaux projets de développement (...) et un engagement à renforcer la compétitivité urbaine » (Cochrane, 2020, p. 96). Par exemple, la revitalisation ou régénération urbaine est favorisée par des politiques publiques pour créer de nouvelles opportunités de développement urbain (rentable) et les pratiques en découlant, comme la construction d'un parc, s'inscrivent dans cet imaginaire par ses multiples fonctionnalités sociale, environnementale et surtout économique (Cochrane, 2020).

### **2.2.1 Durabilité urbaine, injustices et inégalités environnementales**

C'est en partant du principe qu'il est possible de constater une interprétation hégémonique du développement ancrée dans les conceptions néolibérale et durable (technique), qu'on peut considérer que le concept de durabilité urbaine a été progressivement intégré à l'interprétation dominante du développement durable par l'entremise des politiques publiques. Je propose ici d'aborder le concept de développement durable urbain comme une partie intégrante d'un idéal développementaliste ancré dans une double perspective. C'est-à-dire durable dans son appropriation par les institutions gouvernementales dans leurs discours de durabilité urbaine, et néolibérale dans sa dimension pratique à travers un développement urbain « vert » et économique. Cette position suppose des implications interreliées d'ordre conceptuel et pratique illustrant un contexte favorable aux injustices et inégalités environnementales engendrées par l'idéal développementaliste durable et néolibéral.

La première implication d'ordre conceptuelle est que le développement durable urbain s'inscrit dans une perspective de rationalité scientifique/technocratique où la valeur du progrès, essentiellement économique, est centrale au sein des sociétés de consommation axées sur l'idéal de croissance économique comme principal moyen de développement (Escobar, 1998; Keil, 2003; Latouche, 2004; Sachs, 2015; Kothari, et al., 2019). Il s'articule aussi dans l'esprit d'une durabilité économique, sociale et environnementale laissant entendre qu'il est possible

d'exploiter durablement des ressources environnementales pourtant limitées, ainsi qu'améliorer perpétuellement les conditions sociales et environnementales pour l'ensemble des populations alors que plusieurs politiques publiques néolibérales (p. ex : immobilières) font plutôt bénéficier les populations aisées de ces améliorations (Latouche, 2004; Heynen, Kaika et Swyngedouw, 2006; Escobar, 2011; Kothari, et al., 2019). Cette situation favorise inévitablement les personnes privilégiées d'un point vu économique et social et elle renforce les inégalités environnementales chez les populations vulnérables puisque celles-ci ne sont pas les bénéficiaires de ce développement économique et des améliorations sociales et environnementales qui en découlent (Heynen, Kaika et Swyngedouw, 2006; Kothari, et al., 2019; Naguib Pellow, 2019; Anguelovski, et al., 2020).

Ensuite, bien que le concept de développement durable urbain cherche, par l'intermédiaire d'une approche « verte » (p. ex : technologies et économie verte), un équilibre entre les piliers sociaux, environnementaux et économiques à travers un mode de vie durable (bien-être, équité et diversité) pour l'ensemble des sociétés (Demaria et Kothari, 2017; Kothari, et al., 2019). Or, il ne faut pas perdre de vue que ce type de discours répond la plupart du temps aux besoins humains et aux exigences socio-économiques d'une partie de la population possédant déjà de multiples privilèges (sociaux, économiques et politiques), notamment la possibilité de résider dans un quartier avec de nombreux aménagements verts (Demaria et Kothari, 2017; Kothari, et al., 2019).

Cette situation favorise une injustice environnementale de reconnaissance et distributive, car les planificateurs et décideurs en matière d'écologisation urbaine ne reconnaissent pas les inégalités structurelles dans l'accès à des quartiers de qualité, préférant orienter le développement vers des grandes infrastructures vertes et autres projets phares qui attirent les résidents et les investisseurs à revenus élevés (Kothari, et al., 2019; Naguib Pellow, 2019; Anguelovski, et al., 2020).

La première implication d'ordre pratique concerne les conséquences environnementales du développement durable urbain sur les populations à travers les politiques publiques (planification) d'aménagement urbain. Tout d'abord, l'idéal de durabilité s'inscrit dans le

contexte des pratiques de la ville néolibérale/entrepreneuriale en matière de production de nature urbaine (Heynen, Kaika et Swyngedouw, 2006; Pirro et Anguelovski, 2017; Pinson, 2020). C'est-à-dire que l'amélioration des conditions sociales à travers un meilleur environnement (p. ex : création d'espaces verts urbains) passe par des politiques publiques orientées dans une logique de marché accès sur l'offre, qui accorde une grande liberté entrepreneuriale et priorise l'efficacité et l'innovation technologique (Harvey, 2005; Hackworth, 2007; 2010; Pinson, 2020).

Dans une perspective de politique publique néolibérale, la production d'espaces verts urbains ou encore les services qui y sont attachés s'inscrivent dans une stratégie d'attraction des investissements pour encourager le développement urbain (p. ex : projet immobilier limitrophe à un parc). La planification de ces espaces verts urbains est donc confiée à des institutions étatiques locales répondant à un ordre municipal hiérarchique dans lequel la logique de marché n'est pas remise en cause (Pirro et Anguelovski, 2017; Willis et Satish Kumar, 2020; Pinson, 2020). De plus, cette durabilité néolibérale ne considère pas ses propres effets sur les populations vulnérables, et par conséquent, elle favorise les inégalités sociales engendrées par des transformations urbaines (p. ex : projet immobilier) (Brenner et Theodore, 2002; Brenner, 2003, 2011; Dooling et Simon, 2012; Pirro et Anguelovski, 2017; Pinson, 2020).

Les pratiques de durabilité enracinées dans le développement durable urbain peuvent aussi contribuer aux inégalités environnementales chez les populations vulnérables et donc créer un déficit de justice entre les populations (Walker, 2012; 2020). Ce qui est visible dans certaines circonstances par une répartition disproportionnée des pratiques nuisibles, une redistribution inéquitable des ressources urbaines ou encore un accès limité à ces dernières (Harvey, 2009; Soja, 2010; Whitehead, 2020). Ces dynamiques d'inégalités environnementales sont expliquées en partie par le même paradoxe que celui du développement durable, c'est-à-dire que les considérations économiques priment sur les dimensions sociale et environnementale (Escobar, 1995; 1996; Kaika et Swyngedouw, 2014).

Cela dit, elles émergent aussi des transformations urbaines écologiques avec la construction ou la revitalisation d'espaces verts, puisque dans ces situations les pratiques visant à améliorer la qualité de l'environnement ne considèrent pas toujours les réalités locales des populations

vulnérables (absence de collaboration) et surtout les effets de leurs activités de verdissement sur celles-ci (p. ex : éco-gentrification) (Naguib Pellow, 2019; Anguelovski, et al., 2020). Ces carences de justice environnementale à l'égard des populations vulnérables et marginalisées s'enracinent dans différentes formes d'oppressions (p. ex : genre, race et classe) et de non-considerations (p. ex : des immigrant.e.s), mais aussi dans un désir de justice environnementale comportant plusieurs angles morts issus du manque d'intérêt pour des enjeux non écologiques (Naguib Pellow, 2019; Anguelovski, et al., 2020).

Pour terminer, la présente proposition théorique permet de contribuer à faire avancer la réflexion sur l'écart entre discours et pratiques d'accessibilité aux espaces verts en démontrant que cette distorsion est favorisée par des injustices environnementales engendrées par l'éco-gentrification. Ce qui est visible par un écart important entre les objectifs sociaux, environnementaux et économiques recherchés à travers l'aménagement des espaces verts urbains et les inégalités environnementales exacerbées par ceux-ci. Cet écart est aussi favorisé par un idéal développementaliste néolibéral et durable contribuant à la mise en oeuvre de politiques publiques d'aménagements favorisant les injustices et les inégalités environnementales chez les populations vulnérables et marginalisées. Le prochain chapitre vient construire une méthodologie de recherche permettant de démontrer la présence d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité liées aux espaces verts urbains dans le contexte spécifique de Saint-Henri.

## **Chapitre 3 : Méthodologie de recherche : entre discours et observations**

*« Garder un esprit ouvert est une vertu, mais pas ouvert au point que le cerveau en tombe ».  
(Gauthier, 2010, p. 1)*

Le présent chapitre explique la démarche de terrain adopté pour nourrir empiriquement ma recherche, ainsi qu'exposer la logique me permettant de faire les liens entre le cadre théorique (écart entre le discours et la pratique d'accessibilité) et le terrain de recherche. Dans le but de saisir comment la relation entre, le développement durable urbain, l'(éco)gentrification et les espaces verts s'imbriquent dans les discours et les pratiques des acteurs impliqués dans le quartier Saint-Henri. L'étude de cas a été réalisée en accordant une grande importance au respect des expériences humaines (sensibilités/perspectives) et aux contextes socio-spatiaux des individus participants directement ou indirectement à la recherche, puisque l'essentiel de celle-ci s'inscrit dans les regards des résident.e.s de Saint-Henri.

### **3.1 L'approche méthodologique de l'étude de cas**

#### **3.1.1 Pourquoi l'étude de cas et le choix de Saint-Henri ?**

J'ai choisi l'étude de cas pour tenter de mieux comprendre l'effet de cette triple relation sur les populations vulnérables. Celle-ci implique l'observation des relations interreliées entre les individus partageant un espace-temps commun en employant différents instruments méthodologiques pour accéder à des sources d'informations adaptées au contexte spécifique de Saint-Henri (Massey, 2005; Gauthier, 2010). Cette approche méthodologique favorise également l'analyse des relations au sein du réseau d'acteurs impliqués dans Saint-Henri à travers leurs pratiques et leurs discours (Gauthier, 2010; Maingueneau, 2012). Bien que le cas à l'étude se réfère à un contexte particulier, celui-ci peut également faire référence à des réalités le dépassant, et certaines dynamiques analysées peuvent être repérées ailleurs, permettant de proposer de nouvelles pistes de réflexion (Gauthier, 2010).

Or, bien que l'étude de cas soit pertinente pour la présente recherche et qu'elle possède de nombreuses qualités, il existe plusieurs réticences à son égard qu'il m'apparaît important de reconnaître pour en éviter les pièges. Essentiellement l'une d'entre elles porte sur la validité interne et externe des résultats, c'est-à-dire que cette approche donne trop de liberté aux chercheurs introduisant de ce fait des biais déformant la réalité (Gauthier, 2010). Ensuite la validité externe fait référence au manque de représentativité de l'ensemble, et donc, il n'est pas possible de généraliser à partir d'une étude de cas, contrairement à l'utilisation de larges échantillonnages (Gauthier, 2010). Ces critiques peuvent tout à fait être relativisées, voire contestées, car elles se basent sur une perspective simplifiée de l'étude de cas qu'elles considèrent comme un simple outil méthodologique, alors que celui-ci doit être considéré comme une approche de recherche (Flyvbjerg, 2001).

Dans cette optique, l'étude de cas permet aux chercheurs de construire une trame narrative unique, puisqu'elle émane de cas particuliers qui ont leurs propres réalités. L'étude dans son exploration rend possible la découverte de nouveaux phénomènes (Flyvbjerg, 2001; Gauthier, 2010). De plus, si cette approche ne permet pas de généralisation dans une perspective de science naturelle, c'est-à-dire valider une expérience par la répétition de celle-ci pour ensuite créer un modèle représentatif d'un ensemble plus large. Elle offre certainement un scénario ouvert dans lequel divers réflexions, théories, concepts, instruments et informations sont mobilisés pour comprendre un sujet (Flyvbjerg, 2001). Ce sont ces différents éléments qui peuvent être généralisés par leurs réutilisations ajoutant possiblement de la profondeur à une recherche, pour compléter et/ou combler les lacunes d'étude par échantillonnage, ou encore contribuer aux connaissances théoriques dans les sciences sociales (Flyvbjerg, 2001; Gauthier, 2010).

Le choix du quartier Saint-Henri comme cas d'étude s'inscrit à la fois dans mon expérience personnelle et l'intérêt scientifique qu'il présente. Par la dimension personnelle, je fais référence à ma découverte de l'ancien quartier ouvrier de Saint-Henri à travers l'imaginaire émanant de sa littérature (p. ex : Bohneur d'occasion), les documentaires révélant ses transformations socio-spatiales au fil des décennies (p. ex : À St-Henri, le 26 août), et ma passion pour l'exploration urbaine de bâtiments abandonnés qui m'a mené à sillonner le

quartier (p. ex : Canada Malting). Ce dernier élément constitue en quelque sorte le point de départ de ma recherche, car c'est en explorant le quartier que j'ai découvert un contraste majeur, entre d'un côté, des lieux avec des espaces verdoyants et des logements luxueux (p. ex : Les abords du canal Lachine), et de l'autre côté, des lieux où les espaces verts sont rares et les logements en bien mauvais état.

De plus, en discutant de manière informelle avec des résident.e.s du quartier, j'ai aussi observé une importante différence entre les habitant.e.s de ces lieux; d'une part des personnes dans une situation aisée monétairement ayant des discours sur l'importance de l'environnement et de l'autre une catégorie d'individus dans des situations de vulnérabilités socio-économiques, dont les discours étaient essentiellement axés sur des problématiques de logements liés à l'augmentation des prix et du coût de la vie dans le quartier. Ces différentes observations ont engendré chez moi une multitude de questionnements, dont s'inspirent mes questions de recherche, et surtout le désir de comprendre scientifiquement la source de ces contrastes socio-spatiaux.

J'ai rapidement compris par une recherche exploratoire l'importance du phénomène de gentrification pour les résident.e.s du quartier Saint-Henri, mais la dimension environnementale me semblait trop peu abordée considérant mes premières observations. En ce sens, cette étude de cas m'apparaît posséder un intérêt scientifique important pouvant contribuer et/ou améliorer les savoirs scientifiques dans ce domaine en offrant un scénario unique et ouvert, appuyé par la puissance de l'exemple du quartier Saint-Henri (Flyvbjerg, 2001; Gauthier, 2010). Cette façon de faire constitue un cas critique possédant une importance stratégique en relation avec une problématique plus large dépassant les limites socio-spatiales du quartier, considérant que d'éventuelles découvertes dans Saint-Henri pourraient être aussi valides pour des cas similaires, par exemple, dans des quartiers limitrophes tels que Pointe-Saint-Charles.

#### *3.1.1.1 La dimension socio-ethnographique : faire parler le terrain*

Il me semble incontournable d'incorporer une dimension socio-ethnographique à ma méthodologie de recherche qualitative lors de mon terrain, puisque mon objet d'étude est la communauté de Saint-Henri, ses groupes d'acteurs impliqués localement, les lieux publics qu'ils

partagent en communs, et que je cherche justement à analyser la complexité d'un réseau d'acteurs en prenant en compte leurs dynamiques (Latour, 2005; Bordes, 2015). Dans cet ordre d'idée, la dimension socio-ethnographie qui est greffée à l'étude de cas aide à saisir le rôle de l'acteur réseau au sein d'une communauté à travers ses pratiques et discours. Il importe aussi de tenir compte de sa relation avec son environnement immédiat composé de différentes catégories d'acteurs (p. ex : politique et communautaire), aussi en interaction et influencées par les lieux (p. ex : espace vert public) (Latour, 2005; Bordes, 2015). Donc, puisque l'étude du phénomène de gentrification et ses effets sur la relation entre les discours et les pratiques s'inscrit dans un système relationnel complexe aux dynamiques sociales tout aussi compliquées. Il me semble crucial d'ancrer le terrain de recherche dans une approche relationnelle mettant en valeur l'expérience personnelle des participant.e.s, ainsi qu'en considérant la mienne, et en « laissant le terrain faire émerger la recherche » (Bordes, 2015, p.27).

## **3.2 Réflexion et positionnement : entre limitations personnelles et contextuelles**

### **3.2.1 Écrire au « Je » pour comprendre mes biais**

Je ne crois pas qu'il existe dans les sciences sociales et humaines de frontière définie entre d'une part les chercheur.se.s, et d'autre part, leurs sujets d'étude (p. ex : lieux et individus). Un terrain de recherche implique une construction continue de la pensée du chercheur ou de la chercheuse engagée et influencée par son sujet d'étude (Flyvbjerg, 2001; Massey, 2005; Collignon, 2010; Gauthier, 2010). Cette observation m'amène à rédiger ce mémoire en grande partie à la première personne, car la recherche qualitative employée ici est inductive et se construit à travers le terrain et les données récoltées, et donc, par l'entremise de ma perspective, ce qui vient influencer ma posture de recherche (Savin-Baden et Howell Major, 2010; Reuter, 2021). Le psychanalyste québécois Nicolas Lévesque exprime parfaitement mon sentiment à l'égard de cette posture :

*Il y a une différence entre le "je" qui s'expose en vitrine, et celui qui est un laboratoire. J'aime le labo : alors, on est dans la transformation de soi, dans l'exposition de la manière dont on a changé à travers le temps ; et on voit parfois comment on change à travers même ce qu'on écrit. Alors, ça bouge. Et plutôt que de lire une fixité, on voit*

*une identité qui s'abandonne, qui laisse tomber les masques et qui se risquera peut-être à changer en plein milieu de l'œuvre (Lalonde, 2021, paragr 10).*

J'ai choisi d'adopter cette posture d'écriture pour mieux comprendre, notamment à travers l'action d'écrire, ma position de chercheur et prendre conscience des biais liés à celle-ci, car je n'ai aucun doute sur le fait que ma représentation du quartier Saint-Henri et de ses résident.e.s a une influence sur mon interprétation des données (Gauthier, 2010; Paillé et Mucchielli, 2016; Reuter, 2021). Bien que ma perspective ait évolué au fil de la recherche, j'ai pris conscience de différents biais personnels liés à la subjectivité de mon raisonnement et à sa dimension de représentativité, c'est-à-dire l'idée qu'une théorie et les pratiques lui étant liées, peuvent permettre d'expliquer et de représenter l'ensemble des observations d'un phénomène (Savin-Baden et Howell Major, 2010).

Ma représentation du phénomène de gentrification et des enjeux socio-économiques qui en découlent est influencée par mon interprétation (néo)marxiste, ainsi que celles de plusieurs personnes rencontrées pendant le terrain de recherche (Savin-Baden et Howell Major, 2010). Celle-ci a exercé une influence sur ma pensée et surtout ma manière de percevoir les lieux, les personnes et les relations entre celles-ci (Stengers, 2009). Cette théorie vient favoriser ici un prisme d'analyse dualiste en proposant des concepts structurés sur l'axe capitalisme/libéralisme et marxisme/socialisme, mais essentiellement elle centre mon analyse et mes observations sur les enjeux de classe (Barrère, 2004; Stengers, 2009 ; Savin-Baden et Howell Major, 2010). Or, cette perspective ne favorise pas l'analyse de l'implication d'autres dimensions tout aussi importantes pour comprendre la complexité des relations entre les différents acteurs, comme celle du genre et de la race, ou encore à l'intersectionnalité de ces trois dimensions superbement expliqué par les études féministes (Crenshaw, 1989; Massey, 1994; Bourque et Maillé, 2015). L'incorporation des notions (néo)marxistes n'est pas un biais en soi, c'est plutôt ma perspective dualiste en découlant qui constitue un biais ici, celle-ci ne permettant pas de saisir la complexité du phénomène de gentrification et ses implications sociales et environnementales. C'est pourquoi je m'efforce de déconstruire cette vision et d'adopter un raisonnement à l'extérieur d'un cadre de pensée purement (néo)marxiste (Stengers, 2009).

Le biais de représentativité s'applique à ma perspective des autres, mais il renvoie aussi aux perspectives que les personnes rencontrées en entrevues ou dans les espaces publics ont de moi (Gauthier, 2010; Bourque et Maillé, 2015). Ma position dans l'espace social, soit celle d'un homme blanc cisgenre et chercheur universitaire, à une influence directe et indirecte sur les participant.e.s de la recherche. Mon identité sociale et particulièrement les dimensions de race et de genre affectent évidemment l'observation de terrain, car certaines personnes, en l'occurrence des femmes et/ou des personnes racisées, peuvent être affectées par mon regard qui peut être interprété négativement et créer un malaise, même si de mon point de vue je n'ai aucune mauvaise pensée. Cette perception à mon égard peut venir modifier les comportements non verbaux des personnes observées et donc influencer les données. En entrevue, ma position de chercheur peut quant à elle intimider certaines personnes qui ne sont pas habituées à interagir avec des individus provenant du monde universitaire; elles pourraient ainsi se sentir jugées sur leurs statuts et actions sociales, d'autres personnes peuvent tenter d'utiliser la recherche pour faire valoir leurs visions et leurs agendas personnels.

Dans l'ensemble, ces biais constituent des limitations personnelles et celles-ci ont une incidence sur mon interprétation des données, ainsi que sur les informations collectées auprès des participant.e.s affecté.e.s par mon regard ou mon identité sociale. Ces biais viennent confirmer l'utopie de l'objectivité du chercheur.euse.s en situation de recherche et l'importance d'adopter un angle d'écriture plus personnelle, puisque l'écriture au « Je » m'empêche de me distancer de la recherche ou de me dédouaner de mes engagements éthiques de chercheur (Reuter, 2021).

### **3.2.2 Recherche en temps de pandémie : éthique et méthodologie**

Le contexte de pandémie a une grande influence sur l'ensemble de la société québécoise, ainsi qu'inévitablement sur le déroulement de ma recherche et particulièrement auprès des participant.e.s. Cette crise sanitaire a d'importantes répercussions socio-économiques sur la population montréalaise, et encore plus sur les personnes socialement et économiquement vulnérables. Bien qu'il soit trop tôt pour déterminer les conséquences exactes de cette crise sur la conduite de la recherche dans les sciences sociales, mon expérience personnelle me permet de constater une répercussion majeure sur ma méthodologie à travers la dimension de

l'éthique. Cette dernière constitue une limitation contextuelle affectant les participant.e.s de ma recherche, ainsi que moi-même, et donc sur l'interprétation des données, ou encore la représentativité de celles-ci.

La première source de cette répercussion est d'ordre institutionnel. Le Comité d'éthique de la recherche en arts et humanités (CERAH) de l'Université de Montréal qui octroie les certificats éthiques (obligatoires) autorisant la recherche de terrain a mis en place une procédure d'urgence pour adapter la recherche en période de pandémie. Cette procédure vient intégrer les mesures du gouvernement du Québec aux pratiques éthiques du CERAH, ce qui implique notamment la distanciation physique et des rencontres par vidéoconférence au lieu d'être en présentiel. Ces mesures viennent donc modifier directement la conceptualisation et la mise en oeuvre de la méthodologie de recherche, puisque je dois éviter de mettre ma santé et celle d'autrui à risque, et surtout respecter les différentes sensibilités des participant.e.s à l'égard des enjeux socio-sanitaires. Cette considération m'a amené à orienter mes instruments de collecte de données et les activités en découlant vers un mode virtuel. Par exemple, les entrevues semi-dirigées par vidéoconférence et des observations non participantes de certains acteurs lors d'événement virtuel (p. ex : rencontre du conseil municipal ou assemblée générale d'organisation locale).

Les conséquences de cette réorientation ne sont pas essentiellement négatives, puisqu'elles permettent de poursuivre un terrain de recherche malgré le contexte pandémique ou même de diversifier les activités de recherche. Toutefois, j'ai remarqué que les entrevues virtuelles pouvaient créer une importante distance émotionnelle et donc que certaines personnes avaient plus de difficulté à se confier, ou bien elles partageaient principalement leurs appréhensions sur la crise. Il était aussi plus difficile d'installer une ambiance confortable pour les participant.e.s qui n'avaient pas accès à lieu neutre. De plus, le recrutement d'acteurs spécifiques (surtout communautaires) pour les entrevues s'est révélé laborieux dans les cas où ces personnes étaient déjà aux prises avec une surcharge de travail engendrée par la pandémie. Pour les observations des comportements non verbaux, la distanciation physique a très certainement bouleversé plusieurs de ces comportements, ainsi que la manière dont les individus interagissent entre eux. L'ensemble de ces conséquences influence les discours, les

comportements sociaux et mon interaction avec ces informations, ce qui me porte à croire que mon approche méthodologique est également bouleversée par cette limitation contextuelle.

### **3.3 Construction de l'échantillonnage : des représentations multifformes**

Le présent échantillonnage cherche à mettre en valeur les informations relatives aux discours et aux pratiques liées à la notion d'espace vert urbain avec pour trame de fond la gentrification. Ce sont ces données qualitatives recueillies que je vais traiter afin de rendre possible l'analyse transversale et ses interprétations dans le chapitre 4.

#### **3.3.1 Choix des lieux d'observations et catégories d'acteurs**

À partir des informations obtenues jusqu'à présent, il est possible de relever des lieux propices à une observation directe non participante (éléments à observer), et cibler les différentes catégories de personnes impliquées localement afin de cerner celles pouvant participer aux entrevues. Ces choix permettent de cerner de manière générale les données à collecter sur le terrain pour répondre aux questions et objectifs de recherches (échantillonnage).

Tout d'abord, l'étude de cas porte sur un territoire délimité à l'ouest par l'autoroute 15, à l'est par l'avenue Atwater, au nord par les quartiers de Westmount et Notre-Dame-de-Grâce et au sud par le canal de Lachine (voir figure 1). Des 6 secteurs (j'exclus le secteur Cour Turcot pratiquement inhabité) composant le quartier, il me semble pertinent d'en cibler deux qui longent le canal de Lachine (St-Zotique et Turcot) (voir figure 4), car il s'agit d'espaces sociaux gentrifiés où les indicateurs de vulnérabilité ont considérablement diminué depuis le début des années 2000 (voir figure 4). De plus, ces secteurs partagent le canal de Lachine comme espace commun et de transition (représentation importante pour l'ensemble des acteurs), élément central dans la gentrification du quartier, mais surtout ils incorporent des lieux stratégiques (investissements public et privé importants) pour la recherche.

L'espace Woonerf Saint-Pierre comprenant une ruelle verte, des parcs (Gadbois et Lac-à-la-loutre) et l'unité de condo l'Alcôve de Mondev (traverse les secteurs Turcot et St-Zotique). L'espace de la Canada Malting (secteur Turcot) au centre de deux projets aux antipodes (À nous

*la Malting et Renwick-development*). L'espace du projet de condominiums Galdin (Groupe Quorum) composé de trois bâtiments en construction (phase 1, 2 et 3) (secteur St-Zotique) et deux parcs limitrophes (Lac-à-la-loutre et Gédéon-de-Catalogne). Ces lieux sont particulièrement pertinents, car ils réunissent à la fois des résident.e.s aisé.e.s et vulnérables composant un espace social gentrifié, avec des projets immobiliers à la source de tensions sociales, ainsi que des espaces verts stratégiques autant pour les promoteurs immobiliers que pour les résident.e.s du quartier (voir figure 8 en annexe).

Dans un deuxième temps, les espaces verts urbains et le phénomène de gentrification impliquent la participation directe et indirecte d'une pluralité d'acteurs composant un réseau qui incorpore des dimensions sociales et physiques. Ces acteurs n'ont pas la même influence sur leurs environnements immédiats, et donc leurs capacités de modifier le quartier diffèrent. Chaque groupe d'acteurs cherche à mettre de l'avant leurs propres perspectives de Saint-Henri, et donc leurs pratiques, tout comme leurs discours, peuvent abonder dans le même sens en raison d'intérêts connexes (p. ex : rentabilité), tout comme ils peuvent s'opposer (p. ex : logements communautaires et luxueux). On constate quatre catégories de personnes interconnectées : 1) celles impliquées directement dans la sphère politique, par exemple les élu.e.s du conseil d'arrondissement (autorités municipales), 2) les personnes impliquées directement dans la sphère immobilière, par exemple les promoteurs et développeurs, 3) celles impliquées directement (agenda à réaliser) dans la sphère sociale (communauté de Saint-Henri), par exemple les organisations locales (à vocation environnementale et d'aide au logement), et 4) les personnes impliquées indirectement (aucun agenda à réaliser) dans la sphère sociale, par exemple les résident.e.s.

La première catégorie socio-politique est celle qui décide des grandes orientations en matière d'aménagement et développement urbain, puisqu'elles ont le « rôle de promouvoir, guider et aider les acteurs privés dans leurs stratégies de production de la ville » (Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021, p. 15). Donc, ces acteurs peuvent influencer à la fois la sphère immobilière (p. ex : permis de construction), et la sphère sociale par des politiques publiques socio-économiques en matière de logement et d'investissement (Ville de Montréal 2021; Gaudreau, Fauveaud et

Houle, 2021). Cela dit, cette dernière reste soumise au giron de la ville centre et du gouvernement provincial pour plusieurs enjeux d'urbanisation.

La deuxième catégorie socio-entrepreneuriale est essentiellement composée d'acteurs privés (p. ex : entreprises immobilières), dont les objectifs en matière de développement urbain sont liés aux dimensions économique et immobilière, et plus concrètement à s'occuper « des phases du design, de la coordination et de la réalisation des projets » (Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021, p. 15). Les entrepreneurs sont au coeur du développement immobilier dans Saint-Henri, et de ce fait, ils influencent l'espace social (p. ex : nouveaux arrivants) et physique (p. ex : nouveaux commerces), ainsi que politique puisque les projets immobiliers de luxe génèrent aussi des profits pour le conseil d'arrondissement.

La troisième catégorie sociale (organismes locaux) et la quatrième catégorie socio-résidentielle sont certainement les plus diversifiées en termes d'agendas et surtout par la variété des représentations du quartier. Le groupe social cherche à mettre en place des agendas spécifiques selon leurs objectifs (p. ex : promotion du logement communautaire, du verdissement ou du développement économique), et ses acteurs vont s'impliquer directement par des pratiques concrètes et par la diffusion de discours qui ont une influence relative (non contraignante) sur les autres catégories. Le groupe socio-résidentiel incorpore l'ensemble des résident.e.s du quartier, et donc, il peut aussi inclure des personnes provenant des autres catégories, mais généralement ce groupe est impliqué indirectement dans le développement urbain. C'est-à-dire que les personnes qui le compose ne cherchent pas à faire la promotion de leurs agendas, mais elles ont quand même un impact supplémentaire sur le quartier, notamment socio-économique à travers leurs logements et leurs utilisations de l'espace public. Leur influence sur les décisions en matière de développement urbain est limitée à des mécanismes de consultation (acceptation sociale) ayant peu de poids dans la réalisation des projets. Évidemment, il n'existe pas de frontière délimitée au sein de ce réseau d'acteurs, et des lieux occupés, créant de ce fait une importante fluidité entre ces catégories, ainsi que des dynamiques sociales complexes entourant le phénomène de gentrification et ses enjeux (Latour, 2005).

### **3.4 Collecte des données : entre pratiques et discours**

Puisque l'étude de cas favorise la construction d'un scénario examinant la distorsion entre les pratiques et les discours sur le fond d'un processus de gentrification à Saint-Henri, il m'apparaît judicieux d'employer des instruments de collecte de données pour analyser cette distorsion à travers une dimension socio-ethnographique. Pour ce faire, je vais pratiquer une observation in situ (non participante) des comportements non verbaux pour collecter des données sur l'utilisation des espaces verts. De plus, puisque l'observation ne permet pas de tirer des conclusions représentatives sur la nature de la relation entre (éco)gentrification, développement durable et espaces verts. Je vais aussi faire des entrevues semi-dirigées afin d'obtenir des données supplémentaires (plus spécifiques) pour avoir une meilleure compréhension des enjeux et des phénomènes à l'étude.

#### **3.4.1 Observation directe non participante : entre présentiel et virtuel**

L'intérêt de l'observation directe et non participante est que celle-ci me permet d'être témoin des comportements et des pratiques des personnes ciblées dans les lieux mêmes où elles résident, soit un espace social gentrifié (Gauthier, 2010; Bordes, 2015). Une observation générale contribue à la fois à nourrir la réflexion en relevant les grands traits (dynamiques socio-spatiales) et des éléments spécifiques (Gauthier, 2010; Bordes, 2015). Puisque cette méthode est basée sur ma perspective et ma représentation des lieux, il me semble important de préciser que je ne prétends pas à une posture d'objectivité lors de l'observation, mais au contraire je reconnais cette subjectivité développée au fil des interactions sociales, tout comme ma position de chercheur peut engendrer une sélectivité des perceptions (Gauthier, 2010; Bordes, 2015). Cette reconnaissance vient renforcer la validité des données recueillies par la prise en compte de ses limitations, et surtout l'acceptation d'une posture exploratrice et évolutive laissant parler le terrain d'abord (Gauthier, 2010; Bordes, 2015).

Concrètement, il est question d'observations in situ consistant à observer les populations locales dans leurs environnements naturels et des interactions avec leurs environnements immédiats (p. ex : espaces verts) pour permettre de récolter des données sur leurs habitudes, pratiques et besoins en lien avec les enjeux théoriques abordés dans les chapitres précédents.

Ces observations sont au départ plutôt larges et descriptives pour ensuite se concentrer progressivement sur des lieux et des personnes spécifiques à analyser afin d'offrir des données empiriques exhaustives. L'observation s'articule en trois grandes étapes (voir figure 6), et celles-ci ne sont pas fermées les unes par rapport aux autres, tout comme les catégories d'acteurs, d'ailleurs ; les lieux et les personnes sont interreliés. De plus, celles-ci sont adaptées au contexte socio-sanitaire de la pandémie, c'est-à-dire avec une alternance entre observation présenteielle et virtuelle, respectant les mesures sanitaires, et d'un point de vue éthique, dans le respect des sensibilités à l'égard de la distanciation physique.

La première étape de l'observation (générale) implique une présence élevée sur le terrain, soit une fréquence de visites, une fois par semaine sur une période de 3 mois pour un total de 36 heures (environ 3 heures par visite). Bien que la démarche soit ouverte, les objectifs principaux sont d'observer les dynamiques socio-environnementales liées à l'utilisation des espaces verts dans des lieux sociaux gentrifiés (qui fréquente ces espaces ? quelles utilisations en font-ils?), les pratiques des résident.e.s dans ces espaces verts (p. ex : activité sportive et récréative) et les différents profils socio-économiques des utilisateur.ice.s. Ces observations en milieu naturel permettent une familiarisation avec le terrain de recherche, mais surtout elles aident à repérer les dynamiques liées aux enjeux à l'étude à l'aide de notes descriptives. De plus, il s'agit de prendre des photos des lieux observés pour faciliter leurs analyses par la suite.

La deuxième étape d'observation (spécifique) comprend une présence modérée à Saint-Henri, soit une fréquence d'une visite par semaine sur une période de 2 mois pour un total de 32 heures (en moyenne 4 heures par visite). L'intérêt est d'observer plus en détail les dynamiques repérées à l'étape précédente par l'entremise des notes descriptives et de photographies, mais cette fois-ci il est question de prendre des notes analytiques. De plus, cette deuxième étape incorpore une dimension analytique des lieux. C'est-à-dire des interactions au sein des espaces verts, mais aussi de la place des entreprises immobilières (affichage) limitrophes à ces espaces urbains (extension territoriale).

La dernière étape est effectuée en mode virtuel et de manière simultanée aux deux autres étapes, puisqu'elle est échelonnée sur 5 mois à raison d'une moyenne de 2 heures par semaine

pour un total de 40 heures. Il s’agit ici d’observer les différentes publications portant sur les lieux à l’étude à travers les catégories de personnes ciblées en portant attention aux relations entre les différentes catégories. Spécifiquement, il est question d’observer les médias sociaux (p. ex : groupe Facebook du quartier Saint-Henri) et les pages internet (p. ex : du conseil d’arrondissement) exposant les différents discours sur les espaces verts urbains (accessibilité, durabilité et inégalité). Cette étape se veut transitoire passant de l’observation spécifique des pratiques vers les entrevues semi-dirigées, puisqu’elle constitue un moyen de repérer les différentes formes de discours.

Enfin, dans une optique plus technique, l’enregistrement des observations se fait à partir de la prise de notes descriptives et analytiques. D’abord, les notes descriptives sont présentes dans l’ensemble des étapes par l’entremise de repérage sur le vif à l’étape 1 (mots et phrases clefs), et d’un compte rendu exhaustif des situations observées aux étapes 2 et 3 (descriptions détaillées). Les notes descriptives sont accompagnées de photos des lieux à l’étude pour renforcer l’exhaustivité des observations. Par la suite, les notes analytiques, surtout présentes dans la deuxième et troisième étape, permettent de mobiliser les différents concepts théoriques en lien avec les observations à travers une réflexion analytiques transcrites sur le vif, puis une interprétation théorique de l’observation à l’étude. Ces dernières sont aussi complétées par des photos des objets à l’étude (p. ex : aménagement urbain et population locale). L’ensemble de ces notes est inscrit séparément dans un journal de bord papier (transcrit dans un document Word à la fin du terrain de recherche) qui comprend également des réflexions personnelles sur mes biais d’observations à l’égard des lieux et des personnes observées dans leurs environnements naturels.

**Figure 6. – Échantillon : lieux et personnes pour l’observation directe**

	Site à l’étude	Lieux observés	Catégories de personne	Dynamiques socio-environnementales
<b>Étape 1 Observation générale présentielle</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secteur Turcot</li> <li>2. Secteur St-Zotique</li> </ol> *Limitrophe au canal de Lachine	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L’espace Woonerf Saint-Pierre et l’espace Canada Malting</li> <li>2. L’espace Woonerf Saint-Pierre et l’espace Galdin</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Résident.e.s</li> <li>2. Résident.e.s</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Utilisation</li> <li>2. Fréquentation</li> <li>3. Profil socio-économique</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Secteur Turcot</li> <li>2. Secteur St-Zotique</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L’espace Woonerf Saint-Pierre et l’espace</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Organisations locales, entreprise</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Idem étape 1, affichage et</li> </ol>

<b>Étape 2 Observation spécifique présentielle</b>	*limitrophe au canal de Lachine	Canada Malting 2. L'espace Woonerf Saint-Pierre et l'espace Galdin	immobilière et résident.e.s 2. Organisations locales, entreprise immobilière et résident.e.s	territoire 2. Idem étape 1, affichage et territoire
<b>Étape 3 Observation spécifique virtuelle</b>	1. Groupe Facebook Quartier Saint-Henri 2. Site internet du conseil d'arrondissement 3. Site internet d'entreprise immobilière 4. Site internet des organisations locales et page Facebook * Concerne les sites ciblés	1. Espaces Woonerf, Malting et Galdin 2. Woonerf, Malting et Galdin 3. Espaces Woonerf et Galdin 4. Espaces Woonerf, Malting et Galdin * Concerne les lieux ciblés	1. Organisations locales et résident.e.s 2. Politicien.ne.s 3. Entreprise immobilière 4. Organisations locales	1. Accessibilité 2. Durabilité 3. Inégalité

### 3.4.2 Entrevues semi-dirigées

Si l'observation directe non participante est pertinente pour relever et analyser les différentes pratiques enracinées dans les dynamiques environnementales des acteurs impliqués dans le développement urbain des lieux à l'étude. L'entrevue semi-dirigée me permet d'approfondir à la fois certaines observations issues du terrain de recherche, mais aussi de poursuivre la construction du processus de recherche, et donc l'exploration d'un scénario spécifique au contexte de Saint-Henri (Gauthier, 2010; Bordes, 2015). L'intérêt de créer des interactions verbales semi-structurées (ouvertes et souples) est de dégager une meilleure compréhension des phénomènes à l'étude tout en permettant aux personnes directement concernées de partager leurs perspectives et leurs réalités (Gauthier, 2010).

C'est à partir de ces riches discussions et échanges qu'il m'est possible de bien saisir la complexité des relations entre les différents acteurs impliqués, et conséquemment, leurs différents rôles, niveaux d'implications et d'influence au sein des dynamiques étudiées (Gauthier, 2010; Bordes, 2015). Considérant le fait que les entrevues prennent place dans un espace-temps spécifique, il m'apparaît important de reconnaître que les discours tenus dans les entrevues peuvent tout à fait changer au fil des années et des expériences. Ceci étant dit, cette limitation peut aussi s'avérer être une force (Gauthier, 2010), puisque, laisser parler le terrain à travers ses différentes réalités c'est incorporer une dimension évolutive dans la recherche, qui

s'avère une opportunité de comprendre les changements passés, présents et à venir (Gauthier, 2010; Bordes, 2015).

Dans cette optique, j'ai réalisé 15 entrevues sur une période de 3 mois. Parallèlement à la dernière étape de l'observation, les participant.e.s ont été à la fois ciblés (essentiellement les catégories socio-politique, socio-entrepreneuriale et sociale/organisations locales) (voir figure 11 en annexe), ainsi que non ciblés (catégorie socio-résidentielle) par l'entremise de la méthode « boule de neige » effectuée à partir des réseaux sociaux (voir figure 6). L'une des idées centrales derrière le choix de cet échantillonnage est de pouvoir analyser les discours de participant.e.s représentant.e.s les secteurs de St-Zotique et Turcot, mais aussi les principaux acteurs impliqués dans le développement urbain de lieux observés, et de manière plus large Saint-Henri dans son ensemble. Chaque entrevue est menée pour laisser la plus grande place possible à l'expression des différents discours tout en proposant des thématiques de discussions, et en prenant en compte les différents agendas socio-politiques des participant.e.s.

Afin de donner une certaine structure aux entrevues, j'ai repéré les différents types de discours en lien avec l'étude de cas et j'ai appuyé ceux-ci sur une grille (voir figure 12 en annexe). Premièrement, il s'agit d'entamer la conversation avec des questions d'ordre général sur la représentation qu'ont les participant.e.s du quartier Saint-Henri et de leurs implications au sein de celui-ci. Ensuite, on aborde la dimension des changements sociaux et physiques du quartier à travers le temps, à partir des cas spécifiques (lieux et expériences). Troisièmement, la dimension environnementale est incorporée avec des questions sur les espaces verts et la notion de développement durable. Finalement, une facette plus spacio-relationnelle est intégrée, avec des questions sur la nature des différentes relations entre les principaux acteurs du développement urbain, et ce, toujours à partir des cas spécifiques (lieux et expériences). Évidemment cet ordre chronologique n'est pas imposé et souvent peu suivi, car ce sont les participant.e.s qui naviguent d'une thématique à l'autre, puisqu'il s'agit de leurs perspectives et leurs discours.

En pratique, la totalité des entrevues s'est effectuée par l'entremise de la plateforme de visioconférence *Zoom* via un compte lié à mon identifiant de l'Université de Montréal pour assurer une plus grande sécurité (protection des données). Avec le consentement de chaque

participant.e, les entrevues sont enregistrées en format vidéo et audio puis conservées dans un disque dur externe. Ensuite, chaque entrevue est retranscrite dans un document Word à l'aide de l'outil *oTranscribe* (plateforme gratuitement accessible) permettant de ralentir la vitesse de l'enregistrement et d'incorporer des marqueurs de temps. La retranscription est de type Ubiquitous IO, puisque celle-ci reprend le langage parlé des participant.e.s, sans en corriger les fautes, les répétitions de mots et les hésitations ne sont cependant pas retranscrites. De plus, les entrevues avec les catégories d'acteurs socio-entrepreneux et socio-politiques intègrent partiellement une dimension de type retranscription sociologique avec quelques notes de bas de page sur les expressions non verbales (p. ex : sourire ou énervement).

### **3.5 Traitement des données : analyse transversale et mesure des données**

Qu'il s'agisse de l'observation directe non participante, ou encore des entrevues semi-dirigées, ces différents instruments contribuent à fournir une source de données variées. Bien que cette abondance et cette diversité d'informations soient essentiellement positives, permettant d'avoir une meilleure représentativité du terrain, elles peuvent aussi complexifier le traitement et l'analyse des données. En ce sens, il m'apparaît important de structurer le traitement des données en trois étapes, c'est-à-dire une analyse des comportements non verbaux, l'analyse du discours des entrevues et une analyse transversale de l'ensemble des données.

#### **3.5.1 Analyse transversale : discours et pratiques**

Le traitement des données passe par une analyse qualitative transversale du contenu regroupant l'ensemble des données collectées par les différents instruments et visant à comprendre les pratiques et les discours reliés aux enjeux des espaces verts urbains et au phénomène d'éco-gentrification dans Saint-Henri (Gauthier, 2010; Paillé et Mucchielli, 2016).

L'analyse des comportements non verbaux vient m'aider à comprendre les différents éléments sociaux observés dans leurs contextes tout en donnant un sens aux différentes pratiques examinées tout au long du terrain de recherche (Gauthier, 2010; Paillé et Mucchielli, 2016). L'objectif de l'analyse des comportements est justement de faire resurgir le sens d'éléments liés

aux dynamiques socio-environnementales des espaces verts urbains dans un contexte de gentrification sociale (Paillé et Mucchielli, 2016). Par comportement non verbal, je fais référence aux actions non verbales volontaires (p. ex : l'écriture) ou involontaires d'une personne et leurs significations socio-spatiales. Par exemple de quelle manière l'espace est utilisé (p. ex : activité sportive), tout en considérant ma représentation et mes biais potentiels par rapport aux personnes observées (Gauthier, 2010). Cette méthode peut être combinée avec d'autres stratégies puisqu'elle possède des frontières fluides entre l'observation de comportement et l'analyse de discours (Gauthier, 2010).

L'analyse de discours est le pilier central de mon approche analytique, puisqu'elle s'inscrit ici comme un moyen de « comprendre le discours non comme phénomène linguistique, ce qui revient à une analyse du discours, mais comme un événement intellectuel qui vise un sens et une vérité théorique ou pratique » (Paillé et Mucchielli, 2016, p. 118). L'un des objectifs ici est d'analyser les discours pour mieux comprendre leurs relations avec les pratiques (observations directes) de l'espace vert urbain, mais aussi saisir les perceptions à l'endroit du phénomène d'(éco)gentrification et du concept de développement durable à travers les paroles/perspectives des personnes questionnées en entrevue (Lee, 2004; Paillé et Mucchielli, 2016). L'analyse de discours me permet aussi d'appréhender la nature des relations entre les acteurs et leurs environnements immédiats, afin de saisir leurs propres représentations de l'espace social les entourant, lui-même construit à travers divers processus sociaux relationnels (Lee, 2004; Gauthier, 2010). Cela dit, puisque les discours contribuent à transformer les représentations d'un espace, ou encore les réalités qui y sont attachées, ils peuvent aussi à l'inverse être modifiés par celles-ci (Lee, 2004; Paillé et Mucchielli, 2016).

Pour traiter l'ensemble des données brutes collectées lors du terrain de recherche (notes descriptives et analytiques), et ainsi favoriser leurs analyses transversales, les données ont été regroupées à l'aide du logiciel Microsoft Excel, dans deux tableaux (observations et entrevues) structurés selon les critères des analyses des comportements non verbaux et des discours (utilisation, durabilité et accessibilité). Ensuite, à partir de ces tableaux, deux grilles de compilation (synthèse) des données sont aussi construites avec le logiciel Microsoft Word, avec pour objectif premier de résumer les informations collectées au regard des enjeux socio-

environnementaux à l'étude, puis d'exposer les principales tendances tirées du terrain de recherche (voir figure 10 et 12 en annexe). Cette action de synthèse des informations entraîne inévitablement le rejet de certaines données collectées, puisqu'il est surtout question de repérer la place et le sens qu'occupent les concepts d'espace vert urbain, de développement durable urbain et de l'(éco)gentrification à travers les discours et les pratiques.

### **3.5.2 Variables et indicateurs de recherche : la mesure des données**

Afin d'harmoniser et de structurer l'analyse transversale, il m'apparaît incontournable d'appuyer celle-ci sur des variables et indicateurs de recherche définis à partir de la revue de la littérature et du cadre théorique. L'intérêt ici est d'orienter l'analyse afin de permettre une interprétation claire des résultats de recherche au prochain chapitre. Pour ce faire, une grille d'analyse transversale incorporant une synthèse des données collectées, les variables et les indicateurs de recherche est offerte à titre de fil conducteur analytique (voir figure 7). Cette grille a pour objectif de mieux saisir le passage de la théorie (écart entre discours et pratique) à la vérification par la mesure des concepts mobilisés au moyen d'indicateurs de recherche, « ce qui demande d'établir un pont entre l'univers de l'abstraction et celui de l'observation et de la mesure » (Gauthier, 2010, p.229).

#### *3.5.2.1 Deux groupes de variables : répondre aux objectifs de recherche*

Pour analyser les relations entre les différents concepts à l'étude, je propose de mettre en place deux groupes de variables pour mesurer la nature de ces relations et saisir l'écart entre discours et pratiques. Dans le premier groupe, il est question d'examiner la conséquence d'une limitation dans l'accessibilité (variable dépendante) de certaines populations aux espaces verts causée par le phénomène d'(éco)gentrification (variable indépendante). À ce groupe, il faut aussi incorporer entre les deux variables une troisième, considérée comme intermédiaire (susceptible d'influencer), soit celle de la durabilité urbaine des espaces verts multifonctionnels. Pour le second groupe, il s'agit de traiter de la conséquence d'une diminution des inégalités environnementales (variable dépendante) chez les populations vulnérables causée par une meilleure accessibilité (variable indépendante) aux espaces verts

multifonctionnels. Dans ce cas, la variable intermédiaire est l'utilisation des espaces verts par les populations.

Il est aussi important de rappeler le sens donné aux différents concepts mobilisés et décortiqués dans les deux premiers chapitres. L'accessibilité urbaine (physique) s'articule autour de la capacité à se déplacer dans l'espace pour accéder ou utiliser des services sans obstacle, et tout en considérant les différents besoins des populations. C'est aussi la capacité à répondre aux exclusions socio-spatiales par une plus grande équité socio-environnementale (p. ex : accès aux parcs pour l'ensemble de la population). L'éco-gentrification constitue un processus urbain avec une étiquette verte (légitimité écologique) qui peut engendrer une exclusion des populations économiquement vulnérables et marginales (voir des déplacements de populations), ainsi qu'une modification des pratiques de vie du quartier. La durabilité urbaine fait référence à l'idéal d'une urbanisation durable par ses objectifs d'équilibre social, économique et environnemental. De plus, le concept s'inspire directement de l'idéal du développement durable en l'incorporant aux milieux urbains (équilibre entre les piliers économique, social et environnemental).

Ensuite, l'inégalité environnementale fait référence ici à une limitation des populations économiquement et socialement vulnérables à bénéficier des effets positifs des espaces verts (ressources urbaines) comparativement à des groupes socio-démographiques plus aisés, subissant moins les effets des nuisances urbaines. L'accessibilité dans le second groupe de variables incorpore aussi une considération sociale supplémentaire concernant une redistribution des ressources et des nuisances urbaines (justice environnementale) plus équitable envers les populations vulnérables au regard de leurs réalités et besoins. Pour sa part, l'utilisation renvoie à une dimension technique (p. ex : les types de services offerts), mais surtout à une dimension sociale attachée à la fréquentation des espaces verts urbains par les résident.e.s désirant bénéficier des effets positifs sociaux et environnementaux, ainsi qu'économiques dans une moindre mesure.

En d'autres mots, mesurer la nature des relations entendues par les deux groupes de variables permet de répondre aux deux premiers objectifs de recherche interreliés. C'est-à-dire de saisir

la nature de la relation entre (éco)gentrification, développement durable (durabilité urbaine) et accessibilité aux espaces verts urbains (premier groupe de variables), puis définir le rôle des espaces verts urbains dans l'atténuation d'inégalités environnementales en fonction de leurs accessibilités et utilisations (deuxième groupe de variables). Une fois ces deux relations mesurées et analysées, il est possible de répondre au dernier objectif de recherche à savoir quels effets ont ces relations sur les populations vulnérables du quartier. Ceci étant dit, il faut aussi déterminer des indicateurs de recherche pour chaque concept et variable afin d'orienter l'analyse des résultats et répondre par la suite aux questions de recherche.

### 3.5.2.2 *Indicateurs de recherche : interreliés et multidimensionnels*

Les indicateurs doivent refléter adéquatement les différents concepts abordés précédemment (chapitre 1 et 2) et chacun d'entre eux permet de mesurer une dimension par concept, ainsi que de placer les objets d'études (pratiques et discours) dans des catégories correspondantes aux différentes situations où peuvent se retrouver ces objets (Gauthier, 2010). Afin de traduire le plus fidèlement possible les concepts à l'étude dans l'univers empirique, je vais employer une catégorisation nominale des indicateurs « où les catégories sont simplement juxtaposées les unes aux autres (...) cette catégorisation permet de différencier les individus en fonction de critère qualitatif, sans qu'il y ait ordonnance d'une catégorie à l'autre » (Gauthier, 2010, p. 232).

En ce sens, j'ai décidé de mettre en place quatre catégories d'indicateurs mutuellement exclusives, multidimensionnelles et interreliées. Ces catégories d'indicateurs renvoient aux thématiques; sociale (reflet des tendances les plus significatives dans le contexte socio-politique à l'étude); environnementale (celles associées à la qualité de vie en milieu urbain); économique (liées à la condition économique d'un individu et au bien-être de celui-ci); puis spatiale (les dimensions d'accessibilité et d'utilisation des espaces publics). L'ensemble des thématiques et des indicateurs de recherche correspond aux différentes pratiques et discours liés directement ou indirectement aux espaces verts urbains.

Pour le premier groupe de variables, le concept d'accessibilité physique est mesuré par les indicateurs suivants; présence d'usagers dans les espaces verts (fréquentation); profil socio-économique des usagers (apparence physique et vestimentaire); proximité des espaces verts et

des logements (intégration). Les indicateurs pour l'éco-gentrification sont; le nombre de projets immobiliers (privés/condominiums); le nombre d'espaces verts limitrophes aux projets immobiliers (densité); l'utilisation d'une étiquette verte pour faire la promotion des projets immobiliers privés (affichage); le prix des loyers à proximité des espaces verts (écart environnemental). Ensuite, le concept de durabilité urbaine est mesuré avec des indicateurs associés à la qualité de vie urbaine; équilibre entre les besoins sociaux (effets sur la santé physique et psychologique), économiques (augmentation de la valeur du quartier) et environnementaux (environnement sain et diminution de la pollution).

Ensuite, pour le second groupe de variables, les indicateurs de recherche du concept d'inégalité environnementale sont; nuisances urbaines associées au manque d'espaces verts (pollution atmosphérique et îlots de chaleur); ressources urbaines liées aux espaces verts (quantité et qualité). Dans le cas de l'accessibilité sociale, en plus de reprendre les mêmes indicateurs que dans le premier groupe de variables, on ajoute ici le type d'interactions sociales dans les espaces verts (tensions et cohabitation). Enfin, le concept d'utilisation est mesuré par les indicateurs suivants; les types d'activités dans les espaces verts (p. ex : socialisation et/ou sportive); la satisfaction résidentielle en lien avec les espaces verts (aspects positifs et négatifs du milieu de vie). Enfin, il est important de rappeler que certains indicateurs de recherche ne sont pas exclusifs à un concept ou à un groupe de variables et ceux-ci peuvent être employés à plusieurs reprises.

**Figure 7. – Analyse qualitative transversale des données**

Concepts et groupe de variables	Indicateurs de recherche (sociale, environnementale, économique et spatiale)	Analyse des comportements non verbaux (pratiques)	Analyse de discours
<p><u>1<sup>er</sup> groupe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité physique (dépendante)</li> <li>-Éco-gentrification (indépendante)</li> <li>- Durabilité (intermédiaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Usage</li> <li>- Profil socio-économique</li> <li>- Proximité</li> <li>- Étiquette verte</li> <li>- Écart environnemental (loyer)</li> <li>- Type de projet immobilier</li> <li>- Besoins sociaux, économiques et environnementaux</li> </ul>	<p>Données issues des différentes activités d'observations</p>	<p>Données en provenance des entrevues</p>
<p><u>2<sup>e</sup> groupe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Inégalité environnementale (dépendante)</li> <li>- Accessibilité sociale (indépendante)</li> <li>- Utilisation (intermédiaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances urbaines</li> <li>- Ressources urbaines</li> <li>-Interactions sociales</li> <li>-Activités</li> <li>- Satisfaction résidentielle</li> </ul>	<p><u>Objectifs de l'analyse transversale des données</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyser les relations mobilisées dans les deux groupes de variable (de la théorie à la réalité empirique)</li> <li>- Comprendre l'écart entre pratique et discours (comparer les deux groupes de variables (éco)gentrification et inégalité environnementale)</li> <li>- Répondre aux questions et objectifs de recherche</li> </ul>	

## 3.6 Réajustement et synthèses des informations

Au regard de la méthodologie qualitative et inductive employée pour mon projet, il m'apparaît judicieux de faire un retour sur le cadre spatio-temporel de l'étude de cas pour rendre compte des changements opérés en cours de route. Ensuite, il s'agit de faire le point sur les données recueillies par l'entremise des observations et des entrevues semi-dirigées (échantillonnage). À l'aide de tableaux, je vais présenter les données pertinentes pour l'analyse, suivies de commentaires liés à leurs limitations conceptuelles et/ou techniques.

### 3.6.1.1 Cadre de l'étude de cas : informations imbriquées

Mes activités de terrain ont bien pris en compte les quatre catégories d'acteurs (socio-politique, socio-entrepreneure, sociale/communautaire et sociale/résidentielle) et conservé approximativement le calendrier de terrain (dates, nombres d'heures, etc.), mais les lieux d'observations ont été légèrement modifiés pour s'adapter aux réalités de la recherche.

Ces ajustements ont été apportés durant le terrain et ils viennent cadrer celui-ci dans un triangle spatial incorporant les lieux observés avec une attention particulière aux espaces verts (parcs et canal) limitrophes à des projets immobiliers donnant l'impression d'être l'extension de ceux-ci (voir figure 13-14-15). Ces trois lieux forment un triangle vert, c'est-à-dire qu'ils sont à moins de 8 minutes de marche les uns des autres; ils sont visibles d'un point comme de l'autre; ils intègrent les principaux espaces verts urbains du quartier; ils sont reliés physiquement par ces espaces, et surtout les différents projets immobiliers affichent leurs valeurs écologiques (p. ex : pancarte publicitaire) donnant l'impression d'étendre leurs terrains dans les espaces verts (voir figure 13-14-15). En bref, il est question des axes 1) condominiums Galdin et Gédéon-de-Catalogne (voir figure 13), 2) Canada Malting et Canale de Lachine (voir figure 14), 3) condominiums Alcôve et Woonerf Saint-Pierre (voir figure 15). Physiquement les axes 1 et 2 sont reliés par le canal, les axes 1 et 3 par le parc du Lac-à-la-loutre, puis 2 et 3 par la ruelle verte Woonerf (voir figure 1 et 13-14-15).

Toutefois, l'imbrication des différentes informations issues des lieux à l'étude a créé à certains moments de la confusion sur les éléments à observer, car ceux-ci sont interreliés, voire complètement intégrés les uns avec les autres. Cette confusion est probablement générée par

la complexité des enjeux abordés et par la manière dans lesquels ces derniers s'incrustent dans le paysage physique et social du quartier Saint-Henri.

### 3.6.1.2 *Synthèse des observations non participantes : le triangle vert*

L'observation directe et non participante a pour but principal de permettre l'analyse des comportements non verbaux et des pratiques des personnes ciblées (catégories d'acteurs) concernant les espaces verts urbains. Cette observation s'inscrit à travers trois étapes (générale présentielle, spécifique présentielle et spécifique virtuelle) détaillées par la figure 6 présentée dans la méthodologie. Dans cette optique, le tableau que je propose ici (voir figure 10 en annexe) reprend ce cadre tout en intégrant mes principales observations à partir des ajustements faits sur le terrain de recherche et par rapport aux lieux d'observations (triangle spatial vert). Au vu de la complexité (imbrication des données) issue de la variété des comportements non verbaux à observer, les trois étapes sont incorporées au tableau, mais la présentation de leurs synthèses est divisée en deux parties (étapes 1 et 2, puis étape 3), car il est question, d'un côté de comportement non verbal physique, et de l'autre, de comportement non verbal écrit.

Toutefois, il est important de préciser que ces observations comportent quelques limitations conceptuelles et techniques. D'abord, les catégories d'acteurs ne s'appliquent pas bien à l'ensemble des étapes, par exemple l'étape 3 permet d'avoir une vue d'ensemble sur les catégories, tandis que les étapes 1 et 2 concernent surtout deux types de catégories, ce qui peut complexifier leurs analyses communes par la suite. Puisqu'il s'agit d'observations basées sur ma perception, il est certain que plusieurs comportements non verbaux sont interprétés à travers mon prisme de pensée et ne reflètent pas l'ensemble des réalités, par exemple ce que je considère comme une activité de socialisation est peut-être considérée comme du flânage pour d'autres, et inversement. De plus, les observations ont été faites lors de la semaine en matinée et en après-midi, puis lors des fins de semaine en soirée. Or, les activités de nuit ou très tôt le matin ne sont pas incluses ici.

Ensuite, d'un point de vue technique, l'observation est basée sur mon regard et ce dernier n'est pas totalement fiable (p. ex : erreur d'inattention). Il est raisonnable de penser qu'il peut avoir

des erreurs significatives aux étapes 1 et 2 dans le nombre total de personnes observées. Pour des raisons éthiques, ces erreurs sont renforcées par l'étape 2, car l'observation d'une personne utilisant un espace vert est limitée par des considérations déontologiques, puisque cette personne peut sentir sa sécurité menacée par un regard trop soutenu. De plus, concernant les différentes sources internet, il faut considérer que celles-ci ne sont pas forcément mises à jour sur une base régulière ce qui ne permet pas de rendre compte de l'évolution de certains discours.

### 3.6.1.3 *Synthèse des entretiens semi-dirigés : entre représentativité et éthique*

L'idée derrière la poursuite d'entretiens semi-dirigés est d'aller plus en profondeur dans certaines des observations faites durant le terrain de recherche, mais surtout de dégager une meilleure compréhension des discours en relation avec les espaces verts urbains et d'autres concepts (p. ex : inégalité environnementale) ou phénomènes (p. ex : éco-gentrification) à l'étude. En ce sens, je propose à la figure 13 en annexe un tableau de synthèse basé sur l'échantillonnage détaillé dans la méthodologie (voir figure 12 en annexe) et la grille d'entretien.

Cependant, il m'apparaît crucial de préciser certaines limitations de représentativité et d'éthique. Dans un premier temps, sur les 15 entretiens semi-dirigés 9 d'entre-elles ont été réalisées avec des personnes issues de la catégorie socio-résidentiel, 3 socio-politique, 2 socio-communautaire et 1 socio-entrepreneur. Ce déséquilibre entre les différentes catégories entraîne une sous-représentation (socio-communautaire et socio-entrepreneur) de certaines perceptions et donc l'absence d'une vision d'ensemble du quartier qui intègre une multitude de réalités. Cette situation a été générée essentiellement pour des raisons éthiques. J'ai tenté de rejoindre un plus grand nombre de participant.e.s issue des catégories socio-communautaire et socio-entrepreneur, mais dans certains cas malgré plusieurs contacts (messages, appels, etc.) je n'ai reçu aucun retour. Dans d'autres situations quand j'ai réussi à communiquer avec des personnes, elles étaient réticentes à participer pour des raisons personnelles (p. ex : manque de confiance dans le milieu universitaire) ou professionnelles (p. ex : non-divulgations d'informations sensibles). J'ai respecté ces différentes sensibilités en décidant d'intégrer les raisons qu'elles ont évoquées.

En résumé, l'intérêt de mon approche méthodologique est de me permettre de saisir le contexte spécifique de Saint-Henri et plus particulièrement celui du triangle vert qui constitue le coeur de l'étude de cas, ainsi que de l'influence des relations à l'étude sur celui-ci. De plus, il s'agit de construire une méthodologie pouvant démontrer l'écart entre le discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts. Le prochain chapitre applique cette méthodologie aux informations tirées du terrain de recherche.

## **Chapitre 4 : Mirage d'accessibilité et inégalité environnementale**

*« Pour terminer, si vous aviez à remplacer le mot, ou encore la notion de développement, par un autre mot, ou notion, lequel ou laquelle ce serait ? »*

*Bonne question, je ne vois pas d'autre chose, car le développement c'est le plus large donc ce qu'on fait, construire, promouvoir c'est juste une partie de ce qu'on fait, la conception aussi, tandis que développement englobe toute l'exercice entier, un autre mot ne raconte pas tous les éléments de l'opération, le mot de développement raconte tout »  
Selon l'interviewé P1 (Annexe 11)*

Ce dernier chapitre veut répondre aux objectifs de recherche en appliquant la méthodologie élaborée afin de vérifier la présence ou non d'un écart entre le discours et la pratique d'accessibilité dans le triangle vert du quartier Saint-Henri en se basant sur des informations obtenues durant le terrain de recherche. Pour ce faire, il est question d'illustrer les principaux constats tirés des données de terrain pour ensuite analyser ceux-ci de manière transversale et en dégager les significations au regard des informations traitées dans la revue de la littérature (relation entre développement durable urbain, (éco)gentrification et espaces verts) et par la proposition théorique (écart favorisé par des injustices engendrées par l'éco-gentrification). En conséquence, ce chapitre a aussi pour objectif d'infirmer ou de confirmer cette distorsion avec les résultats de l'analyse transversale et à partir de cet exercice d'interprétation, de répondre aux questions de recherche formulées en introduction.

### **4.1 Résultats de la collecte : où sont passées les populations vulnérables ?**

L'idée centrale de cette première partie est d'illustrer les grandes tendances qui se dégagent des données récoltées tout au long de la recherche et plus particulièrement lors du terrain à Saint-Henri. Il est question ici d'aborder les principaux constats tirés des observations à savoir : les profils socio-économiques (apparence physique et vestimentaire) ; les utilisations et les usagers (activités sportives et de socialisation) ; la proximité des espaces verts et les projets immobiliers (étiquette verte) ; les besoins vis-à-vis des espaces verts urbains (durabilité urbaine)

; la tension et le développement immobilier. Concernant les tendances des discours, celles-ci sont : la perspective positive des espaces verts (satisfaction) ; la divergence d'opinions et le développement immobilier (tension sociale); la durabilité urbaine et les espaces verts urbains (développement durable) ; le quasi-consensus sur l'accessibilité et les effets positifs (ressource et nuisance urbaine).

L'ensemble des informations constituant la base de ces tendances renvoie à l'échantillonnage (lieux d'observations et catégories d'acteurs) et à la collecte des données (observations et discours) exposée dans la méthodologie par l'entremise des tableaux de synthèses des informations mises en annexe (voir figure 10 et 12), aux photos prises lors du terrain (triangle vert) (voir figure 13-14-15), ainsi qu'aux tableaux présentés dans l'introduction offrant des informations sur le profil socio-démographie des secteurs de Saint-Henri (figures 2, 3 et 4).

#### **4.1.1 Tendances et observations : des espaces verts pour tout le monde ?**

La première tendance majeure constatée à partir des observations de terrain est liée aux profils socio-économiques des personnes fréquentant les espaces verts à l'étude. L'occupation des lieux observés est essentiellement marquée par la présence des populations de classes sociales moyennes/aisées, mais surtout d'une absence des populations vulnérables alors que le profil socio-démographique des secteurs concernés (Turcot et St-Zotique) indique une présence non négligeable de celles-ci (voir figure 2-3-4 en introduction).

Parmi les 138 personnes observées aux étapes 1 et 2 de l'observation (voir figure 6 au chapitre 3), il est possible de constater par l'apparence physique et vestimentaire des individus étudiés que; 87 personnes (63%) sont considérées comme d'une classe socio-économique aisée; 32 (24%) personnes d'une classe socio-économique moyenne; 16 (13%) d'une classe socio-économique vulnérable. L'apparence physique et vestimentaire est déterminée avec les marques de vêtements (p. ex : griffé ou en mauvais état), les moyens de transport utilisés (p. ex : trottinette électrique ou vélo en mauvais état) et les races de chien (p. ex : caniche royal ou race mixte).

Cependant, il est important de souligner une limitation importante liée au profil socio-économique des personnes observées, c'est-à-dire la dimension imparfaite de l'apparence

physique pour déterminer le statut social d'un individu. Celle-ci est utilisée en l'absence de données socio-économiques précises sur les espaces verts à l'étude. L'apparence physique et vestimentaire ne permet pas d'identifier avec une grande précision le profil d'une personne observée, mais elle offre des informations partielles pouvant être recroisées avec les données du profil socio-démographique des secteurs étudiés, ou encore à l'aide d'autres types d'observations. D'ailleurs, celles-ci démontrent clairement une présence importante des populations des classes moyennes et aisées dans les secteurs Turcot et St-Zotique (voir figure 2 et 3 en introduction).

La seconde tendance observée dans les espaces verts à l'étude concerne leur utilisation par les usagers. L'utilisation de ces lieux est caractérisée par des activités sportives et de socialisation diversifiées. Cela dit, les activités de socialisation se déroulant dans les restaurants ou bars limitrophes aux espaces verts à l'étude ne sont pas accessibles aux populations économiquement vulnérables considérant les prix des menus, mais aussi l'ambiance au sein des établissements (p. ex : code vestimentaire, jugement de valeur, etc.). Ensuite, une grande partie des activités sportives demandent un investissement monétaire conséquent (p. ex : entraîneur privé) et celles-ci ne sont pas accessibles pour certaines franges de la population.

Selon l'observation des 138 personnes aux étapes 1 et 2 (voir figure 6), il m'a été possible de constater à partir de l'observation des activités sportives et de socialisation que : 82 personnes (59%) observées pratiquaient une activité sportive, dont 14 personnes (17%) avec des entraîneurs privés ; 54 personnes (39%) pratiquaient des activités de socialisations dont la moitié se déroulaient sur des terrasses d'établissement privé (bar et restaurant). La très grande majorité des activités sportives (p. ex : entraîneurs privés, cours de yoga et vélos de compétition) demandait un minimum d'investissement monétaire pour réaliser l'activité. Par exemple, dans l'axe Alcôve/Woonerf où se trouve les modules d'entraînements *Trek Fit* (voir figure 15 en annexe), les usagers observés avaient engagé un entraîneur privé. Pour les activités de socialisation, le constat est partagé puisque la moitié de celles-ci étaient axées sur les discussions entre ami.e.s dans les espaces verts, tandis que l'autre partie était des discussions dans des restaurants ou bars limitrophes aux espaces verts. Par exemple, dans l'axe

Malting/Canal le bar *River Side* et la terrasse Saint-Ambroise étaient souvent bondés malgré les prix élevés des menus par rapport aux revenus des populations économiquement vulnérables.

La troisième tendance observée dans les espaces verts à l'étude concerne la proximité entre les espaces verts et les projets immobiliers, ainsi que l'incorporation de ces espaces au sein des projets (étiquette verte). À l'exception de l'axe Malting/Canal, les autres lieux à l'étude sont toujours composés d'un projet immobilier (terminé ou en construction) limitrophe à un ou plusieurs espaces verts (voir figure 8 en annexe). Ces projets immobiliers sont caractérisés par l'utilisation des espaces verts pour favoriser la promotion de la vente des logements offerts, et ces derniers ciblant une clientèle aisée si l'on considère les prix des loyers. Ces deux caractéristiques sont particulièrement visibles dans les affichages employés par les entreprises (*Mondev* et *Quorum*) derrière les projets immobiliers et dans lesquelles la notion de nature liée aux espaces verts revient régulièrement. De plus, bien que l'axe Malting/Canal ne possède pas de projet immobilier, il est important de préciser que le site est vivement convoité depuis des années par une compagnie privée (*Renwick-development*) pour construire des condominiums.

Parmi les photos prises aux étapes 1 et 2 de l'observation, j'ai d'abord constaté la proximité entre les espaces verts et les projets immobiliers, comme il est possible de l'observer dans les différentes séries photos (voir figure 13 à 15 en annexe). Dans les cas des axes Woonerf/Alcôve (figure 15 en annexe) et Galdin/Gédéon (figure 13 en annexe), les séries photos expose bien une intégration des espaces verts dans les projets immobiliers, soit au niveau de l'architecture même dans le cas d'Alcôve (p. ex : le passage entre la rue Saint-Ambroise et la ruelle Woonerf à la photo 15.2), ou encore en donnant une impression de continuité entre projets et espaces verts (p. ex : le sentiment que les arbres du parc Gédéon font partie du projet Galdin aux photos 13.1 et 13.2). Ce sentiment d'incorporation est très présent dans la promotion (affichage) utilisée par les deux compagnies pour vendre leurs logements. Le projet Galdin a placé plusieurs affiches dans le quartier et celles-ci mettent de l'avant une « architecture verte » (voir photo 13.4 en annexe) et l'importance « accordée aux espaces verts » (voir photo 13.5 en annexe), tandis que le projet d'Alcôve sur le Woonerf a carrément intégré le nom de la ruelle verte (Woonerf). L'étape 3 (sources virtuelles) a, pour sa part, permis de prendre connaissance des

prix très élevés des logements à partir des sites internet des compagnies Mondev (Alcôve) et Quorum (Galdin) (p. ex : 550 000\$ à 1 350 000 M\$ pour le Galdin).

La quatrième tendance constatée à partir de l'observation des quatre catégories d'acteurs illustre leurs besoins sociaux, environnementaux et économiques par rapport aux espaces verts urbains dans le quartier Saint-Henri. C'est-à-dire avoir accès aux effets-bénéfiques sur la santé physique (p. ex : activité sportive) et psychologique (p. ex : activité de socialisation) ; à un environnement sain et propre (p. ex : diminution de la pollution atmosphérique) ; à l'augmentation de la valeur monétaire du quartier (p. ex : valorisation des propriétés). Bien que l'ensemble des acteurs ne priorise pas les mêmes besoins, il est clair que les espaces verts sont perçus de manière positive, car ils répondent aux différents besoins des populations locales.

Parmi les différentes sources virtuelles consultées à l'étape 3 de l'observation (voir figure 6 au chapitre 3), j'ai constaté par l'observation des pages officielles du conseil d'arrondissement et lors des réunions du conseil que pour la catégorie socio-politique les espaces verts pouvaient répondre à l'ensemble des besoins de la population (sociale, environnementale et économique), puisque ces derniers sont multifonctionnels. Dans le cas de la catégorie socio-résidentielle, j'ai consulté les médias sociaux pour observer les conversations et sondages en ligne concernant l'enjeu des espaces verts urbains (p. ex : la page Facebook du quartier Saint-Henri), ce qui a permis le constat que les besoins associés à ces espaces sont essentiellement sociaux et environnementaux (p. ex : activité physique et environnement sain). Pour la catégorie sociale-communautaire, les mêmes constats s'appliquent que pour la catégorie socio-résidentielle, mais cette dernière est beaucoup plus critique des besoins économiques et du secteur immobilier (p. ex : valorisation des propriétés). Les sources virtuelles liées à la catégorie socio-entrepreneuriale ont clairement illustré les besoins économiques associés aux espaces verts limitrophes aux projets immobiliers. Par exemple, sur le site officiel du Galdin et sur les photos (voir photo 13.5 en annexe), il est possible de constater que la vue sur le parc Gédéon-de-Catalogne et le canal de Lachine viennent bonifier la valeur des condominiums.

La dernière tendance est liée à l'enjeu du développement immobilier comme étant une source importante de tensions sociales, puisqu'il entraîne des transformations dans Saint-Henri et les

secteurs du triangle vert. Ces transformations sont pour plusieurs personnes la source du phénomène de gentrification, tandis que pour d'autres il est plutôt question de contribuer à l'amélioration du quartier. En d'autres mots, certaines catégories ont une vision positive des transformations urbaines engendrées par le développement urbain et immobilier, tandis que d'autres y voient plutôt des effets négatifs pour les populations à faible revenu.

Les différentes sources consultées à l'étape 3 illustrent un désaccord important concernant les effets du développement immobilier dans le quartier. Selon la catégorie d'acteurs, et même au sein de celle-ci, il est possible de constater des visions en faveur d'un développement immobilier mixte (p. ex : Page Facebook du conseil d'arrondissement et Quartier Saint-Henri) ou encore contre un développement privé (p. ex : Page Facebook des organisations communautaires et Quartier Saint-Henri). Au coeur de ces tensions et désaccords, la notion de gentrification est mobilisée par les catégories socio-résidentielle et sociale-communautaire pour expliquer les effets négatifs. Les catégories socio-entrepreneuriale et socio-politique n'abordent pas vraiment ce phénomène urbain et préfèrent présenter les effets positifs du développement immobilier. D'ailleurs, cette dernière tendance est aussi omniprésente en arrière-fond de l'ensemble des discours des participant.e.s aux entrevues.

#### **4.1.2 Constats d'entrevues : consensus ambiant et arrière-fond de désaccord**

Les informations dégagées par les entrevues réunissent un échantillon composé de 15 personnes (7 hommes et 8 femmes), dont 7 personnes se considèrent dans une classe socio-économique aisée (71% de propriétaire et 29% locataires), 5 personnes dans une classe moyenne (100% locataire), puis 3 personnes dans une classe paupérisée (100% locataire). Les profils des personnes interrogées sont variés : des travailleur.euse.s pour des organismes communautaires qui se situent dans plusieurs tranches d'âges (p. ex : verdissement ou lutte au logement), en passant par de jeunes professionnels de la restauration et du monde du cinéma, pour finir avec des résident.e.s de longue date qui ont des difficultés à payer leurs loyers. Ceci dit, l'ensemble de ces profils s'inscrit dans l'une des quatre catégories à l'étude (9 socio-résidentielles, 3 socio-politiques, 2 socio-communautaires et 1 socio-entrepreneuriale). Ces entrevues m'ont permis de constater plusieurs tendances majeures.

Premièrement, les discussions ont permis de constater que l'ensemble des personnes interrogées est satisfait des espaces verts dans leurs quartiers et que celles-ci ont une perspective positive à l'égard de ces espaces urbains. Il existe des nuances dans cette interprétation entre les différentes catégories d'acteurs (p. ex : catégorie socio-communautaire) concernant les effets créés sur le développement urbain (p. ex : tensions sociales), mais la grande majorité des participant.e.s s'accordent pour dire que les parcs et le canal de Lachine génèrent des effets bénéfiques pour l'environnement (p. ex : amélioration de la qualité de l'air et diminution des îlots de chaleur), la santé des individus (p. ex : espaces d'activités physiques) et le tissu social (p. ex : intégration, socialisation et mixité). La majorité des participant.e.s considère que ces espaces verts sont aussi des lieux de détente qui ne créent pas de nouvelles tensions sociales et qu'ils s'inscrivent dans un esprit écologique ainsi que d'accessibilité universelle. En d'autres mots, la construction ou la revitalisation d'espaces verts ne peut pas avoir d'effets négatifs pour le quartier.

Cette tendance de satisfaction à l'égard des espaces verts est visible dans l'ensemble des discours. Pour la majorité des personnes de la catégorie socio-résidentielle, les espaces verts urbains sont essentiellement positifs, puisqu'ils constituent des lieux aux environnements sains pour la santé physique, mais aussi des lieux de détente et de discussions favorisant la santé sociale des populations du quartier. Selon l'interviewé P3 de la catégorie socio-communautaire, le verdissement des espaces publics est essentiel pour la ville et ses habitant.e.s : « on veut mettre en place une ville plus connectée, plus conviviale, plus humaine (...) moins de véhicules, enlever l'asphalte pour mettre des arbres, des îlots de fraîcheurs (...) plus une ville pour les gens » (Interviewé P3, Annexe 11). Pour l'interviewé P1 appartenant à la catégorie socio-entrepreneuriale, les espaces verts sont importants pour valoriser le quartier en contribuant à améliorer la qualité de vie des populations, ce qu'il fait lui-même dans ses projets immobiliers : « le projet est seulement occupé à 50% du terrain, tandis qu'à Griffintown c'est du 90% (...) on a décidé de moins l'occuper pour faire plus d'espaces verts et respirer plus » (Interviewé P1, Annexe 11). Selon l'interviewé P2 (catégorie socio-politique), le développement des espaces verts dans un esprit d'accessibilité universelle est essentiel au tissu social du quartier, car ces derniers sont positifs pour l'ensemble de la population :

*Moi, j'ai vraiment tout fait pour augmenter la cadence du développement des parcs, j'ai intégré du paiement au conteur au lieu d'y aller dans l'investissement emprunté, j'ai revu ma stratégie, j'ai revu comment ont travaillé à l'arrondissement pour augmenter la cadence, passer à deux parcs par années, puis 3 et 4 (...) on va atteindre 100 parcs cette année (...) c'est important, car tout le monde vont aller au parc et dans les cadres bâtis que nous avons, il n'y a pas beaucoup de cours (...) tous les nouveaux condominiums, ça ne vient pas avec une cour arrière (...) les enfants vont jouer au parc et tisser des liens (...) j'ai vraiment la prétention de croire que cela va aider l'intercompréhension dans la population (Interviewé P2, Annexe 11).*

La deuxième tendance majeure tirée des informations récoltées durant les entrevues expose une tension créée par une divergence d'opinions entre les participant.e.s sur l'enjeu du développement immobilier et plus particulièrement sur la nature et les effets de celui-ci dans le quartier (voir figure 11 pour la synthèse). Au coeur de cette divergence, il est possible de constater une vision majoritaire (catégories socio-résidentielle et communautaire) associant le développement immobilier privé à la gentrification et ses effets négatifs à travers des transformations physiques et sociales dans le quartier (p. ex : déplacement des populations et augmentation des loyers). À cet effet, on souhaite substituer au développement immobilier privé un développement immobilier public (participatif et communautaire). Une seconde vision minoritaire (socio-entrepreneuriale) considère le développement immobilier (privé) comme bénéfique par ses effets socio-économiques positifs favorisant la mixité sociale. Une troisième vision (socio-politique et résidentielle) s'inscrit entre les deux premières en préférant un développement mixte (privé et public) et reconnaissant la problématique de la gentrification tout en souhaitant les effets positifs d'un développement économique et social. Cette divergence renvoie aussi aux différentes interprétations du concept de développement propre à chaque participant.e.s.

Les discussions ont révélé que pour l'ensemble des personnes interviewées la tension sociale attribuée à l'enjeu du développement immobilier était bien présente dans les lieux à l'étude, mais les raisons expliquant cette tension pouvaient varier selon l'interprétation du phénomène de gentrification. Dans les catégories socio-résidentielle et communautaire, les individus interviewés considèrent en forte majorité que le développement privé de condominiums contribue à la gentrification des secteurs à l'étude, ce qui crée des tensions dans les espaces publics entre les résident.e.s vulnérables et les nouveaux arrivants en provenance de la classe

socio-économique aisée. Selon l'interviewé P15 qui réside dans le secteur Turcot depuis 16 ans et qui se considère vulnérable d'un point de vue économique, le développement immobilier a changé le visage du quartier, mais aussi les rapports entre les résident.e.s : « quand je sors de chez moi pour prendre une bière avec mes chums dans un parc, c'est sûr qu'à un moment ou un autre ont se fait juger par du monde, ce n'était pas comme ça avant quand je suis arrivé dans le coin » (Interviewé P15, Annexe 11). Pour l'interviewé P10 qui se considère être dans la classe moyenne, il est évident que la gentrification du quartier vient augmenter les loyers, ce qui pousse les personnes vulnérables à se déplacer à l'extérieur de Saint-Henri. D'après l'interviewé P8 qui est propriétaire d'un logement, la gentrification a créé des tensions importantes qui se manifestent parfois par la violence : « les nouveaux magasins qui ouvrent sont souvent la cible de vandalisme anti-gentrification, je comprends certaines personnes d'être fâchées contre l'augmentation des prix du logement, mais est-ce que ces magasins sont vraiment les responsables » (Interviewé P8, Annexe 11).

Les catégories socio-politique et entrepreneuriale ont une vision différente des répercussions de la gentrification sur les interactions sociales dans le quartier. Selon l'interviewé P1, le développement immobilier privé va toujours créer des tensions parce qu'il y a toujours des personnes pour s'opposer au développement d'un quartier : « le changement amène les réticences, peu importe où on développe, ensuite le changement socio-économique crée encore plus de réticence, parce qu'on a amené de nouvelles personnes qui ne sont pas du milieu, ou des gens qui ont des profils différents en éducation et salaire » (Interviewé P1, Annexe 11). Les interviewés P2, P4 et P6 reconnaissent tout à fait l'existence du phénomène de la gentrification et font la promotion d'un développement immobilier mixte pour répondre aux effets négatifs de la gentrification, mais aussi pour contribuer au développement économique du quartier et à une meilleure mixité sociale qui permet de diminuer les tensions. L'interviewé P2 illustre très bien cette position :

*Une des raisons principales pourquoi moi je me suis présenté en 2009 c'est que je trouvais qu'il fallait embourgeoiser avant que ce terme la possède une connotation chargée de sens.(...) Il faut continuer à faire en sorte qu'on accroisse le développement économique puis compenser en faisant en sorte qu'ont construisent beaucoup plus de logements sociaux, qu'on est aussi du logement abordable parce que les projets, je le voyais c'était pour les gens qui avaient de l'argent, nettement plus d'argent que la moyenne alors je disais si on*

*veut avoir une bonne mixité sociale, oui les gens qui ont beaucoup plus d'argent, oui les gens de la classe moyenne, mais oui aussi au logement social et communautaire pour les gens plus pauvres (Interviewé P2, Annexe 11).*

Troisièmement, la perspective favorable aux enjeux environnementaux présente dans la première tendance s'inscrit aussi dans les perceptions des participant.e.s sur les concepts de développement durable et de durabilité urbaine associée aux espaces verts urbains. Ces notions semblent être comprises comme des éléments interreliés formant un ensemble conceptuel sous un vocabulaire écologique/environnemental, c'est-à-dire développement durable égal espaces verts. À l'exception de la catégorie socio-communautaire, la grande majorité des participant.e.s n'ont pas fait de lien direct entre le concept de développement durable et d'autres enjeux associés au développement urbain, comme les transformations physiques et sociales engendrées par le phénomène de la gentrification. Si le développement immobilier est source de tension, le développement durable est à l'opposé perçu comme un enjeu consensuel entre les différents participant.e.s., car celui-ci semble répondre à leurs besoins environnementaux (p. ex : îlots de fraîcheurs), sociaux (p. ex : lieux de socialisation) et économiques (p. ex : valorisation des propriétés) concernant les espaces verts urbains et une amélioration de la qualité de vie.

Cette troisième tendance associée à une vision positive des espaces verts qui est transposée au concept de développement durable (durabilité urbaine) semble surtout présente dans les discours des participant.e.s de la catégorie socio-résidentielle et socio-politique, ainsi que dans une moindre mesure dans les deux autres catégories. Selon les résident.e.s interviewés, l'augmentation des espaces verts est en quelque sorte le résultat concret des politiques municipales de développement durable, ce qui est bien pour améliorer la qualité de vie dans le quartier. Par exemple, l'interviewé P9 affirme que « les parcs c'est un peu l'image que j'ai de la durabilité en ville, parce que ce sont des endroits où les gens peuvent profiter de la nature et avoir accès aux services de la ville de manière durable (...) dans le sens où les effets bénéfiques perdurent » (Interviewé P9, Annexe 11). Pour l'interviewé P4 de la catégorie socio-politique, le développement durable permet d'augmenter le nombre d'espaces verts et cette tendance est bonne en soi considérant que ces derniers viennent répondre à différents besoins locaux : « les personnes âgées peuvent profiter de la fraîcheur du parc Gédéon-de-Catalogne ou encore du

parc Lac-à-la-loutre, les familles peuvent faire des activités sportives dans la ruelle Woonerf et tout le monde peut profiter de la piste cyclable le long du canal » (Interviewé P4, Annexe 11). Enfin, selon l'interviewé P1, le développement durable est déjà intégré dans son projet immobilier à Saint-Henri par l'entremise de l'incorporation d'espaces verts, car les condominiums occupent seulement 50% du terrain développé (Interviewé P1, Annexe 11).

La dernière tendance tirée des entrevues expose un quasi-consensus sur l'accessibilité physique des espaces verts dans les secteurs à l'étude en termes de qualité et quantité, mais aussi comme un moyen efficace de lutter contre les nuisances urbaines (p. ex : pollution et îlots de fraîcheur). La très grande majorité des participant.e.s considèrent que les espaces verts sont une ressource urbaine accessible à l'ensemble des populations, peu importe leurs classes sociales, leurs origines ethniques, leurs genres ou autres caractéristiques. Cela dit, il est intéressant de remarquer que dans les catégories résidentielle et communautaire, les personnes interviewées se considérant économiquement vulnérables éprouvent de moins en moins un sentiment d'appartenance aux espaces verts, car les nouveaux arrivants se réapproprient ceux-ci sans tenir compte des résident.e.s de longue date.

Cette dernière tendance liée à l'image d'une ressource urbaine (espace vert) aux effets essentiellement positifs sur l'environnement physique et social des populations locales est omniprésente dans les discours à l'étude. Cette dernière étant parfaitement illustrée par les propos des interviewés de la catégorie socio-politique. Selon ces personnes, les espaces verts ont des fonctions pratiques en améliorant la qualité de l'environnement, mais aussi des fonctions sociales en favorisant une plus grande mixité et intégration sociale. Selon l'interviewé P6, il s'agit d'une manière « d'offrir un accès universel à des lieux sains pour l'ensemble des populations du quartier, mais surtout aux personnes plus pauvres qui sont déjà soumises à des problèmes de santé et de socialisation » (Interviewé P6, Annexe 11). D'après l'interviewé P8, les parcs sont des « oasis de fraîcheur quand il fait trop chaud l'été, mais que tu veux quand même être à l'extérieur et non sous l'air conditionné » (Interviewé P8, Annexe 11).

En porte à faux avec cette tendance dominante, les interviewés P12, P13 et P14 ne partagent pas cette vision en ce qui concerne la dimension sociale (intégration et mixité), puisque ceux-ci ont

plutôt l'impression de ne pas être intégrés dans ces lieux, voir juger négativement : « je ne vais plus prendre de bières à côté de la malting depuis les dernières années, je n'ai jamais l'impression d'être la bienvenue (...) parce que les sportifs me regardent toujours croche, et pourtant ça fait 32 ans que j'habite le coin » (Interviwé P13, Annexe 11). De plus, l'une des personnes interviewées dans le groupe communautaire met l'accent sur une fausse mixité sociale favorisée par les autorités politiques et les compagnies de développement immobilier :

*Le monde ne se mélange pas vraiment, tu vas dans les parcs et tu le vois tout de suite, d'un côté les gentrificateurs qui font des activités comme le yoga ou de la musculation, comme dans le parc Woonerf, et de l'autre côté les résidents traditionnels apportent des chaises pour discuter entre eux et prendre une bière (...) les promoteurs immobiliers prétendent que leurs projets contribuent à revitaliser le quartier, mais le quartier n'a jamais été mort, il y a du monde qui vivent ici depuis des années et les nouveaux arrivants ne veulent pas vraiment se mélanger parce que ce n'est pas leurs réalités, et à l'inverse aussi (...) les transformations dans Saint-Henri sont arrivées trop vite pour que les populations s'adaptent et ça la ville ne le voit pas (Interviwé P5, Annexe 11).*

J'ai exposé les différentes tendances majeures issues des données récoltées à l'aide des indicateurs de recherche détaillés dans la méthodologie (observations et discours). L'étape suivante est de mesurer et analyser les deux groupes de variables à l'étude pour répondre aux objectifs de recherche, mais aussi pour fournir les informations nécessaires afin de vérifier la présence d'un écart entre les pratiques et les discours associés aux espaces verts urbains dans le contexte à l'étude.

## **4.2 Analyse transversale des espaces verts urbains**

Cette deuxième partie a pour objectif d'analyser de manière transversale les principales tendances repérées précédemment permettant de saisir leurs significations au regard de la problématique d'écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts. Pour ce faire, il est d'abord question de produire une analyse de la relation entre l'(éco)gentrification, la durabilité urbaine et l'accessibilité aux espaces verts (premier groupe de variable), et donc de répondre au premier objectif de recherche. Puis, il s'agit d'analyser la relation entre les inégalités environnementales, l'utilisation et l'accessibilité aux espaces verts (deuxième groupe de variable), afin de répondre au deuxième objectif de recherche. Enfin, c'est à partir ces deux

premières analyses qu'il est possible de répondre au troisième objectif de recherche, ainsi que de mettre en lumière l'écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts.

La présente analyse transversale s'appuie sur les constats dégagés de la collecte des données à partir de la méthode d'analyse transversale élaborée dans le chapitre 3 (voir figure 7), qui mobilise d'ailleurs les différents concepts décortiqués dans le premier et le second chapitres, à savoir : l'(éco)gentrification, la durabilité urbaine (développement durable urbain), l'inégalité environnementale (injustice environnementale) et le concept même d'espace vert. De plus, l'analyse incorpore la réflexion théorique sur la nature de l'écart existant entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains ainsi que ses conséquences pour les populations vulnérables.

#### **4.2.1 Éco-gentrification et accessibilité limitée : une image de durabilité**

Pour répondre au premier objectif de recherche, consistant à comprendre la nature de la relation entre l'(éco)gentrification, le développement durable et les espaces verts urbains dans le contexte de Saint-Henri, j'analyse le premier groupe de variables en mobilisant ses indicateurs de recherche (voir figure 7).

Ce premier niveau d'analyse révèle la présence d'un phénomène de gentrification bien implanté dans les secteurs à l'étude. De même, les transformations induites par les espaces verts suggèrent la transition vers un processus urbain d'(éco)gentrification par l'entremise d'un verdissement de l'image du quartier. Ce processus favorise l'accessibilité physique des espaces verts aux populations du quartier, et plus spécifiquement pour les personnes aisées habitant dans les logements à proximité de ces derniers. L'aménagement des espaces verts est justifié par un discours de durabilité urbaine basé sur l'idée du développement durable et appuyé sur les besoins sociaux, économiques et environnementaux de ces populations locales. Cette dernière relation s'articule en trois temps. Dans un premier temps, le phénomène de l'(éco)gentrification se manifeste dans les lieux à l'étude par une haute densité de projets immobiliers privés et d'espaces verts limitrophes aménagés par les institutions publiques. Ces espaces ont tendance à rendre le quartier plus attrayant pour de nouveaux résident.e.s, à hausser la valeur des propriétés à proximité, ainsi qu'à favoriser leurs utilisations par les

promoteurs immobiliers en tant qu'argument de vente et/ou de justification pour des loyers plus élevés (étiquette verte et écart environnemental). L'ensemble de ces éléments vient créer des transformations physiques et sociales dans les lieux à l'étude, comme : la construction de condominiums de luxe à proximité des espaces verts, l'arrivée de populations aisées et un changement de profil des usagers des espaces verts.

Les transformations physiques et sociales sont observables avec la prolifération des projets immobiliers de condominiums (p. ex : Galdin/Quorum et Alcôve/Mondev), et la multiplication des parcs et des ruelles vertes (p. ex : Gédéon-de-Catalogne et Woonerf Saint-Pierre). Le visage des lieux à l'étude n'a rien à voir avec celui des années 1990, puisque les récentes observations font état de projets immobiliers utilisant cette nouvelle nature urbaine du quartier, ainsi que des populations locales marquées par un profil socio-économique aisé. Les tendances observées indiquent également que ces espaces verts sont très peu fréquentés et utilisés par les personnes vulnérables, contrairement aux populations aisées. Les discours des interviewés issus des catégories sociale-communautaire et résidentielle viennent renforcer cette idée, ainsi que, dans une moindre mesure, la catégorie socio-politique.

Bien que l'ensemble des participant.e.s reconnaît l'existence d'un phénomène de gentrification et des tensions sociales inhérentes à ce dernier, il est possible de constater une divergence dans les perceptions sur les causes (transformations urbaines) et les conséquences (prix des loyers et déplacement) du phénomène urbain. On remarque au sein de l'ensemble des participant.e.s qu'il y a un clivage entre d'un côté les personnes aisées arrivées dans les quinze dernières années, et pour qui les transformations ont été nécessaires, voire le sont encore au niveau de l'environnement afin d'améliorer le quartier d'un point de vue physique et écologique (p. ex : parcs et marchés biologiques). Puis de l'autre côté, les personnes économiquement vulnérables, locataires et considérées comme des résident.e.s traditionnelles (plus de 15 ans), pour qui les transformations issues du développement urbain, nécessaires dans certaines situations (p. ex : amélioration des services publics), ne répondent pas réellement à leurs réalités socio-économiques. Ce sont surtout les conséquences économiques attachées à l'augmentation du coût de la vie et celles, sociales, liées à une impression de dépossession des espaces publics (p.

ex : nouvelles utilisations des parcs) qui créent conjointement une crainte de devoir se déplacer à l'extérieur du quartier.

Cet ensemble de constats vient démontrer une différence dans les valeurs et les priorités des participant.e.s, à savoir que dans certains cas les transformations qui améliorent l'environnement sont un moindre mal, tandis que pour d'autres personnes la crainte de devoir partir s'avère une préoccupation centrale. Cet aspect confirme que la gentrification n'est pas uniquement un processus socio-économique de hiérarchie des classes, mais qu'on y retrouve une dimension culturelle à travers des valeurs et des priorités divergentes (p. ex : environnement vs logement). De plus, il est fort intéressant de constater que la grande majorité des participant.e.s reconnaissent la présence d'un phénomène de gentrification, qui pour la majorité des personnes est négative socialement et pour une minorité positive économiquement. Cependant, sauf exception (deux participant.e.s) les aménagements verts (p. ex : parcs) ne sont pas considérés comme des éléments contribuant à la gentrification. En ce sens, l'(éco)gentrification n'est pas un concept considéré ou employé par les participant.e.s., et ce, même dans la catégorie social-communautaire qui préfère garder l'appellation de gentrification même en considérant la contribution des aménagements verts à ce processus urbain.

Dans un second temps, on remarque que les transformations physiques et sociales engendrées par le phénomène d'(éco)gentrification ont des effets directs sur l'accessibilité physique des espaces verts. L'aménagement de parcs et de ruelles vertes à proximité des lieux de résidence favorise sans aucun doute leur accessibilité physique et leur utilisation par les populations locales pour leurs effets bénéfiques. Cela dit, ces effets positifs profitent surtout aux personnes fréquentant ces espaces verts, qui appartiennent, en grande majorité, à un profil socio-économique aisé visible par leurs apparences physiques (vestimentaire). L'existence de condominiums de luxe intégrant les espaces verts à proximité constitue aussi un autre indicateur de la présence d'une population économiquement plus aisée dans les lieux à l'étude.

Les différentes tendances tirées des observations et des discours démontrent l'importance accordée aux espaces verts urbains et à leur accessibilité afin de pouvoir bénéficier des effets

positifs générés par ceux-ci sur la santé physique et physiologique des résidents. Cette vision est appuyée par une perspective favorable des participant.e.s à l'égard des espaces verts urbains et du développement durable considérés comme un ensemble de notions positives pour les populations du quartier puisqu'elles améliorent la qualité de vie des populations (Byrne, 2011; Wolch, Byrne et Newell, 2014). Cette vision est présente dans les discours des participant.e.s portant sur l'importance de l'accessibilité urbaine aux espaces verts, par exemple avec l'interviewé P2 pour qui ces derniers sont essentiels à la vie d'un quartier. La grande majorité des discours, toutes catégories d'acteurs confondues, s'entendent sur les effets sociaux (p. ex : socialisation et intégration sociale) et environnementaux (p. ex : îlots de fraîcheurs) bénéfiques des espaces verts sur les populations du quartier (Tzoulas et al., 2007; Cornet, 2020).

Toutefois, s'il n'y a aucun doute sur la vision positive des participant.e.s par rapport aux espaces verts et à l'importance de l'accessibilité physique à ces derniers. L'occupation de ces espaces par les populations des classes sociales moyennes aisées (p. ex : activités sportives demandant un important investissement monétaire) et l'absence des populations vulnérables constatée lors des observations laisse supposer l'existence d'une meilleure accessibilité pour les populations aisées favorisées par le contexte immobilier. La grande majorité des axes du triangle vert est composée de projets immobiliers de luxe utilisant une étiquette verte (p. ex : image de nature urbaine) pour faire la promotion (p. ex : affichages) de leurs condominiums de luxe. Ces types de projets immobiliers ont attiré les populations aisées pour venir s'installer dans le quartier (p. ex : Alcôve sur le Woonerf) et continue à favoriser cette tendance (p. ex : projet Galdin) visible dans l'occupation des espaces verts. Cette dynamique immobilière favorise l'accessibilité des espaces verts aux populations aisées, mais pas nécessairement aux populations socialement et économiquement vulnérables.

Dans un troisième temps, la durabilité urbaine prône une amélioration de la qualité de vie en milieu urbain par l'entremise des espaces verts, puisque ceux-ci répondent aux besoins sociaux (p. ex : effets bénéfiques sur la santé physique), économiques (p. ex : augmentation de la valeur des propriétés) et environnementaux (p. ex : diminution de la pollution) des populations locales. Cette notion vient justifier l'aménagement des espaces verts par les autorités publiques, mais elle crée aussi un écart environnemental dans les loyers des condominiums à proximité de ces

espaces urbains. L'accessibilité physique des espaces verts est favorisée par l'influence de l'idée de durabilité urbaine, car l'aménagement d'espaces verts est perçu de manière positive au regard des effets bénéfiques qu'il génère dans un quartier. Ainsi, le concept de développement durable vient renforcer cette perception en réunissant l'idée d'une meilleure accessibilité aux espaces verts et d'environnements urbains bonifiés pour les populations locales sans contrainte au développement économique.

Les données issues des entrevues ont permis d'illustrer plusieurs éléments importants sur la perception et l'intégration du concept de développement durable urbain dans le quartier Saint-Henri. D'abord, ce concept renvoie pour l'ensemble des participant.e.s à différentes dimensions et interprétations du développement (p. ex : économique, sociale, environnementale et immobilier) confrontées à des divergences d'opinions (p. ex : développement privé vs publique) selon les réalités des personnes (p. ex : promoteur immobilier et locataire). Bien que la grande majorité des participant.e.s trouve difficile de remplacer le concept de développement, il est possible de constater que la dimension économique du développement urbain est considérée être au centre des tensions sociales essentiellement par l'entremise du développement immobilier (p. ex : gentrification). À l'inverse, la dimension environnementale bénéficie d'une perception positive pour la majorité des participant.e.s (p. ex : effets bénéfiques pour la santé et l'environnement). C'est d'ailleurs cette dernière perception qui est dominante dans l'interprétation du développement durable urbain (majorité des personnes interrogées), ce qui suggère une importante influence du discours de la durabilité urbaine (équilibre social, écologique et économique) sur une majorité des participant.e.s.

Comme pour les espaces verts, la durabilité urbaine et le développement durable sont perçus par la grande majorité des participant.e.s comme positif pour la société puisqu'ils permettent un développement urbain orienté vers l'accessibilité urbaine (équité environnementale) pour l'ensemble de la population. À l'exception des nuances apportées par les acteurs communautaires (fortement minoritaires) sur la désuétude du concept de développement durable et l'exacerbation du processus de gentrification, le développement durable s'inscrit dans un esprit écologique d'accessibilité pour une majorité de personnes consultées. Cela se manifeste par une plus grande équité environnementale, notamment pour les personnes

économiquement vulnérables de Saint-Henri. Cette dernière perception se trouve surtout chez les catégories socio-politique et socio-résidentiel sur l'idée que l'aménagement d'espace vert (p. ex : des parcs) issu des politiques de développement durable est essentiellement positif lorsque la construction ou la revitalisation de ces espaces peut bénéficier à l'ensemble des populations par une accessibilité universelle. Cet ensemble de constatations vient démontrer la présence d'une imbrication entre concept de développement durable urbain et discours d'accessibilité urbaine à travers l'influence de l'idéal d'équité environnementale chez la majorité des participant.e.s.

L'ensemble des données récoltées par les observations et les entrevues permet aussi de mettre de l'avant l'influence significative des politiques publiques de développement durable sur l'espace vert urbain par l'entremise des idéaux de durabilité et d'accessibilité urbaine. La mission première est d'atteindre l'équilibre entre pilier social, économie et écologie pour améliorer l'ensemble des conditions de vie des résident.e.s du quartier Saint-Henri. Cette constatation vient confirmer les rôles centraux, voir hégémoniques, des discours interreliés de durabilité et d'accessibilité par l'application de leurs objectifs aux différentes fonctionnalités de l'espace vert urbain, ce qui a, en bout de piste, des conséquences sur les résident.e.s par les transformations socio-économiques et physiques engendrées par ces espaces.

Les observations et discours ont permis d'identifier différentes utilisations du concept de développement durable urbain, soit dans une approche de promotion chez la catégorie socio-politique (p. ex : justifications des projets d'aménagements), dans une approche d'intégration pour la catégorie socio-entrepreneuriale (p. ex : adoption du vocabulaire de développement durable), dans une approche réfractaire pour les acteurs socio-communautaire (p. ex : remise en question et préférence pour la transition écologique), et dans une approche ambivalente pour la catégorie d'acteurs sociale-résidentielle (p. ex : entre critique et intégration).

En somme, le phénomène d'(éco)gentrification favorise une meilleure accessibilité physique aux espaces verts, mais les transformations engendrées par ce processus urbain favorisent plutôt une accessibilité pour les populations locales des classes socio-économiques moyennes et aisées. Cette situation est justifiée par l'aménagement d'espaces verts bénéfiques pour

l'ensemble des populations, ainsi qu'influencée par l'idéal de la durabilité urbaine (développement durable). Ceci dit, cette accessibilité surtout bénéfique à une frange de la population renvoie nécessairement aux enjeux d'inégalités environnementales.

#### **4.2.2 Inégalité environnementale et accessibilité : une utilisation limitée**

Pour répondre au second objectif de recherche consistant à saisir le rôle des espaces verts urbains dans l'atténuation d'inégalités environnementales liées à leurs accessibilités, je vais examiner le deuxième groupe de variables tout en mobilisant ses indicateurs de recherche (voir figure 7). Évidemment, ce second niveau d'analyse s'inscrit en continuité avec la précédente relation analysée.

En fait, ce deuxième niveau révèle la présence d'une inégalité environnementale dans l'accès aux ressources urbaines par les différentes populations locales. Cette inégalité s'exprime par une limitation dans l'utilisation des espaces verts par les populations vulnérables ou marginalisées, puisque l'accessibilité sociale de ces espaces urbains est restreinte par des tensions sociales et un sentiment de dépossession limitant ainsi l'accès aux effets bénéfiques générés par les espaces verts. L'utilisation des usagers vient renforcer cette inégalité et non l'atténuer, car les espaces verts sont accaparés par les populations aisées pour des activités représentant leurs réalités et leurs besoins. Cette deuxième relation s'articule aussi en trois temps.

Dans un premier temps, l'accessibilité sociale des espaces verts pour les populations vulnérables est considérablement limitée par l'existence de tensions sociales au sein de ces espaces urbains qui sont souvent liées au phénomène de gentrification, alimentant un sentiment de dépossession chez ces mêmes populations. Alors que pour les populations des classes moyennes et aisées, les espaces verts sont considérés de manière essentiellement positive, car ils contribuent à leur satisfaction résidentielle du quartier. Bien que pour l'ensemble des participant.e.s, il existe une perspective positive à l'endroit des effets bénéfiques des espaces verts, la dimension sociale ne fait pas consensus et celle-ci est au coeur de l'inégalité environnementale d'accès aux espaces verts.

Ce constat d'une meilleure accessibilité sociale pour les populations aisées, notamment favorisée par un développement immobilier privé, renvoie aussi à une limitation de l'utilisation des espaces verts par les populations vulnérables. Celle-ci est renforcée par les observations et les discours des participant.e.s vulnérables qui expriment un sentiment de dépossession. Celui-ci est basé sur l'impression d'une appropriation des espaces verts par les nouveaux résident.e.s au détriment des besoins et des réalités des populations vulnérables du quartier (p. ex : d'activités sportives au module d'entraînement *Trek Fit*).

Les informations récoltées lors des entrevues illustrent sans aucun doute l'importante polarisation entourant le phénomène de gentrification chez la grande majorité des participant.e.s. qui s'accordent pour mettre de l'avant le rôle du développement immobilier dans l'exacerbation des tensions sociales. D'abord, cette tendance commune s'articule autour de l'orientation du développement urbain et du type de développement immobilier à savoir public, privé ou mixte. L'ensemble des catégories d'acteurs y voit une source de tensions sociales (transformations sociale et physique), car dans le cas des participant.e.s en faveur d'un développement immobilier public et participatif, la principale source de tension est l'orientation privée donnée à ce type de développement. À l'inverse, les participant.e.s désirant un développement privé considère irréaliste un développement immobilier basé essentiellement sur une dimension publique/participative.

Dans un second temps, l'inégalité environnementale s'applique surtout aux populations socialement et économiquement vulnérables, puisque les personnes avec un profil socio-économique aisé ont un meilleur accès aux ressources urbaines (p. ex : parcs), et elles sont moins exposées aux nuisances urbaines (p. ex : pollution atmosphérique). Cet accès aux ressources urbaines est lié à une dimension physique, comme expliqué dans le premier niveau d'analyse (proximité entre condominiums et espaces verts), mais il renvoie aussi à une dimension sociale (tension, dépossession et satisfaction). C'est la cumulation de ces deux dimensions qui permet de réaliser la présence d'une inégalité environnement. Paradoxalement, l'atténuation des inégalités environnementales liées à l'accessibilité aux espaces verts désirée par les autorités municipales à travers leurs aménagements créer plutôt un effet inverse en renforçant certaines vulnérabilités.

Les observations et les discours ont permis d'exposer un déséquilibre entre les différentes populations dans l'accès aux ressources urbaines que constituent les parcs et les ruelles vertes, car les plus vulnérables éprouvent de moins en moins un sentiment d'appartenance aux espaces verts. Celui-ci est causé par une fausse intégration sociale et une impression de mixité sociale, ou en d'autres mots l'illusion d'une accessibilité universelle aux espaces verts publics. Ces éléments entraînent une limitation de la fréquentation des espaces verts, et donc une diminution des effets bénéfiques sur les populations vulnérables alors que les effets des nuisances urbaines restent les mêmes.

Dans un dernier temps, l'utilisation des espaces verts par les usagers vient renforcer cette inégalité environnementale, car les populations aisées du quartier se réapproprient les espaces verts en pratiquant des activités sportives ou de socialisation correspondant à leurs besoins et leurs réalités (p. ex : activités de musculation et fréquentation d'établissement non abordable). Cette utilisation des espaces verts et des lieux limitrophes contribue à améliorer leur satisfaction résidentielle qui n'est pas partagée par les populations vulnérables qui ne se reconnaissent pas dans ces activités, pour des raisons culturelles ou encore monétaires.

Les données collectées viennent confirmer l'importance accordée à l'accessibilité sociale aux espaces verts (effets positifs), tout comme les raisons des usagers de fréquenter ces lieux, car celles-ci correspondent à des besoins sociaux et écologiques (p. ex : activités sportives et environnement sain). Cette utilisation des espaces verts s'inscrit dans l'idéal de la durabilité urbaine en répondant aux objectifs sociaux (p. ex : avantages physiques et psychologiques) et environnementaux (p. ex : amélioration de la qualité de l'air) désirés lors de leur conceptualisation (dimension technique des pratiques) (Tzoulas et al., 2007; Cornet, 2020). De plus, elle renforce la satisfaction résidentielle des usagers habitant le quartier. Les personnes fréquentant ces espaces verts pour des activités sportives (p. ex : vélo, course et yoga) y recherchent des effets bénéfiques pour leur santé physique (p. ex : qualité de l'environnement), et dans le cas d'activités sociales, des effets psychologiques positifs (p. ex : détente et réduction du stress) (Byrne, 2011; Wolch, Byrne et Newell, 2014).

En résumé, l'accessibilité sociale ne favorise pas l'ensemble des populations des lieux à l'étude, ce qui crée de fait une inégalité environnementale en lien avec l'accès aux espaces verts, notamment visible dans l'utilisation des espaces par un certain type d'usagers. Cela étant dit, il est incontournable de s'intéresser aux effets disproportionnés de cette inégalité environnementale sur les populations vulnérables.

### **4.2.3 Écart entre discours et pratiques : une impression d'accessibilité**

Pour répondre au troisième objectif de recherche consistant à vérifier les effets des précédentes relations sur les populations vulnérables du quartier pour faire avancer la réflexion sur l'écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts urbains. Il est convenu ici d'analyser de manière transversale la relation entre les deux groupes de variables pour mieux comprendre la nature de la problématique à l'étude.

Tout d'abord, la première relation analysée révèle que le phénomène d'(éco)gentrification vient favoriser l'accessibilité physique des espaces verts aux populations aisées du quartier, puisque celles-ci ont les moyens financiers de résider dans les logements à proximité (p. ex : Galdin et Alcôve). Cette dynamique est légitimée par la dimension de durabilité urbaine des espaces verts qui prétend répondre aux besoins des populations locales. Ceci étant dit, dans le cadre du triangle vert, la faible présence des populations économiquement et socialement vulnérables ou encore marginalisées laisse planer un doute sur une accessibilité physique pour l'ensemble des populations. La présente recherche ne permet pas de confirmer un déplacement des populations vulnérables causé par le phénomène d'éco-gentrification, mais elle permet à tout le moins de constater que ces populations sont absentes des espaces verts et donc qu'elles ne bénéficient pas de leurs effets positifs. De plus, cette situation confirme la présence d'un phénomène de gentrification déjà bien en place, et surtout elle suggère son renforcement par un développement immobilier privé instrumentalisant les espaces verts. Ce qui signifie pour les populations vulnérables de continuer à vivre avec un sentiment de précarité (p. ex : peur d'une augmentation des loyers), car ce processus urbain pourrait entraîner à moyen ou à long terme leurs déplacements du quartier.

Ensuite, la seconde relation à l'étude s'inscrit dans la suite de cette analyse, puisque son examen a permis d'exposer une limitation dans l'accessibilité sociale des espaces verts pour les populations vulnérables. Celle-ci étant causée par des tensions sociales, notamment en lien avec les enjeux de la gentrification, tout comme par le renforcement d'un sentiment de dépossession chez les personnes vulnérables ou marginalisées lorsqu'elles fréquentent ces espaces verts. Cette situation engendre une inégalité environnementale pour ces populations, puisqu'elles ne peuvent pas bénéficier des ressources urbaines liées aux espaces verts alors qu'elles sont déjà surexposées aux nuisances urbaines (p. ex : chaleur urbaine et pollution atmosphérique). L'utilisation des espaces verts par les usagers vient renforcer cette inégalité (p. ex : activités sportives et de socialisation), car les populations vulnérables perdent certains de leurs repères à travers une sensation d'expropriation des espaces publics. Cette inégalité environnementale est d'autant plus renforcée par la première relation à l'étude, c'est-à-dire par la limitation de l'accessibilité physique aux espaces verts. De plus, il n'est pas improbable qu'une amplification du processus d'(éco)gentrification, ou simplement la continuité de celui-ci accentue dans les prochaines années les pressions de déplacement sur les populations vulnérables, considérant les importantes transformations sociales et physiques générées par ce processus (p. ex : augmentation des loyers et du coût de la vie).

En somme, l'analyse transversale de ces deux relations permet de remarquer une distorsion significative entre les discours et les pratiques prônant un accès universel aux espaces verts urbains pour répondre aux besoins de l'ensemble des populations, ainsi qu'aux inégalités environnementales liées à leurs accessibilités. De même, on constate qu'un phénomène d'(éco)gentrification favorisé par le développement immobilier de condominiums de luxe utilisant les espaces verts à leur profit contribue à un meilleur accès aux ressources urbaines pour les populations bien nanties au détriment des personnes vulnérables.

Cette situation constitue une inégalité environnementale qui renforce le sentiment de dépossession des populations paupérisées déjà peu présentes dans les espaces verts, favorisant ainsi le déplacement des populations vulnérables, ce qui réduit par le fait même leur accessibilité à ces espaces urbains. En d'autres mots, il existe un écart entre le désir d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des populations à l'aide d'une meilleure accessibilité aux espaces

verts, et la présence d'un phénomène d'(éco)gentrification générant plutôt des inégalités environnementales touchant essentiellement les populations vulnérables et marginalisées.

### **4.3 Un écart bien présent, et des populations vulnérables absentes**

Mon second objectif général dans ce chapitre est d'interpréter la présence d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts mis en évidence par les résultats de la précédente analyse transversale. Pour répondre à mon double questionnement initial qui m'a guidé tout au long de la recherche à savoir : est-ce que le verdissement des espaces urbains favorisé par le développement durable contribue au phénomène de gentrification dans le quartier ? Et, est-ce que ces mêmes espaces contribuent réellement à remédier aux problèmes d'inégalités environnementales liés à leurs accessibilités ?

L'analyse a démontré un lien entre les concepts d'espace vert urbain et d'(éco)gentrification à travers le fil conducteur de la durabilité urbaine (développement durable). D'un côté, les espaces verts urbains sont mis en place pour répondre à des objectifs sociaux, écologiques et économiques à travers des considérations de durabilité et d'accessibilité urbaine. De l'autre côté, l'(éco)-gentrification est engendrée par des transformations socio-économiques causées par un aménagement urbain et un développement immobilier employant une étiquette verte qui est essentiellement centrés sur la dimension économique. Ces deux concepts sont reliés par l'idéal de développement durable urbain, puisque celui-ci vient relier les différents objectifs sous l'égide d'une durabilité et d'une accessibilité urbaine présentées comme bénéfiques à l'ensemble de la population.

De même, l'idéal du développement durable urbain s'inscrit dans un contexte politico-économique spécifique, à savoir celui de la ville entrepreneuriale, dans laquelle les processus d'urbanisations (développement et aménagement urbain) sont orientés par des politiques urbaines issues d'une perspective économique capitaliste (p. ex : développement urbain par la croissance économique) exprimant des relations de pouvoirs hiérarchisés, influencés par des dynamiques urbaines des marchés immobiliers (Huxley et Inch, 2020; Cochrane, 2020; Gaudreau, Fauveaud et Houle, 2021). Ce dernier constat contribue à l'utilisation de l'espace vert urbain dans une perspective néolibérale (d'efficacité et d'innovation technique), c'est-à-dire

que les aménagements de ces espaces ne devraient pas être considérés comme des exercices purement techniques et neutres bénéficiant à l'ensemble de la population, mais plutôt comme la mise en oeuvre d'un type d'imaginaire de ville, prônant une vision du développement urbain axé sur la prospérité économique et le bien-être individuel (Rogers, Castree et Kitchin, 2013; Huxley et Inch, 2020; Cochrane, 2020).

En conséquence, le verdissement des espaces urbains inspiré du développement durable vient favoriser un phénomène d'(éco)gentrification dans le triangle vert du quartier Saint-Henri en contribuant à une dynamique immobilière orientée vers le développement de projets immobiliers luxueux et « verts », ainsi qu'à une occupation des espaces verts par les populations aisées au détriment des franges plus vulnérables, frappées d'un sentiment de dépossession. Cette tendance ne peut que contribuer à court et moyen terme au déplacement des populations vulnérables et marginalisées à l'extérieur de leur quartier.

La conséquence principale de cette relation est la création d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité aux espaces verts. Le phénomène d'(éco)gentrification renforcé par l'aménagement des espaces verts vient créer une injustice environnementale favorisant le déplacement des populations vulnérables. Cette situation engendre une inégalité environnementale d'accessibilité aux espaces verts se traduisant par une meilleure accessibilité pour les populations aisées et un accès limité pour celles économiquement et socialement vulnérables ou encore marginalisées. Ce qui signifie que le premier groupe social peut bénéficier plus facilement des effets positifs générés par les espaces verts urbains sur leur santé physique et physiologique, tandis que le second groupe voit ses accès limités à ces mêmes bénéfices. Cet écart est aussi favorisé par un idéal de durabilité contribuant à la mise en oeuvre de politiques de verdissement favorisant les injustices et les inégalités environnementales chez les populations vulnérables et marginalisées par un manque de considération pour leurs réalités lors de l'aménagement d'espaces verts.

En somme, les espaces verts urbains ne contribuent pas réellement à remédier au problème d'inégalité environnementale lié à leur accessibilité. Paradoxalement, ils peuvent au contraire renforcer celle-ci en créant une fausse accessibilité et une durabilité urbaine surtout profitable à

certains groupes sociaux plutôt qu'à l'ensemble de la population alors que les objectifs sociaux, environnementaux et économiques des espaces verts urbains sont d'améliorer les conditions de vie de toutes les populations.

## Conclusion

*« La population de Saint-Henri est complètement différente d'ailleurs à Montréal. Tu ne peux pas appliquer un modèle d'aménagement urbain sans prendre en considération les différentes réalités des habitants et des habitantes du quartier. C'est très bien les parcs, mais quand un 3 1/2 te coûte entre 1000\$ et 1500\$ par mois. Le parc peut attendre ». Selon l'interviewé P13 (Annexe 11)*

### I. Un quartier verdoyant, mais à quel prix !

En introduction, j'ai mis en perspective les enjeux environnementaux de verdissement liés à l'inégalité environnementale d'accessibilité aux espaces verts et les enjeux sociaux attachés aux dynamiques de développement immobilier dans Saint-Henri. Cette contextualisation a permis de faire ressortir l'évolution rapide du processus de gentrification et ses conséquences sur les résident.e.s vulnérables du quartier. Par la suite, j'ai analysé ce phénomène dans le cadre actuel d'un Saint-Henri où la croissance des espaces verts tout comme la hausse des prix des logements ont contribué à changer le visage du quartier. C'est dans ce contexte que s'inscrit la problématique de recherche.

Cette dernière met en lumière la présence d'une relation entre le phénomène d'(éco)gentrification et le concept de développement durable par l'entremise de l'enjeu d'accessibilité aux espaces verts urbains dans le contexte d'un Saint-Henri plus «vert» et plus cher. Ont également été considérées les conséquences potentielles de cette triple relation sur les populations de Saint-Henri, plus particulièrement les groupes socialement et économiquement vulnérables ou marginalisés, déjà fragilisés par un processus de gentrification bien en place depuis plusieurs décennies.

Tout comme ce travail, la problématique décrite en introduction a évolué au cours de la recherche, ou plutôt elle s'est précisée lors de la conception de la revue de littérature. C'est ce qui a permis de prendre en considération l'importance des concepts d'éco-gentrification, de durabilité et d'accessibilité urbaine à travers l'exploration de la relation entre gentrification, développement durable urbain et espaces verts. La proposition théorique a quant à elle, permis de proposer une approche ancrée dans la justice environnementale critique pour reconnaître la

présence d'une zone grise. Cette dernière se situe entre la recherche scientifique s'intéressant à la triple relation à l'étude et l'observation d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité liées aux espaces verts urbains. Cet écart a ensuite été intégré dans la méthodologie de recherche ce qui a aussi contribué à recadrer la problématique dans le contexte du triangle vert de Saint-Henri repéré lors du terrain de recherche (secteurs St-Zotique et Turcot).

Cette structure de recherche a permis de guider mes questionnements concernant la contribution du verdissement des espaces urbains au phénomène d'(éco)gentrification, de même que l'enjeu d'inégalité environnementale relatif à l'accessibilité aux espaces verts. Afin d'offrir des réponses à ces interrogations, j'ai analysé les données récoltées durant le terrain de recherche pour interpréter leurs significations à l'aide de la proposition théorique et de la méthodologie de recherche. En d'autres mots, l'idée centrale derrière ces questionnements est de répondre à la problématique de recherche.

## **II. Comprendre l'écart pour favoriser la justice environnementale**

L'analyse mobilisée dans le présent travail de recherche permet de constater que le verdissement des espaces urbains, inspiré du développement durable, vient favoriser un phénomène d'(éco)gentrification dans le triangle vert du quartier Saint-Henri. Cela se fait en contribuant à une dynamique immobilière qui favorise l'occupation des espaces verts par les populations aisées au détriment des franges les plus vulnérables. Cette situation vient aussi contribuer à court ou moyen terme aux déplacements des populations vulnérables et marginalisées à l'extérieur du quartier. Cette situation exacerbe le problème d'inégalité environnementale lié à l'accessibilité aux espaces verts, ainsi que d'injustice environnementale à l'égard des populations vulnérables ne pouvant pas bénéficier des bienfaits physiques et sociaux des espaces verts urbains. Ces constatations formulées pour répondre à la problématique initiale me permettent d'offrir deux grandes contributions générales et spécifiques, mais elles comportent aussi des limitations théoriques et d'implication personnelle.

Tout d'abord, cette recherche contribue à la littérature scientifique de la géographie humaine et des études urbaines en s'intéressant à la relation entre la gentrification, le développement

durable urbain et comment le verdissement des espaces urbains peut contribuer au phénomène urbain. Cet apport vient améliorer les savoirs scientifiques de ces disciplines en explorant cette relation à travers les concepts d'(éco)gentrification, de durabilité et d'accessibilité urbaine, mais surtout en alimentant la réflexion sur l'existence d'un écart entre les discours et les pratiques d'accessibilité liées aux espaces verts urbains. L'avancement de cette réflexion contribue ultimement à comprendre les conséquences socio-environnementales de cet écart engendré par l'éco-gentrification qui favorise l'inégalité (accès limité aux espaces verts) et l'injustice environnementale pour les populations vulnérables (déplacement de résident.e.s).

Ensuite, cette meilleure compréhension des conséquences sociales et environnementales dans le contexte spécifique du quartier Saint-Henri, et plus particulièrement du triangle vert (secteurs St-Zotique et Turcot), contribue à mettre en lumière les différentes réalités des populations vulnérables dans le quartier, mais surtout à reconnaître leurs besoins réels pour favoriser une plus grande justice environnementale à leur égard. Bien que l'ensemble de cette étude ne puisse être généralisée, ses réflexions et ses résultats peuvent tout à fait être réutilisés dans d'autres recherches s'intéressant à ce type de problématique et à des enjeux similaires. Par exemple, dans d'autres quartiers de l'arrondissement Sud-Ouest comme Pointe Saint-Charles où la revitalisation des espaces publics a créé par le passé des tensions sociales exacerbées aujourd'hui par des interventions de verdissement (Bélanger, 2012; Garcia Lamarca, 2020), ou encore à l'extérieur de l'arrondissement avec le quartier Parc-Extension où les enjeux de gentrification, de verdissement et de justice environnementale sont tout aussi présents (Sirois, 2018).

Toutefois, deux limitations d'ordre conceptuel ont émergé au courant de la recherche, à savoir l'absence d'alternative au concept de développement et un engagement personnel limité dans les actions de terrain. Tout d'abord, mon travail s'appuie en partie sur une critique des concepts de développement et de durabilité urbaine à travers ses interprétations durables et néolibérales hégémoniques dans le vocabulaire de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'aménagement des espaces verts. Cette approche critique ne tient pas suffisamment compte de l'importance d'offrir une alternative théorique à ces concepts qui pourrait faire avancer les enjeux de justice sociale et environnementale en milieux urbains, ou encore une nouvelle perspective

émancipatrice pouvant répondre efficacement aux inégalités environnementales par des actions concrètes.

Ensuite, la seconde limitation concerne un manque d'implication personnel au point de vue de l'engagement socio-politique. Cela ne favorise pas une méthodologie de recherche pouvant joindre efficacement les connaissances scientifiques et les actions concrètes s'opposant aux processus de domination urbaine, comme celui du processus d'éco-gentrification à l'endroit des populations vulnérables. Cette limitation ne contribue pas à faciliter l'identification des éléments de résolution de la problématique de recherche, une réflexion personnelle et critique ancrée dans la réalité du terrain de recherche, ou encore une meilleure prise de conscience de l'impact des conséquences d'un phénomène sur les différentes réalités individuelles et collectives. En d'autres mots, une dénonciation scientifique des conséquences négatives du processus d'éco-gentrification à l'endroit des populations vulnérables devrait se faire théoriquement, mais aussi par des actions directes. Afin de répondre à ces limitations, il m'apparaît important de proposer de nouvelles pistes de réflexion.

### **III. Se réappropriier le développement et s'engager sur le terrain**

Pour conclure, j'aimerais offrir deux pistes de réflexion pour répondre aux précédentes limitations, c'est-à-dire sur la réappropriation du concept de durabilité urbaine et l'approche méthodologique de recherche-action ancrée dans une perspective de géographie critique urbaine. D'abord, j'aimerais suggérer de réfléchir à la proposition des chercheuses Castán Broto et Linda Westman s'inscrivant sur la réappropriation de la notion de durabilité urbaine (intrinsèque au développement) par l'ensemble des populations urbaines et surtout les groupes vulnérables et marginalisés (Broto et Westman, 2019).

Celles-ci proposent de s'appuyer sur le concept de durabilité juste de Julian Agyeman à travers une perspective féministe pour se réappropriier le discours de la durabilité dans l'optique de faire progresser la justice environnementale en milieux urbains en décolonisant le discours actuel, puis en valorisant les différents savoirs et les expériences des populations locales tout en accordant une grande importance aux dynamiques de classe, de genre et de race (Broto et Westman, 2019). L'intérêt de la réappropriation est aussi de modifier l'outil de la durabilité déjà

employée par les élites économiques et politiques, puisqu'il s'agit d'un point d'entrée pour réaffirmer l'importance de la justice sociale dans l'action environnementale (Castán Broto et Westman, 2019). Ceci étant dit, il faut aller plus loin et appliquer cette réappropriation théorique à travers des actions directes.

En ce sens, j'aimerais proposer de réfléchir à une approche associée à la géographie critique urbaine et plus spécifiquement la démarche méthodologique de la recherche-action (acquisition de connaissances scientifiques et d'actions concrètes) afin de favoriser une réflexion critique et un engagement individuel ou collectif dépassant la seule production universitaire. Pour la géographe Cecile Gintrac, la géographie urbaine critique permet d'adopter une approche s'opposant aux ordres et aux savoirs dominants à travers une démarche intellectuelle se posant nécessairement la question de son rapport à l'action (Gintrac, 2012; 2017). Cette approche est possible par l'entremise d'une démarche de recherche-action qui s'appuie sur une « une pratique scientifique ouvertement engagée, dénonçant les formes urbaines de la domination et souhaitant participer à l'avènement d'une ville plus juste » (Gintrac, 2017, p.11). Par exemple, à travers la participation à des actions directes organisées par des mouvements locaux s'opposant à l'expulsion de résident.e.s causée par des processus de rénovictions dans Saint-Henri (Gélinas, Léouzon et Pavic, 2021).

## Références bibliographiques

### Articles scientifiques

Agyeman, J et Evans, B. (2004). 'Just sustainability': the emerging discourse of environmental justice in Britain?. *The Geographical Journal*, 170 (2), p.155-164.

Anguelovski, I, Irazábal-Zurita, C et Connolly, J. (2019). Gapped urban landscapes: Socio-spatial Tensions in Green Infrastructure Planning in Medellín. *International Journal of Urban and Regional Research*, doi :10.1111/1468-2427.12725.

Anguelovski, A, Connolly, J, Garcia-Lamarca, M, Colem H et Pearsallm H. (2019). New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban 'green turn' mean and where is it going?. *Progress in Human Geography*, 43(6), p. 1064-1086.

Anguelovski, I .(2015). Tactical developments for achieving just and sustainable neighborhoods: the role of community-based coalitions and bottom-to-bottom networks in street, technical, and funder activism. *Environment and Planning C : Government and Policy*, 33, p. 703-725.

Anguelovski, I, Livia Brand, A, Connolly, J, Panagiota Kotsila, E-C, Steil, J, Garcia-Lamarca, M, Triguero-Mas, M, Cole, H, Baró, F, Langemeyer, J, Pérez del Pulgar, C, Shokry, G, Sekulova, F et Argüelles Ramos, L. (2020). Expanding the Boundaries of Justice in Urban Greening Scholarship: Toward an Emancipatory, Antisubordination, Intersectional, and Relational Approach. *Annals of the American Association of Geographers*, 110(6), p.1745-1769.

Arrif, T, Blanc, N et Clergeau, P. (2011). Trame verte urbaine, un rapport Nature-Urbain entre géographie et écologie. *Cybergeog : European journal of Geography*, <http://journals.openedition.org/cybergeog/24862>.

Atiqul Haq, S-M. (2011). Urban Green Spaces and an Integrative Approach to Sustainable Environment. *Journal of Environmental Protection*, 2, p.601-608.

Barrère, C. (2004). Le dualisme des ordres de la modernité. *Géographie, Économie, Société, Lavoisier*, 6(4), p. 243-263.

- Bekkouche, A. (1997). L'espace vert urbain public : entre pratique et conception. *Espace habité*, 2, p.59-76.
- Bélangier, H. (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, p. 143-154.
- Bélangier, H. (2012). The meaning of the built environment during gentrification in Canada. *Journal du logement et de l'environnement bâti*, 27(1), p. 31-47.
- Bergandi, D et Blandin, P. (2012). De la protection de la nature au développement durable : Genèse d'un oxymore éthique et politique. *Revue d'histoire des sciences*, 65 (1), p. 103-142.
- Blanc, N. (1998). *L'écologie urbaine et le rapport ville-nature*. L'Espace géographique, 27 (4), p. 289-299.
- Bordes, V. (2015). L'approche socio-ethnographique ou comment trouver des résultats que nous ne cherchons pas. *Champs social*, 1(7), p. 27-44.
- Bourque, D et Maillé, C. (2015). Actualité de l'intersectionnalité dans la recherche féministe au Québec et dans la francophonie canadienne. *Recherches féministes*, 28(2), p.1-8.
- Breen, A, Giannotti, E, Flores-Molina, M et Vasquez, A. (2020). From "Government to Governance"? A Systematic Literature Review of Research for Urban Green Infrastructure Management in Latin America. *Front Sustain Cities*, 2, doi: 10.3389/frsc.2020.572360.
- Bryson, J. (2013). The Nature of Gentrification. *Geography Compass*, 7(8), p. 578-587.
- Byrne, J et Sipe, N. (2010). Green and open space planning for urban consolidation – A review of the literature and best practice. *Urban Research Program*, 11, p.1-34.
- Byrne, J, et Jinjun, Y. (2009). Can urban greenspace combat climate change? Towards a subtropical cities research agenda. *Australian Planner*, 46(4), p. 1-20.

- Carrier, M, Apparicio, P et Séguin, A-M. (2016). Road traffic noise in Montreal and environmental equity: What is the situation for the most vulnerable population groups?. *Journal of Transport Geography*, 51, p. 1-8.
- Checker, M. (2011). Wiped Out by the “Greenwave”: Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), p. 210-229.
- Choumert, J et Salanié, J. (2011). Politiques publiques et espaces verts urbains. *Analyses économiques du paysage*, p. 167-188.
- Choumert, J et Salanié, J. (2008). Provision of urban green spaces : Some insights from economics. *Landscape Research*, 33(3), p. 331-345.
- Choumert, J et Travers, M. (2010). La capitalisation immobilière des espaces verts dans la ville d’angers : une approche hédoniste. *Revue économique*, 61(5), p. 821-836.
- Collignon, B. (2010). L’éthique et le terrain. *L’information géographique*, 74 (1), p. 63-83.
- Cornet, X. (2020). L’infrastructure verte dans l’aire urbaine de Montréal: la multifonctionnalité des espaces végétalisés en question. *Vertigo*, 20 (3). <https://doi.org/10.4000/vertigo.28783>.
- Cowell, R, et Owens, S. (2006). Governing Space: Planning Reform and the Politics of Sustainability. *Environment and Planning C : Government and Policy*, 24, p. 403-421.
- Crenshaw, K. (1989). Demarginalizing the intersection of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics. *University of Chicago Legal Forum*, 8(1), p. 139-167.
- Darchen, S, Poitras, C. (2020). Delivering social sustainability in the inner-city: the transformation of South-West Montreal, Quebec (Canada), *Local Environment*, 25(4), p. 305-319.
- Demaria, F et Kothari, A. (2017). The Post-Development Dictionary agenda: paths to the pluriverse. *Third World Quarterly*, 38(12), p. 2588-2599.

- Dooling, S. (2009). Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International journal of urban and regional research*, 33 (3), p. 621-39.
- Du Pisani, J-A. (2006). Sustainable development – historical roots of the concept. *Environmental Sciences*, 3(2), p.83-96.
- Emelianoff, C. (2001). L'écologie urbaine entre science et urbanisme. *Quadernim*, 43, p. 85-99.
- Emelianoff, C. (2004). Urbanisme durable ?. *Écologie & Politique*, 29(2), p.13 à 19.
- Escobar, A. (1996). Construction Nature : Elements for a post-structuralist political ecology. *Futures*, 28(4), p. 325-342.
- Escobar, A. (2011). Sustainability : Design for the pluriverse. *Development*, 54(2), p. 137-140.
- Gauthier, M. (2006). La ville, l'urbain et le développement durable dans la revue Nature Science Sociétés : rétrospectives et prospectives. *Nature Science Sociétés*, 14(4), p. 383-391.
- Gintrac, C. (2012). Géographie critique, géographie radicale : Comment nommer la géographie engagée ?. *Carnets de géographes*, 4, DOI : 10.4000/cdg.1241.
- Gintrac, C. (2017). *La fabrique de la géographie urbaine critique et radicale*. EchoGéo, 39, DOI: 10.4000/echogeo.14901.
- Havret, M. (2020). Substituer de l'espace vert privé par de l'espace vert public : un choix multifactoriel. L'exemple de l'unité urbaine de Rouen. *Espace population sociétés*, 1(2), p. 1-23.
- Hernandez, J, Pallagst, K et Hammer, P. (2018). Urban Green Spaces as a Component of an Ecosystem Functions, Services, Users, Community Involvement, initiatives and Actions. *International Journal of Environmental Science & Natural Resources*, 8(1), p.24-39.
- Ibes, D. (2015). A multi-dimensional classification and equity analysis of an urban park system: A novel methodology and case study application. *Landscape and Urban Planning*, 137, p. 122-137.

- Jim, C-Y. (2013). Sustainable urban greening strategies for compact cities in developing and developed economies. *Urban Ecosyst*, 16, p. 741-761.
- Kasioumi, E. (2011). Sustainable Urbanism: Vision and Planning Process Through an Examination of Two Model Neighborhood Developments. *Berkeley Planning Journal*, 24(1), p.91-114.
- Keil, R. (2003). Urban Political Ecology. *Urban Geography*, 24(8), p. 723-738.
- Lavoie-Richard, O, Donrock, P-A, Gagné, V et Van de Velde, C. (2017). Désindustrialisation et gentrification à Saint-Henri : Des tanneries aux cafés branchés. *Centre de recherche de Montréal sur les inégalités sociales, les discriminations, et les pratiques alternatives de citoyenneté*, 10(2), p. 4-9.
- Lee, L. (2004). Urban geography: discourse analysis and urban research. *Progress in Human Geography*, 28(1), p. 101-107.
- Long, N et Tonini, B. (2012). Les espaces verts urbains : étude exploratoire des pratiques et du ressenti des usagers. *Natures et Métropoles*, 12 (2), p. 2-19.
- Maingueneau, D. (2012). Que cherchent les analystes du discours ? *Argumentation et Analyse du Discours*, 9, p. 1-18.
- Medhi, L, Weber, C, Di Pietro, F et Selmi, W. (2012). Évolution de la place du végétal dans la ville, de l'espace vert a la trame verte. *VertigO*, 12 (2), p. 1-21.
- Medhi, L, Weber, C, Di Pietro, F et Selmi, W. (2017). Les services écosystémiques urbains, vers une multifonctionnalité des espaces verts publics : revue de littérature. *Environnement Urbain*, 11, p. 1-20.
- Ngom, R, Gosselin, P et Blais, C. (2016). Reduction of disparities in access to green spaces: Their geographic insertion and recreational functions matter. *Applied Geography*, 66, p.35-51.
- Owens, S. (1994). Land, Limits and Sustainability. *The Royal Geographical Society* ,19(4), p.439-456.
- Quastel, N. (2009). Political Ecologies of Gentrification. *Urban Geography*, 30(7), p. 694-725.

- Paulet, J-P. (2009). Le développement urbain durable : des obstacles insurmontables ?. *Manuel de géographie urbaine*, p. 307-334.
- Pearsall, H et Anguelovski, I. (2016). Contesting and Resisting Environmental Gentrification: Responses to New Paradoxes and Challenges for Urban Environmental Justice. *Sociological Research*, 21 (3), doi: 10.5153/sro.3979.
- Pham, T, Apparicio, P, Séguin, A-M, Landry, S et Gagnon, M. (2012). Spatial distribution of vegetation in Montreal: An uneven distribution or environmental inequity?. *Landscape and Urban Planning*, 107(3), p. 214-224.
- Pirro, C et Anguelovski, I. (2017). Farming the urban fringes of Barcelona: Competing visions of nature and the contestation of a partial sustainability fix. *Geoforum*, 82, p. 53-65.
- Poitras, C. (2009). Designing sustainability for whom? Recent housing development in Southwest Montreal. *Local Environment : The International Journal of Justice and Sustainability*, 14(6), p. 515-528.
- Rose, D. (2004). Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: A Montréal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, 13(2), p. 278-316.
- Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. *Sociétés contemporaines*, 63(3), p. 39-61.
- Séguin, A-M et Apparicio. (2013). Justice environnementale. *Cahier de géographie du Québec*, 57(161), p. 211-214.
- Selmi, W, Weber, C et Medhi, L. (2013). Multifonctionnalité des espaces végétalisés urbains. *Vertigo*, 13(2), p. 2-19.
- Smith, A, Stennin, A et Willis, K. (2008). *Social Justice and Neoliberalism : Global Perspectives*. New-York, United-States: Zed Books.
- Spielman, S, Tuccillo, J, Folch, D, Schweikert, A, Davies, R, Wood, N et Tate, E. (2020). Evaluating social vulnerability indicators: criteria and their application to the Social Vulnerability Index. *Natural Hazards*, 100, p. 417-436.

Sigward, E-A et Trudelle, C. (2016). Attention médiatique et politique du développement durable à Montréal, 1987-2009. *Cahier de géographie du Québec*, 60(169), p. 129-156.

Twigge-Molecey, A. (2014). Exploring Resident Experiences of Indirect Displacement in a Neighbourhood Undergoing Gentrification: The Case of Saint-Henri in Montréal. *Canadian Journal of Urban Research*, 23(1), p. 1-22.

Tzoulas, K, Korpela, K, Venn, S, Yli-Pelkonen, V, Kazmierczak, A, Niemela, J et James, P. (2007). Promoting ecosystem and human health in urban areas using Green Infrastructure: A literature review. *Landscape and Urban Planning*, 81, p.167-178.

Walker, G. (2009). Beyond Distribution and Proximity: Exploring the Multiple Spatialities of Environmental Justice. *Antipode*, 41(4), p. 614-636.

Wolch, J, Byrne, J et Newell, J. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning*, 125, p.234-244.

## **Livres et chapitres de livres**

Baudouï, R. (2012). L'urbanisme comme science de l'hygiène dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Dans Levy, A (dir). *Ville, urbanisme et santé. Les trois révolutions* (p. 137-156). Paris, France : Pascal.

Brenner, N et Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of Actually Existing Neoliberalism. Dans Brenner, N et Theodore, N. (dir), *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe* (349-379). Oxford, United Kingdom: Blackwell Publishers.

Brenner, N. (2011). *Cities for People, Not for Profit*. New-York, United-States : Routledge.

Brown-Saracino, J. (2010). *The Gentrification Debates*. New-York, United-States : Routledge.

Brundtland, G. H. (1987). *Notre avenir à tous, rapport de la commission mondiale sur l'Environnement et le Développement*. Paris, France : Les éditions du fleuve.

- Castàn Broto, V et Westman, L. (2019). *Urban Sustainability and Justice : Just Sustainabilities and Environmental Planning*. London, United-Kingdom : Zed Books.
- Dooling, S et Simon, G. (2012). *Cities, Nature and Development: The Politics and Production of Urban Vulnerabilities*. Abingdon, United Kingdom : Routledge.
- Ernwein, M. (2019). *Les natures de la Ville Néolibérale: Une Ecologie Politique du Végétal Urbain*. Grenoble, France : UGA Éditions.
- Escobar, Arthuro. (1995). *Encountering Development :The making and unmaking of the third world*. New Jersey : Princeton University Press.
- Flyvbjerg, B. (2001). *Making Social Science Matter*. Cambridge, United-Kingdom : Cambridge University Press.
- Gauthier, B. (2010). *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données*. Québec, Canada : Presses de l'Université du Québec.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London, United Kingdom : Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee.
- Gobert, J. (2016). Les inégalités environnementales : une problématique socio-spatiale multidimensionnelle. Dans Harpet, C, Billet, P et Pierron, J-P (dir). *Justice et Injustices environnementales*. Paris, France : L'Harmattan.
- Habermas, J. (1992). *L'espace public : archéologie de la publicité comme dimension constitutive de la société bourgeoise*. Paris, France : Payot.
- Hackworth, J. (2007). *The Neoliberal City. Governance, Ideology, and Development in American Urbanism*. Ithaca, États-Unies : Cornell University Press.
- Hall, T. (2006). *Urban Geography: 3<sup>rd</sup> edition*. New-York, United-States: Routledge.
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. New-York, États-Unis : Oxford University Press.

- Harvey, D. (2009). *Social justice and the city: Revised Edition*. Athens, United States : The University of Georgia Press.
- Harvey, D. (2010). *Géographie et capital : vers un matérialisme historico-géographique (collection mille marxismes)*. Paris, France : Édition Syllepes.
- Helbrecht, I. (2018). *Gentrification and Resistance : Researching Displacement Processes and Adaption Strategies*. Berlin, Germany : Springer VS.
- Heynen, N, Kaika, M et Swyngedouw, E. (2006). *In the Nature of Cities: Urban political ecology and the politics if urban metabolism*. New-York, United States : Routledge.
- Kothari, A, Salleh, A, Escobar, A, Demaria, F et Acosta, A. (2019). *Pluriverse : A Post-Development Dictionary*. New Dehli, India : Tulika Books.
- Latham, A, McCormack, D, McNamara et McNeill, D. (2009). *Key concepts in Urban Geography*. London, United Kingdom: Sage.
- Latouche, S. (2004). *Survivre au développement : De la décolonisation de l'imaginaire économique à la construction d'une société alternative*. Paris, France : Mille et une nuits.
- Latour, B. (2005). *Changer de société : refaire de la sociologie*. Paris, France : La découverte.
- Lees, L, Slater, T et Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New-York, United-States : Routledge.
- Lees, L, et Phillips, M. (2018). *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham, United Kingdom : Edward Elgar Publishing.
- Massey, D. (2005). *For space*. Thousand Oaks, United States : Sage Publications.
- Massey, D. (1994). *Space, place and gender*. Minneapolis, United States : University of Minneapolis Press.
- Naguib Pellow, D. (2019). *What is Critical Environmental Justice ?*. Cambridge, United-Kingdom: Polity Press.
- Owens, S, et Cowell, R. (2011). *Land and limits: Interpreting Sustainability in the planning process*. London, United-Kingdom : Routledge.

- Paillé, P, et Mucchielli, A. (2016). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales : 4 édition*. Paris, France : Armand Colin.
- Pinson. G. (2020). *La ville néolibérale*. Paris, France : Presse Universitaires de France.
- Poitras, C. (2017). L'axe du canal de Lachine et les quartiers du Sud-Ouest : Grandeur et misère du berceau de l'industrialisation du pays ?. Dans Klein, J-L et Shearmur, R (dir). *Montréal : la cité des citées* (chapitre 5). Québec, Canada : Presses de l'Université du Québec.
- Reuter, Y. (2021). L'écriture de recherches «qualitatives», une écriture particulière, une formation spécifique ? Dans Forget, M-H et Malo, A (dir). *(Se) Former à et par l'écriture du qualitatif* (151-168), Québec, Canada : Presses de l'Université du Québec.
- Rose, D, Iankova, K et Ray, B. (2005). Proximité spatiale, distance sociale : les rapports interethniques dans un secteur défavorisé à Montréal vus à travers les pratiques de voisinage. Dans Bourdin, A, Germain, A et Lefevre, M-p (dir). *La proximité : Construction politique et expérience sociale* (135-157). Paris, France : L'Harmattan.
- Sachs, W. (2015). *Planet dialectics: explorations in environment and development*. Chicago, United States: Zed Books.
- Savin-Baden, M et Howell Major, C. (2010). *New Approaches to Qualitative Research: Wisdom and uncertainty*. New-York, United-States: Routledge.
- Sénécal, G et Michel, M. (2002). Le réaménagement de la zone du canal Lachine à Montréal : un grand projet sous tension. Dans Sénécal, G, Malézieux, J et Manzagol, C (dir). *Grands projets urbains et requalification* (157-169). Québec, Canada : Presses de l'Université du Québec.
- Soja, E-W. (2010). *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis, United-States: University of Minnesota Press.
- Stengers, I. (2009). *Au temps des catastrophes : Résister à la barbarie qui vient*. Paris, France : La Découverte.
- Thibodeau, J.C et Lamontagne, F. (2011). *Le Québec à l'heure du développement durable*. Québec, Canada : Presses de l'Université du Québec.

Villeneuve, C. (2005). *Le développement durable : quels progrès, quels outils, quelle formation ?*. Québec, Canada : Les publications de l'IEPF.

Walker, G. (2012). *Environmental Justice : Concepts, Evidence and Politics*. London, United-Kingdom : Routledge.

## **Rapports et publications gouvernementales**

François, R. (2006). *Construire un espace équitable, ou, Comment gérer la revitalisation: rapport du Comité habitation Sud-Ouest*. Société d'habitation du Québec. <https://www.deslibris.ca/ID/250694>.

Gouvernement du Québec. (2021). *Le Québec sur la voie du développement durable*. Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques. <https://bit.ly/3bAEwWn>.

Le Sud-Ouest. (2010). *Plan directeur des parcs et espaces verts*. Arrondissement Sud-Ouest. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2466471>.

Le Sud-Ouest. (2019). *Plan directeur des parcs et espaces verts : 2019-2024*. Arrondissement Sud-Ouest. [https://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sudouest/PDPEV/doc/PlanDirecteurParcsEV\\_SO.pdf](https://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sudouest/PDPEV/doc/PlanDirecteurParcsEV_SO.pdf).

Le Sud-Ouest. (2021, mars). *Verdissement : Woonerf Saint-Pierre*. Services aux citoyens. <https://bit.ly/3evmQ0y>.

Statistique Canada. (2021, janvier). *Programme du recensement*. Gouvernement du Canada. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm>.

Twigge-Molecey, A. (2009). *Is gentrification taking place in the neighbourhoods surrounding the MUHC? : A census-based analysis of relevant indicators, 1996 & 2006*. Analysis Report RR09-02E. Montréal: CURA Making Megaprojects Work for Communities.. <https://www.mcgill.ca/urbanplanning/files/urbanplanning/RR09-02E-twigge.pdf>.

Ville de Montréal. (2016, juin). *Montréal Durable 2016-2020 : ensemble pour une métropole durable*. Le Bureau du développement durable de la Ville de Montréal. <https://bit.ly/3cbXT8t>.

Ville de Montréal. (2021, février). *Profil de quartier Saint-Henri*. Division de la planification urbaine, direction de l'urbanisme, service de la mise en valeur du territoire. <https://bit.ly/3qJ8Rqo>.

Ville de Montréal. (2021, mars). *Plan d'urbanisme*. Aménagement et urbanisme. <https://bit.ly/30AKrV6>.

### **Dictionnaires et encyclopédies spécialisées**

Bridge, G. (2020). Urbanism. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (123-129). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Cochrane, A. (2020). Urban Policy. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (93-96). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Gray, D et Wyly, E. (2020). Gentrification. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (123-129). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Hall, E. (2020). Accessibility. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (1-8). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Huxley, M et Inch, A. (2020). Urban Planning. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (87-92). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Mabee, W, Blair, J, Carlson, J et Deloyde, C. (2020). Sustainability. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (157-163). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Rogers, A, Castree, N, et Kitchin, R. (2013). *A Dictionary of Human Geography*. Oxford University Press. eISBN: 9780191758065.

Walker, G. (2020). Environmental Justice. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (123-129). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Watts, M-J. (2020). Developmentalism Philosophy. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (123-129). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Whitehead, M. (2020). Sustainability – Urban. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (169-176). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Willis, K et Satish Kumar, M. (2020). Development. Dans Kobayashi, A. (dir). *Encyclopedia of Human Geography : second edition* (123-129). Amsterdam, Netherlands : Elsevier.

Wisner, B. (2009). Vulnerability. Dans Kitchin, R et Thrift, N (dir). *International Encyclopedia of Human Geography* (176-182). Amsterdam, Netherlands: Elsevier.

### **Communications présentées à des congrès**

Bidou, J-E, et Droy, I. (2012, 1-3 février). *Peut-on mesurer la vulnérabilité sociale et économique des ménages et des individus* (Communication par affiche). La mesure du développement. Colloque organisé par le GEMDEV. Paris, France. [https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/divers12-04/010054657.pdf](https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers12-04/010054657.pdf).

### **Documentaires et enregistrements vidéos**

Walsh, S, Barbeau-Lavalette, A, Brouillette, R, Deer, T, Demers, C, Elkhatabi, H, L'Espérance, S, Martel, C, Miller, A, Nabatian, K, Valiquette, D et Vanderborcht. (2011). *À St-Henri, le 26 août* (documentaire). Office national du film du Canada.

### **Documents audio**

Beudet, G. (2019, juillet). La gentrification, selon l'urbaniste Gérard Beudet. Dans *La nature selon Boucar*. Ici première radio. <https://ici.radio-canada.ca/premiere/emissions/la-nature-selon-boucar/episodes/438430/audio-fil-du-samedi-20-juillet-2019>.

## Pages Web

- Cournoyer-Gendron, M. (2015, août 19). Le développement urbain durable. *Le réseau Villes Régions Monde*. <http://www.vrm.ca/le-developpement-urbain-durable/>.
- Galdin condominiums. (2021, mars). *Découvrez les plans des condominiums, maisons et penthouses du Galdin*. <https://galdin.ca/projet/>.
- Garcia Lamarca, M. (2020, 24 march). How One of Montréal's Poorest Neighborhoods Became Ripe for Green Gentrification. *Barcelona laboratory for urban environmental justice and sustainability*. <http://www.bcnej.org/2020/03/24/how-one-of-montreals-poorest-neighborhoods-became-ripe-for-green-gentrification/>.
- Gaudreau L, Fauveaud G et Houle M-A. (2021). L'immobilier, moteur de la ville néolibérale. Promotion résidentielle et production urbaine à Montréal. *Montréal, Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH)*. <http://crach.ca>.
- Gélinas, O, Léouzon, R et Pavic, C. (2021). Les loyers grimpent et s'affolent, à Montréal comme ailleurs. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/documents/special/04-21-loyers-quebec/index.html>.
- Kaika, M et Swyngedouw, E. (2014). Radical urban political-ecological imaginaries. *Eurozine*, <http://www.eurozine.com/radical-urban-politicaecological-imaginaries>.
- Keating, C. (2019, january). Did a green development project drive up the rent in a Montreal neighbourhood?. *National Observer*. <https://bit.ly/2PPNPtb>.
- Lalonde, C. (janvier, 2021). Autobiographie, se raconter pour vivre. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/lire/592642/livres-autobiographie-se-raconter-pour-revivre>.
- Latendresse, A. (2008). Le néolibéralisme dévore la ville. À *bâbord*. <https://www.ababord.org/Le-neoliberalisme-devore-la-ville>.
- Lavoie-Richard, O. (2016, décembre). Regards croisés sur le quartier montréalais Saint-Henri. *Chaire de recherche du Canada sur les inégalités sociales et les parcours de vie*.

<http://inegalitessociales.com/wp-content/uploads/2016/12/Regards-croise%CC%81s-sur-le-quartier-montre%CC%81alais-saint-henri-Olivier-L.R..pdf>.

Mondev. (2021). *L'Alcôve sur le Woonerf à St-Henri`Condos à vendre*. Mondev condos urbains. <https://www.mondev.ca/fr/condos-a-vendre-montreal/saint-henri/lalcove-sur-le-woonerf-face-au-canal-et-quelques-pas-du-marche-atwater>.

P.O.P.I.R. (2021, février). P.O.P.I.R – Comité logement : À la défense des locataires de Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard depuis 1969. *Projet d'organisation populaire, d'information et de regroupement*. <http://popir.org/>.

Oduro, K. (2020, march). *Abandoned Canada Malting site sees high competition from Montreal-area developers*. Global News. <https://globalnews.ca/news/6632159/canada-malting-site-competition-developers/>.

Rouadjia, A. (2017). Le paradoxe de la gestion des espaces verts : entre volonté de maîtrise et laissez-faire. *Vertigo*, 28, <https://journals.openedition.org/vertigo/18338#tocto2n9>.

Sirois, A. (2018, march). What Eco-Gentrification is and How We Can Avoid Pushing Out the Poor : After Increased Greening Efforts, is Parc-Extension at Risk?. *The Link*. <https://thelinknewspaper.ca/article/what-eco-gentrification-is-and-how-we-can-avoid-pushing-out-the-poor>.

Solidarité Saint-Henri. (2014, juin). Portrait du quartier Saint-Henri : d'après les données du recensement de 2011 de Statistique Canada. *Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri*. [https://www.solidarite-sh.org/sites/solidarite-sh.org/files/portraitsthenri\\_2011\\_version1.1.pdf](https://www.solidarite-sh.org/sites/solidarite-sh.org/files/portraitsthenri_2011_version1.1.pdf).

Solidarité Saint-Henri. (2020, février). Portrait du quartier Saint-Henri : d'après les données du recensement de 2016 de Statistique Canada. *Corporation de développement communautaire Solidarité Saint-Henri*. [https://www.solidarite-sh.org/sites/solidarite-sh.org/files/portraitsthenri2016\\_0.pdf](https://www.solidarite-sh.org/sites/solidarite-sh.org/files/portraitsthenri2016_0.pdf).

# Annexes I

Figure 8. – Carte de Saint-Henri et localisation des espaces verts

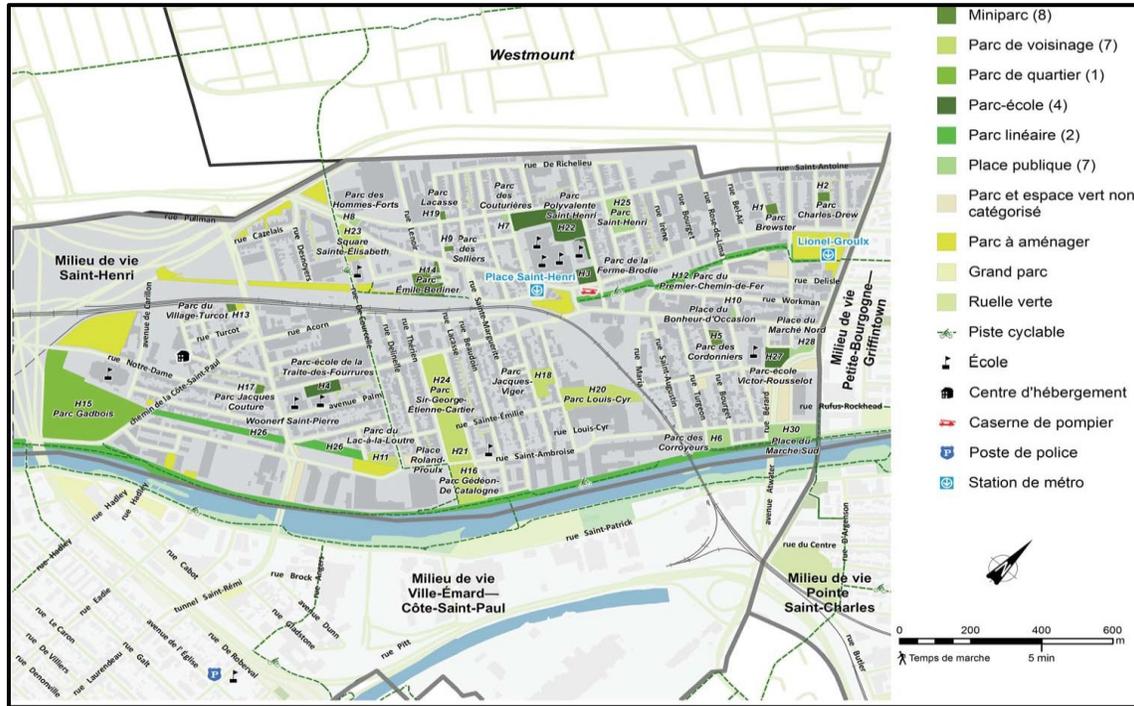
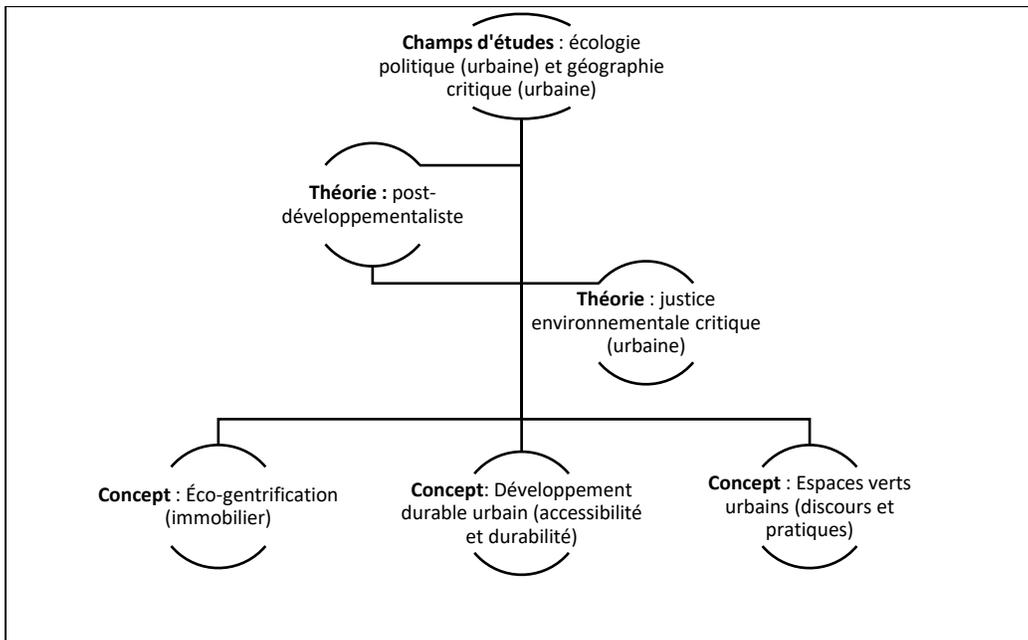


Figure 6 : Note : Reproduit de «Plan directeur des parcs et espaces verts : 2019-2024», par Le Sud-Ouest, 2019, p.56

Figure 9. – Imbrication conceptuelle : Développement, gentrification et espace vert



## Annexes II

Figure 10. – Synthèse des observations non participantes

Étape et lieux observés (St-Henri)	Catégories de personnes observées	Thématique	Observations <i>Comportements non verbaux conscient et inconscient (physique et écrits)</i>
<b>Étape 1 : général présentiel</b> 1. Galdin et Gédéon-de-Catalogne 2. Canada Malting et Canale de Lachine 3. Alcôve et Woonerf	1.40(Social-résidentiel) 2.45(Social-résidentiel) 3.20(Social-résidentiel) <b>Total = 105</b>	1.Socio-économique (classe) 1.1Socio-sptiale (utilisation) 2.Socio-économique (classe) 2.1Socio-sptiale (utilisation) 3.Socio-économique (classe) 3.1Socio-sptiale (utilisation)	- 68/105 personnes aisées (moyen de transport, équipement de sport, vêtements et race de chien de luxe). 23/105 personnes non aisées (pas de moyen de transport (excepté le vélo), équipement de sport et vêtement non griffés et race de chien non luxueuse). 14/105 personnes très vulnérables (vêtement en mauvaise et pour certains une situation d'itinérance). - 64/105 activités sportives (10 avec entraîneurs privés). 41/105 activités de socialisation (promenade familiale, détente, discussions, etc.). 10/105 activité de flânage (consommation, sieste, etc.). - <b>Observations générales des personnes*</b> : forte majorité blanche, majorité de jeunes adultes, majorité sont de passage (transition), égalité dans le sexe (apparente), minorité âgée (au-dessus de 60 ans), minorité de famille, minorité (semble) habiter à proximité, forte minorité racisée.
<b>Étape 2 : général spécifique</b> 1. Galdin et Gédéon-de-Catalogne 2. Canada Malting et Canale de Lachine 3. Alcôve et Woonerf	1.10(Social-résidentiel) 1(socio-entrepreneur) 2.5(Social-résidentiel) 1(socio-entrepreneur) 3.15(Social-résidentiel) 1(socio-entrepreneur) <b>Total = 33</b>	1.Socio-économique (classe) 1.1Socio-sptiale (utilisation fréquentation) 2.Socio-économique (classe) 2.1Socio-sptiale (utilisation fréquentation) 3.Socio-économique (classe) 3.1Socio-sptiale (utilisation fréquentation)	- 19/33 personnes aisées (moyen de transport, équipement de sport, vêtements et race de chien de luxe). 9/33 personnes non aisées (pas de moyen de transport, équipement de sport et vêtement non griffés et race de chien non luxueuse). 3/33 compagnies de promotion ou construction immobilière (projets de condo luxueux). 2/33 personne très vulnérable (vêtement en mauvaise et situation d'itinérance). - 18/33 activités sportives (4 avec entraîneurs privés et 8 au <i>Trek Fit</i> ). 13/33 activités de socialisation (promenade familiale, détente, discussions, etc.). 2/33 activité d'itinérance. - <b>Observations spécifiques des personnes</b> : forte majorité des compagnies affiche de la publicité dans l'espace public, forte majorité des publicités utilisent l'étiquette verte, forte majorité des projets immobiliers ont un accès direct aux espaces verts, forte majorité blanche, forte majorité d'hommes pour les activités sportives, majorité de jeunes adultes, majorité des résident.e.s habite à proximité, minorité de famille, minorité âgée, minorité de passage, forte minorité racisée.
<b>Étape 3 : Spécifique virtuel</b> Saint-Henri (comprend secteur Turcto et St-Zotique)	1. 1 Social-résidentiel 2. 3 Socio-entrepreneurial 3. 2 Social-communautaire 4. 2 Socio-politique <b>Total = 8</b>	1. Relations sociales et aménagement urbain (Groupe Facebook) 2. Aménagement urbain (Pages internet compagnies) 3. Relations sociales et aménagement urbain (Pages internet des compagnies et groupes Facebook) 4. Relations sociales et aménagement urbain (Pages internet des compagnies et groupes Facebook)	- 8/8 des sources abordent des enjeux d'aménagements/développement urbain (surtout concernant des projets immobiliers), 5/8 font la promotion d'un développement urbain économique, 5/8 font promotion d'un développement urbain sociale, 3/8 font la promotion d'un développement immobilier privé, 5/8 font la promotion d'un développement immobilier public, 8/8 aborde des enjeux d'aménagement et d'espace vert, 3/8 utilise les espaces verts comme argument de vente, 6/8 utilisent les espaces verts dans leurs visions du développement. - 5/8 des sources abordent des enjeux relationnels relatifs au quartier (surtout lié aux transformations urbaines), 4/8 des sources traitent des tensions sociales liées au développement urbain, 2/8 s'oppose (activités de mobilisation) aux projets de condominium, 8/8 perçoivent les espaces verts comme positifs pour la socialisation, 3/8 perçoivent des effets négatifs relationnels concernant les transformations (projet immobilier), 5/8 perçoivent des effets positifs relationnels concernant les transformations (projet immobilier). - <b>Observations spécifiques</b> : forte majorité en faveur des espaces verts urbains (vision positive), forte majorité en faveur d'un développement immobilier mixte, majorité en faveur d'un développement économique, majorité des acteurs prennent position sur les enjeux d'aménagement/développement urbain, majorité perçoivent des tensions sociales relatives à l'immobilier, forte minorité appel à une mobilisation contre les projets immobiliers privés.

Figure 9 : Note : Par forte majorité, je fais référence à 75% des personnes observées, majorité à 50% + 1, minorité à moins de 49% et forte minorité à moins de 25%.

**Figure 11. – Échantillon des participant.e.s pour les entretiens semi-dirigés**

	Catégories d'acteurs	Secteur résidence	Âge/genre /race*	Classe socio-économique	Année quartier	Durée entrevue
<b>P1</b>	Socio-entrepreneurial	Extérieur	40/H/B	Aisé (propriétaire)	n/a	21 :04
<b>P2</b>	Socio-politique	St-Zotique	50/H/B	Aisé (propriétaire)	46	33 :43
<b>P3</b>	Sociale-communautaire	St-Henri	30/H/*	Moyenne (locataire)	5≈	31 :05
<b>P4</b>	Socio-politique	Turcot	40/F/B	Moyenne (locataire)	20≈	1 :11 :31
<b>P5</b>	Sociale-communautaire	Turcot	40/F/B	Moyenne (locataire)	19	1 :12 :31
<b>P6</b>	Socio-politique	St-Henri	40/H/B	Aisé (propriétaire)	12	1 :01 :02
<b>P7</b>	Socio-résidentielle	St-Zotique	20/F/B	Aisé (locataire)	9	51 :21
<b>P8</b>	Socio-résidentielle	St-Zotique	40/F/B	Aisé (propriétaire)	14	57 :25
<b>P9</b>	Socio-résidentielle	St-Zotique	20/F/B	Aisé (locataire)	8	31 :57
<b>P10</b>	Socio-résidentielle	St-Zotique	30/F/B	Moyenne (locataire)	6	39 :01
<b>P11</b>	Socio-résidentielle	St-Henri	30/H/B	Aisé (propriétaire)	8	32 :47
<b>P12</b>	Socio-résidentielle	Turcot	60/F/B	Pauvre (locataire)	21	1 :30 :01
<b>P13</b>	Socio-résidentielle	St-Zotique	50/F/*	Pauvre (locataire)	32	1 :03 :04
<b>P14</b>	Socio-résidentielle	Turcot	60/H/B	Pauvre (locataire)	38	48 :09
<b>P15</b>	Socio-résidentielle	Turcot	30/H/*	Moyenne (locataire)	16	1 :13 :06

**Figure 10 : Note : \* = personne non blanche. Concernant l'âge, il s'agit de tranche de 10 années. Ces deux éléments restent flous pour éviter de reconnaître les participant.e.s.**

**Figure 12. – Synthèse des entretiens semi-dirigés**

Catégories/ profil*	Axes de questionnement	Réponses générales et spécifiques (résumés*)
<p><b>Socio-entrepreneurial</b></p> <p><b>P1</b> : 40 ans, homme, blanc, aisé, et habite le quartier depuis 0 année)</p>	<p>1. Transformations générales 2. Développement urbain 3. Développement durable urbain 4. Relationnel</p> <hr/> <p>1.1 Que pensez-vous du quartier et des transformations physique et sociale des dernières années ? 1.2 Qu'est-ce que le développement économique, urbain et social ? 2.1 Est-ce que le développement urbain des dernières années est positif, négatif ou les deux ? 2.2 Est-ce que celui-ci apporte des changements sociaux et physiques positifs, négatifs ou les deux ? 3.1 Qu'est-ce que le développement durable ? Et comment il s'inscrit à Saint-Henri ? 3.2 Est-ce que les espaces verts urbains sont positifs, négatifs ou les deux pour les populations du quartier ? 4.1 Est-ce qu'il existe des tensions sociales concernant l'enjeu de l'immobilier ? 4.2 Quels sont les principaux acteurs du développement urbain dans Saint-Henri ? 5. Si vous aviez à remplacer le mot, ou encore la notion de développement, par un autre terme ce serait ?</p>	<p>1.1 Perspective très positive, le quartier est plus vivant que jamais, les transformations engendrées par les investissements ont bénéficié au quartier. Il y a plus d'activités accessibles. 1.2 Le développement économique répond à l'offre et à la demande d'un marché. Le développement social c'est l'amélioration des infrastructures pour la société. Le développement urbain c'est l'ensemble des deux autres types de développement. 2.1 Il est positif, la revitalisation des dernières années a apporté plus de services, un meilleur environnement bâti, de nouveaux commerces et autres aspects positifs. 2.2 Les changements sociaux sont positifs, puisque les nouveaux arrivants ont de l'argent pour investir et acheter local. De plus, il renforce la mixité sociale. Mais il y a toujours des réticences aux changements, surtout des résident.e.s de longue date. 3.1 C'est l'intégration d'idée écologique dans les projets d'aménagement ou de développement urbain public comme privé. Il s'inscrit dans le quartier par les pistes cyclables (p. ex : le long du canal) ou dans les matériaux de construction durable pour les logements. 3.2 Les parcs sont très positifs pour la population et il favorise l'intégration et la socialisation. Les personnes qui achètent des condominiums veulent des espaces verts, c'est plus sain pour leur santé. Il n'y a aucun effet négatif. 4.1 Oui, il existe des tensions, mais c'est surtout d'anciens résidents opposés aux changements ou des groupes communautaires, ainsi que des personnes radicales. 4.2 Le conseil d'arrondissement puisqu'il donne les permis et réglemente. 5. «je ne vois pas d'autre chose, car le développement c'est le plus large donc ce qu'on fait, construire, promouvoir c'est juste une partie de ce qu'on fait, la conception aussi, tandis que développement englobe tout l'exercice entier, un autre mot ne raconte pas tous les éléments de l'opération».</p>
<p><b>Socio-politique</b></p> <p><b>P2</b> : 50 ans, homme, blanc, aisé, et habite le quartier depuis 46 années <b>P4</b> : 40 ans, femme, blanche, moyenne et habite le quartier depuis 20 ans (environ) <b>P6</b> : 40 ans, homme, blanc, aisée et habite le quartier depuis 12 ans</p>	<p>1. Transformations générales 2. Développement urbain 3. Développement durable urbain 4. Relationnel</p> <hr/> <p>1.1 Que pensez-vous du quartier et des transformations physiques et sociales des dernières années ? 1.2 Qu'est-ce que le développement économique, urbain et social ? 2.1 Est-ce que le développement urbain des dernières années est positif, négatif ou les deux ? 2.2 Est-ce que celui-ci apporte des changements sociaux et physiques positifs, négatifs ou les deux ? 3.1 Qu'est-ce que le développement durable ? Et comment il s'inscrit à Saint-Henri ? 3.2 Est-ce que les espaces verts urbains sont positifs, négatifs ou les deux pour les populations du quartier ? 4.1 Est-ce qu'il existe des tensions sociales concernant l'enjeu de l'immobilier ? 4.2 Quels sont les principaux acteurs du développement urbain dans Saint-Henri ? 5. Si vous aviez à remplacer le mot, ou encore la notion de développement, par un autre terme ce serait ?</p>	<p>1.1 Le quartier a beaucoup changé depuis mon enfance, autrefois c'était vraiment un quartier ouvrier, passant d'industries à déclin économique à revitalisation socio-économique, vers l'embourgeoisement (avant un terme moins connoté), puis le cadre bâti qui était en abandon s'est beaucoup amélioré (P2-P6). Les populations ont beaucoup changées et les résident.e.s traditionnels sont de moins en moins présents, surtout les personnes vulnérables, à un point tel qu'on j'ai l'impression de ne plus savoir qui je représente réellement (P4). 1.2 Le développement urbain comprend la dimension économique et sociale, mais par urbain il s'agit de l'aménagement des espaces, par économique il s'agit surtout des commerces ou des activités économiques dans le quartier, puis par social il s'agit de l'aide à la population (services à la communauté) ou autres activités (P2-P4-P6). 2.1 Le développement des dernières années est dans l'ensemble positif, l'arrondissement très proactif a permis de mettre en place plusieurs projets d'importances, autant sociaux qu'économiques, mais aussi de réglementer le développement immobilier pour mieux l'encadrer (P2-P6). Certains aspects du développement par exemple, les condominiums ne sont pas toujours positifs pour l'ensemble de la population (P4). 2.2 Les changements sociaux apportés sont à la fois positifs et négatifs, puisque le quartier a connu une amélioration des conditions de vie, mais la gentrification préoccupe beaucoup, surtout pour les personnes vulnérables (P4). Essentiellement, ces changements sont positifs, car ils démontrent une tendance vers la mixité sociale ce qui favorise l'intégration des différentes classes sociales (P2-P6). 3.1 Il s'agit de développer le quartier de manière durable pour l'ensemble de la population, et celui-ci s'inscrit à travers les projets d'aménagements (dont le plan directeur des parcs 2019) (P2-P4-P6). 3.2 Tous les espaces verts sont positifs, car ils améliorent la qualité de l'air, offre des lieux de socialisation ou d'activités sportives, soit des dimensions favorisant l'intégration et la mixité sociale (P2-P4-P6). 4.1 Oui il y a beaucoup de tensions, surtout avec certains groupes communautaires, qui ne cherchent pas à négocier (p. ex : dans le cas de La Malting) pour un développement mixte, mais uniquement public, participatif et communautaire, ce qui ne correspond pas à la vision des promoteurs immobiliers (P2-P6). Mais aussi avec les résident.e.s traditionnels voyant leurs quartiers changer et le prix de leurs loyers augmenter considérablement (P4). 4.2 Les principaux acteurs sont l'arrondissement, les autorités gouvernementales (ville centre, gouvernement provincial), et les développeurs puis les promoteurs immobiliers, les organisations commerciales de quartier et dans une moindre mesure les groupes communautaires (P2-P4-P6) 5. «j'hésite, peut-être que je mettrai transformation» (P2), «je n'ai pas de problème avec le mot développement, mais c'est qu'il ne va pas dans le sens des besoins sociaux»(P4), «euh... amélioration en concertation (...) le développement s'est amélioré» (P6)</p>
<p><b>Socio-communautaire</b></p> <p><b>P3</b> : 30 ans, homme, N, classe ? moyenne et habite le quartier depuis 5 ans</p>	<p>1. Transformations générales 2. Développement urbain</p>	<p>1.1 Clairement le quartier a connu d'importantes transformations dans les dernières années, et celles-ci ne sont pas bénéfiques pour les personnes pauvres, qui sont progressivement remplacées par des populations plus riches, et les transformations physiques, surtout immobilières, entraînent une hausse des loyers (P5). Il y a des effets négatifs de ces changements, mais aussi positifs concernant la multiplication des parcs et surtout des ruelles</p>

<p><b>P5</b> : 40 ans, femme, blanche, classe ? moyenne et habite le quartier depuis 19 ans</p>	<p><b>3. Développement durable urbain</b> <b>4. Relationnel</b></p> <p><b>1.1</b> Que pensez-vous du quartier et des transformations physique et sociale des dernières années ? <b>1.2</b> Qu'est-ce que le développement économique, urbain et social ? <b>2.1</b> Est-ce que le développement urbain des dernières années est positif, négatif ou les deux ? <b>2.2</b> Est-ce que celui-ci apporte des changements sociaux et physiques positifs, négatifs ou les deux ? <b>3.1</b> Qu'est-ce que le développement durable ? Et comment il s'inscrit à Saint-Henri ? <b>3.2</b> Est-ce que les espaces verts urbains sont positifs, négatifs ou les deux pour les populations du quartier ? <b>4.1</b> Est-ce qu'il existe des tensions sociales concernant l'enjeu de l'immobilier ? <b>4.2</b> Quels sont les principaux acteurs du développement urbain dans Saint-Henri ? <b>5.</b> Si vous aviez à remplacer le mot, ou encore la notion de développement, par un autre terme ce serait ?</p>	<p>vertes (P3). <b>1.2</b> Le développement économique et social s'oppose bien souvent (à travers les acteurs), car le premier intégré le développement immobilier dans une perspective de profit (condo) d'abord, puis sociale ensuite, et le développement social est participatif, inclusif et non lucratif. Le développement urbain et les institutions publiques s'inscrivent à travers ces perspectives, par exemple en décidant de mettre en place des projets immobiliers communautaire ou privé (P5-P3) <b>2.1</b> Le développement urbain comporte beaucoup d'effets négatifs, principalement causé par le phénomène de gentrification et l'absence de politique pour endiguer ce phénomène (P5-P3). <b>2.2</b> La mixité sociale promise à travers le développement urbain n'est pas bénéfique pour les populations vulnérables (P5). Les différentes initiatives d'aménagement vert, par exemple piste cyclable, ruelle verte et parcs, sont très positives pour les populations, elles devraient être plus nombreuses (P3). <b>3.1</b> L'idée d'incorporer une perspective écologique et durable des différents aménagements urbains, et celle-ci est matérialisée par des projets verts (piste cyclable, ruelle verte et parcs) ou des projets contre la pollution atmosphérique (contrer les îlots de chaleur) (P5-P3). Aujourd'hui, il est plutôt question de la notion de transition écologique et non de développement durable (P3). <b>3.2</b> Il ne fait aucun doute que les espaces verts urbains ont des effets bénéfiques (santé physique et sociale) sur les populations qui les fréquentent et les utilisent (P5-P3). Il peut aussi avoir des effets négatifs, car ces espaces peuvent exacerber le phénomène de gentrification, et donc affecter les populations vulnérables (P5). <b>4.1</b> Il y a beaucoup de tensions sociales entre la population, mais aussi le communautaire et les promoteurs immobiliers crée par les grands projets de condominium (P5). Les espaces verts urbains comme les parcs ne créent pas de tensions sociales, mais des activités de verdissement peuvent en générer un peu, par exemple lorsqu'il est question de retirer des stationnements pour planter des arbres, sinon les parcs favorisent plutôt la création de relations (P3). <b>4.2</b> Principalement, le conseil d'arrondissement et les promoteurs immobiliers, puis de manière tout aussi importante, mais pas avec le même pouvoir les organisations locales et les populations (P5-P3) <b>5.</b> «J'aime mieux aménagement» (P5) «la transition écologique ...» (P3)</p>
<p><b>Socio-résidentiel</b></p> <p><b>P7</b> : 20 ans, femme, blanche, aisé et habite le quartier depuis 9 ans <b>P8</b> : 40 ans, femme, blanche, aisée et habite le quartier depuis 14 ans <b>P9</b> : 20 ans, femme, blanche, aisée et habite le quartier depuis 8 ans <b>P10</b> : 30 ans, femme, blanche, moyenne et habite le quartier 6 ans <b>P11</b> : 30 ans, homme, blanc, moyenne et habite le quartier depuis 8 ans <b>P12</b> : 60 ans, femme, blanche, pauvre et habite le quartier depuis 21 ans <b>P13</b> : 50 ans, femme, N, pauvre et habite le quartier depuis 32 ans <b>P14</b> : 60 ans, homme, blanc, pauvre et habite le quartier depuis 38 ans <b>P15</b> : 30 ans, homme, blanc, pauvre et habite le quartier depuis 16 ans</p>	<p><b>1. Transformations générales</b> <b>2. Développement urbain</b> <b>3. Développement durable urbain</b> <b>4. Relationnel</b></p> <p><b>1.1</b> Que pensez-vous du quartier et des transformations physique et sociale des dernières années ? <b>1.2</b> Qu'est-ce que le développement économique, urbain et social ? <b>2.1</b> Est-ce que le développement urbain des dernières années est positif, négatif ou les deux ? <b>2.2</b> Est-ce que celui-ci apporte des changements sociaux et physiques positifs, négatifs ou les deux ? <b>3.1</b> Qu'est-ce que le développement durable ? Et comment il s'inscrit à Saint-Henri ? <b>3.2</b> Est-ce que les espaces verts urbains sont positifs, négatifs ou les deux pour les populations du quartier ? <b>4.1</b> Est-ce qu'il existe des tensions sociales concernant l'enjeu de l'immobilier ? <b>4.2</b> Quels sont les principaux acteurs du développement urbain dans Saint-Henri ? <b>5.</b> Si vous aviez à remplacer le mot, ou encore la notion de développement, par un autre terme ce serait ?</p>	<p><b>1.1</b> Il y a beaucoup de transformations ce qui a permis au quartier d'être revitalisé au niveau économique et social, et donc l'atmosphère d'abandon qui a suivi la désindustrialisation est progressivement partie (P7-P8-P9-P10-P11). Ces transformations ont changé le visage ouvrier de Saint-Henri, il y a beaucoup plus de personnes qui ont de l'argent, des voitures, des logements et des commerces de luxes (P12-P13-P14-P15). <b>1.2</b> Le développement économique c'est la création de commerces, d'emplois et de plusieurs activités économiques générant des profits (P7-P8-P9-P10-P11). C'est aussi la construction de projets immobiliers (privé, commerciaux, etc.) de grande ampleur (P12-P13-P14-P15). Le développement social c'est la création et la mise en place de projet politique ou d'activités concernant la population et cherchant à répondre aux demandes des résident.e.s, ou encore à des problématiques (P7-P8-P9-P10-P11- P12-P13-P14-P15). <b>2.1</b> Il est très positif considérant l'amélioration du cadre bâti du quartier (P7-P8-P9). Il est très négatif lorsque nous regardons le départ d'ancien résident.e.s causé par la gentrification (P12-P13-P14-P15). À la fois négatif et positif (P10-P11). <b>2.2</b> Positifs, car ces changements engendrent une plus grande mixité et une meilleure intégration des populations en générale (P7-P8-P9). Négatif, car la mixité est surtout profitable pour les personnes riches et ils ne se mélangent pas aux populations traditionnelles (P12-P13-P14-P15). À la fois négatifs et positif (P10-P11). <b>3.1</b> Le développement durable c'est le désir d'orienter les politiques, les constructions urbaines, les activités et les habitudes de vie vers une perspective durable et écologique (P7-P8-P9-P10-P11- P12-P13-P14-P15). <b>3.2</b> Essentiellement, les parcs, le canal et autres lieux verts sont positif, car bénéfiques pour la santé et offre des espaces de détente nécessaires dans la ville (stressante et bruyante), mais aussi des endroits de rencontres et de partages (P7-P8-P9-P10-P11-P12-P13-P14-P15). <b>4.1</b> Il existe beaucoup de tensions sociales concernant la construction de condominiums ou encore avec les commerces, parce que ces projets contribuent à la gentrification et donc c'est négatif pour les personnes pauvres (P12-P13-P14-P15). Il y a des personnes qui ne sont pas contentes du changement dans le quartier et il s'y oppose, parfois de manière violente (P7-P8-P9-P10-P11) <b>4.2</b> Les principaux acteurs du développement sont l'arrondissement et les compagnies de développement immobilier (P7-P8-P9-P10-P11-P12-P13-P14-P15) <b>5.</b> «Je ne vois pas d'autres mots, peut-être progrès ?» (P7-P9-P11), «difficile de dire, j'irais avec amélioration» (P8-P15), «bonne question, l'accès général à un espace convenable» (P10-P12-P13-P14)</p>

**Figure 11 : Note : N= personne non blanche. Concernent l'âge, il s'agit de tranche de 10 années. Ces deux éléments restent flous pour éviter de reconnaître les participant.e.s. De plus, les réponses des participant.e.s sont présentés sous forme de résumés des transcriptions des entrevues. Pour les catégories avec plusieurs personnes, seules les réponses différentes sont présentées, et celles qui convergent sont incorporées ensemble.**

## Annexes III

Figure 13. — Série photo : Axe condominiums Galdin et parc Gédéon-de-Catalogne



Note : Photo 13.1 : Le bâtiment sur la photo est la première phase du projet immobilier Galdin. À gauche, le parc Gédéon-de-Catalogne. Entre les deux espaces, seule une rue bordée d'arbres les sépare. Source : Étienne Tardif-Paradis.



Note : Photo 13.2 : À gauche, le projet Galdin et à droit le parc Gédéon-de-Catalogne. Cette photo montre bien comment le parc donne le sentiment d'être intégré au projet immobilier. Source : Étienne Tardif-Paradis.



Note : Photo 13.3 : À gauche le canal de Lachine et à droite le projet Galdin. La proximité avec le canal vient renforcer l'impression d'un projet immobilier en pleine nature urbaine. Source : Étienne Tardif-Paradis.



Note : Photo 13.4 : Cette affiche du promoteur Galdin située sur la rue Saint-Ambroise (aussi présente le long du canal de Lachine) emprunte une étiquette verte (p. ex : architecture) pour faire la promotion du projet immobilier de luxe. Source : Étienne Tardif-Paradis.



Note : Photo 13.4 : Cette affiche du promoteur Galdin située sur la rue Saint-Ambroise (aussi présente le long du canal de Lachine) emprunte une étiquette verte (p. ex : importance accordée aux espaces verts) pour faire la promotion du projet immobilier de luxe. Source : Étienne Tardif-Paradis.

Figure 14. – Série photo : Axe Canada Malting et Canale de Lachine



Note : Photo 14.1 : À gauche le canal de Lachine (lié à l'axe Galdin/Gédéon au nord-est) et à droite l'usine abandonnée Canada Malting. Au centre le bar branché le Riverside. Source : Étienne Tardif-Paradis.



**Note : Photo 14.2 : À gauche le canal de Lachine et à droite l'usine abandonnée Canada Malting. Le propriétaire de l'usine Canada Malting cherche à vendre celle-ci au promoteur Renwick-development (projet de 120 millions \$), mais l'entente est bloquée. Source : Étienne Tardif-Paradis.**

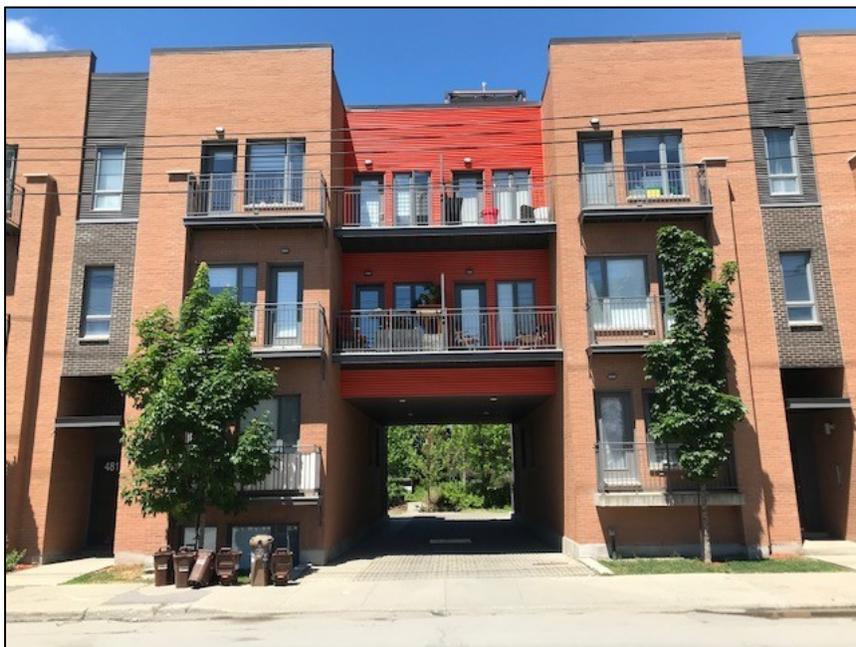


**Note : Photo 14.3 : À gauche la terrasse Saint-Ambroise avec vue sur l'usine Canada Malting et le canal de Lachine. Il s'agit d'un restaurant branché et très populaire dans le quartier. Source : Étienne Tardif-Paradis.**

**Figure 15. – Série photo : Condominiums Alcôve et Woonerf Saint-Pierre**



**Note : Photo 15.1 : La ruelle verte Woonerf au nord de la rue Saint-Ambroise est bordée à son extrémité (est) du projet immobilier Alcôve sur le Woonerf du promoteur Mondeev et du parc à La-à-la-Loutre, puis à l'autre extrémité (ouest) du parc Gadbois. Ce projet de condominium a incorporé le nom de la ruelle verte pour faire la promotion de ses logements de luxe.  
Source : Étienne Tardif-Paradis.**



**Note : Photo 15.2 : Sur la photo le projet Alcôve sur le Woonerf intègre dans son architecture un accès vers le parc du La-à-la-Loutre et la ruelle Woonerf. Cette proximité donne le sentiment que ces espaces verts sont intégrés au projet immobilier.  
Source : Étienne Tardif-Paradis.**



**Note : Photo 15.3 : Au centre l’affichage pour la ruelle verte Woonerf. À droite le projet immobilier Alcôve et à gauche le parc du La-à-la-Loutre. Il s’agit ici l’arrière des condominiums Alcôve et cette photo vient renforcer le précédent constat. Source : Étienne Tardif-Paradis.**



**Note : Photo 15.4 : À droite les modules d’entrainement Trek Fit et derrière ceux-ci le parc du La-à-la-Loutre. À gauche le projet immobilier Alcôve sur le Woonerf. Source : Étienne Tardif-Paradis.**