

Les résistances populaires à la gentrification François Saillant

Depuis le début des années 1980, le mot « gentrification » a fait son apparition dans le vocabulaire militant québécois. L'enjeu plus large du maintien des classes populaires dans les quartiers centraux des grandes municipalités est toutefois à l'origine même du mouvement communautaire contemporain qui remonte à cinquante ans.

La ville et le capitalisme

C'est en effet autour des grandes entreprises de rénovation urbaine et de leurs conséquences sur ces populations que les premiers comités de citoyennes et de citoyens font leur apparition dans le Sud-Ouest de Montréal en 1963. L'exemple est repris au cours des années suivantes dans d'autres quartiers montréalais et dans des villes comme Québec et Hull. Les municipalités doivent alors s'adapter à la vitesse grand V aux exigences du capitalisme moderne. Si le capitalisme industriel favorisait la proximité des ouvriers et des ouvrières de leurs lieux de travail, ce n'est plus le cas. Les quartiers centraux sont désormais destinés à d'autres fonctions administratives, touristiques ou autres. Des dizaines de milliers de logements ouvriers sont démolis pour faire place à des édifices publics ou privés, à des complexes hôteliers ou encore aux autoroutes rendues nécessaires par l'exode vers les banlieues de familles toujours plus nombreuses. À Québec, les quartiers Saint-Roch et Saint-Jean-Baptiste sont éventrés, vidés de 20 % de leur population. À Montréal, l'administration du maire Jean Drapeau favorise la disparition de près de 30 000 logements. À Hull, sur une période de cinq ans, 1500 habitations sont détruites pour permettre l'expansion de la fonction publique fédérale ; 5000 personnes doivent déménager.

Le tournant des années 1970

Toute cette entreprise ne va pas sans résistance. Au départ, les groupes populaires privilégient le dialogue avec les autorités municipales qui orchestrent cette opération bulldozer au profit de leur assiette fiscale. Mais au tournant des années 1970, des luttes majeures se mènent un peu partout et elles prennent parfois des formes plus radicales. C'est le cas sur la rue Saint-Norbert à Montréal, en 1975, alors que des immeubles menacés de démolitions sont squattés à l'appel du Comité logement Saint-Louis¹.

À partir du milieu des années 1970, le réaménagement urbain entre graduellement dans une autre phase. La démolition cède le pas à la revitalisation des quartiers jouxtant les centre-villes. Les municipalités, encouragées par des programmes fédéraux-provinciaux comme le Programme d'amélioration de quartier (PAQ) et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), veulent y parfaire les équipements socio-récréatifs, y moderniser les infrastructures et y rénover les habitations.

Quartiers et logements ont bien besoin d'une cure de rajeunissement, mais elle se fait encore une fois au détriment des populations qui y habitent. La rénovation entraîne notamment une hausse du coût des logements qui chasse les locataires en place. Une

¹ C'est maintenant le Comité logement du Plateau Mont-Royal.

enquête, publiée en 1976 par la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal, démontre que, dans ces quartiers, la rénovation s'est soldée par des augmentations de loyer de près de 100 % et par le déménagement de 75 % des locataires¹

C'est dans ce contexte que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) est formé en 1978, lors d'un Colloque populaire regroupant des comités de citoyennes et de citoyens, des comités logement et d'autres groupes qui, à travers le Québec, bataillent contre les programmes gouvernementaux. Dès le départ, ses objectifs sont clairs : maintenir la population résidente dans les quartiers populaires ; protéger le parc de logements à bas loyer ; faire des rénovations, mais aux conditions des ménages qui y demeurent.

Les yuppies débarquent

Au début des années 1980, le PAQ n'existe plus, mais le maintien de la population résidente n'est pas davantage assuré. En certains endroits, on parle maintenant de gentrification. Lors d'un colloque tenu en 1986, Suzanne Laferrière décrit ainsi le phénomène :

Depuis quelques années, les vieux quartiers populaires sont l'objet de nouvelles convoitises. Des couches sociales montantes, scolarisées, mieux nanties, viennent s'y installer. Près des lieux de travail du centre-ville, près des services et des activités culturelles, les vieux quartiers offrent en plus de grands logis « pittoresques ». Nombreux sont ceux qui désormais, ne quitteront plus la ville pour s'installer dans des banlieues lointaines, trop « familiales », peu « branchées ». (...) Dans la majorité des cas, c'est le scénario de reprise de possession plus l'éviction des locataires. Les transformations en copropriétés sont courantes. Le tandem rénovations plus hausses de loyers est aussi répandu, mis en œuvre par des propriétaires-bailleurs (souvent subventionnés) voulant capitaliser sur la valeur locative accrue des vieux quartiers. Dans les secteurs centraux où les terrains vacants sont nombreux, des constructions neuves, en changeant le panorama, stimulent le marché et entraînent hausses de prix et de loyer dans les bâtiments avoisinants. Un condo en attire un autre. Des commerces nouveaux emboîtent le pas, adaptés aux goûts d'une clientèle plus à l'aise. La gentrification devient visible².

Même si la menace plane sur d'autres quartiers, c'est le Plateau Mont-Royal qui est le théâtre de la première véritable entreprise de gentrification. Pour un, le Comité logement Saint-Louis évalue qu'entre 1981 et 1986, la conversion de logements locatifs en copropriétés y a fait perdre près de 12 000 logements et entraîné l'éviction de 22 000 personnes³. Même si ces chiffres ont depuis été contestés, ils donnent une bonne idée de l'ampleur du phénomène.

¹ Clinique d'aménagement, Université de Montréal, *Restauration : Dossier-Clinique*, Montréal, décembre 1976.

² Suzanne Laferrière, « Le déplacement des populations : bumping et dumping sur le front urbain », *Pour la survie des quartiers populaires, Actes du colloque organisé par le FRAPRU, les 6 et 7 décembre 1986*, Éditions Luttes urbaines, p. 9.

³ Pierre Marquis, « Comment on vend le Plateau Mont-Royal », *Pour la survie des quartiers populaires*, op. cit, p. 4.

Sortir un maximum de logements de la logique du marché.

La riposte prend plusieurs formes. La première consiste à exiger un plus grand nombre de coopératives d'habitation et d'habitations à loyer modique (HLM). En 1981, le FRAPRU en fait sa grande priorité de lutte au plan national.

Dans Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve, une bataille majeure s'amorce pour que la majorité des 2 200 logements prévus sur l'ancien site des usines de trains Angus soient des logements sociaux. Il en va non seulement du développement d'un terrain de 100 acres, plus grand que l'Île Notre-Dame, mais aussi des répercussions que l'arrivée massive d'une nouvelle population mieux nantie pourrait avoir sur ces quartiers. Les stratégies initiées par le Comité logement Rosemont font en sorte que près de 40 % des unités résidentielles réalisées sur le site, à l'est de Saint-Michel, sont maintenant des logements sociaux.

En 1983, le quartier Pointe Saint-Charles se dote, pour sa part, d'un plan pour éviter que la proximité du centre-ville continue d'alimenter la spéculation et y attire une nouvelle population au détriment sur place. Il porte une grande demande de 500 logements sociaux, dont une majorité de coopératives. Une fois cet objectif atteint, le quartier continue à réclamer d'autres unités, avec le résultat que 2018 des logements de la Pointe sont à propriété sociale, ce qui en représente là aussi 40 %.

Ailleurs à Montréal et au Québec, les groupes travaillent sur des projets permettant d'acquérir des immeubles privés pour les rénover et les transformer en coopératives d'habitation.

Renforcer les protections légales

Tout en s'efforçant de sortir le maximum de logements de la logique du marché, les groupes se battent pour renforcer les protections légales des locataires. La lutte contre la conversion de logements locatifs en copropriétés est celle qui retient le plus l'attention. Loin de vouloir protéger un parc de logements locatifs en péril, les gouvernements péquiste, puis libéral, affirment leur intention d'abandonner le faible moratoire alors en place. Une coalition formée du FRAPRU et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), est formée sous le nom de *Sauvons nos logements*. Elle réclame l'interdiction pure et simple de toute transformation d'appartements en copropriétés, qu'elles soient divisées ou indivises. Une pétition recueille plus de 10 000 signatures en quelques semaines. Plusieurs locataires placent aussi à leur fenêtre une affichette noire et rouge indiquant « Mon logement n'est pas à vendre ». La contestation se poursuit lors la Commission parlementaire itinérante à Montréal venue étudier le projet de levée du moratoire.

Celui-ci sera bel et bien abandonné en 1987. Dorénavant, c'est aux villes de décider si elles permettent ou interdisent la conversion. La lutte a néanmoins permis de renforcer des protections contre le harcèlement exercé à l'endroit des locataires. Elle doit maintenant se poursuivre ville par ville, ce qui ne manque pas d'arriver à Montréal, Québec et dans l'Outaouais.

Actions directes

La lutte pour protéger les quartiers populaires prend enfin la forme d'actions plus directes, notamment celles de campagnes de graffitis sur des édifices à condos ou sur des pancartes de vente de copropriétés divisées.

Dans la petite communauté d'Overdale, un îlot de verdure et de vieux bâtiments situé à l'ouest du centre-ville de Montréal, le ton monte. En juin 1987, l'administration du Rassemblement des citoyens et des citoyennes de Montréal, élue peu avant sur des engagements de protection des quartiers, annonce qu'elle a conclu une entente avec deux promoteurs immobiliers, qui permet la démolition des 107 logements et chambres d'Overdale au profit d'un vaste projet de 650 condominiums de luxe. En échange, les locataires se voient offrir la possibilité de déménager dans 72 appartements de remplacement, situés dans un autre quartier, où le loyer, modeste au départ, est appelé à augmenter. Les locataires réagissent avec colère. Une lutte de dix-huit mois s'amorce. Les locataires demandent que les immeubles soient transformés en coopérative d'habitation et intégrés au projet des promoteurs.

Si la lutte adopte pendant plusieurs mois la voie légale, les choses se corsent à partir du printemps 1988. La Ville a alors recours à des subterfuges pour obtenir le départ des locataires et la démolition des logements. En mars, six personnes sont arrêtées, en résistant de manière pacifique à l'arrivée d'ouvriers chargés de la démolition de certains logements. En juin, deux vagues d'actions directes ont lieu, entraînant l'arrestation de 20 personnes. Des personnes font un barrage humain pour empêcher l'évacuation forcée d'un locataire. Et puis, des locataires se barricadent dans leurs propres appartements pour éviter l'éviction. En octobre, six autres personnes sont mises sous arrêt, cette fois alors qu'elles tentent d'empêcher la démolition des immeubles maintenant vacants.

À la fin de décembre, les quatre dernières personnes résidant à Overdale sont évincées de leurs logements situés dans la maison patrimoniale de Louis-Hyppolite Lafontaine. Le gâchis est total. La coop rêvée par les locataires ne verra jamais le jour. Elle avait été nommée Hazel Craig, du nom d'une locataire qui y a résidé durant 48 ans et qui a été retrouvée morte dans son logement, au milieu de la lutte. Une communauté a été détruite. Pour sa part, le projet immobilier, lui, ne verra jamais le jour et pendant 25 ans, Overdale ne sera qu'un simple terrain de stationnement où ne subsistera que le squelette de la maison Lafontaine.

Même si elle s'est soldée par une défaite, la lutte a cependant laissé des traces. Ainsi, quelques mois plus tard, la perspective d'un affrontement similaire a sauvé de la démolition les logements de l'Îlot Anderson, situé près du Palais des congrès de Montréal. C'est par ailleurs à la maison de Louis-Hyppolite Lafontaine que le Comité des sans-emploi de Montréal Centre a amorcé un squat qui durera plus de deux mois, à l'été 2001.

Une accalmie aujourd'hui terminée

La récession du début des années 1990 entraîne un ralentissement de l'activité immobilière. À part quelques rares projets plus ambitieux comme Faubourg-Québec à Montréal, la machine tourne au ralenti. Les quartiers populaires vivent une période d'accalmie bien involontaire. L'attention du FRAPRU et des groupes de lutte pour le droit au logement se porte ailleurs, notamment dans la résistance contre la décision du

gouvernement fédéral de se retirer du financement de nouveaux logements sociaux. D'abord partiel, ce retrait devient total à partir du 1^{er} janvier 1994, réduisant à zéro le développement du logement social. Il faudra des années d'efforts pour que le gouvernement québécois prenne timidement la relève, avec des programmes de développement de coopératives et de logements, dont l'actuel programme Accès-Logis. Le gouvernement fédéral, lui, se fera tirer les oreilles pendant huit longues années avant de réinvestir dans de nouveaux logements qu'ils ne qualifient même plus de sociaux, mais d'« abordables ».

Les années 2000 débutent à l'enseigne de la crise du logement, ce qui veut dire une pénurie absolue de logements locatifs. Au moins, la crise permet de ressusciter l'enjeu du droit au logement. Elle oblige en même temps les groupes à jouer aux pompiers pour éviter que des ménages ne se retrouvent à la rue. Ainsi, le FRAPRU doit se battre pour que des mesures d'urgence adéquates soient mises en place pour les centaines et les centaines de familles et de personnes qui sont incapables de se trouver un logement non seulement le 1^{er} juillet, mais tout au long de l'année.

Entre-temps, l'activité immobilière, sort de sa torpeur au début des années 2000. À Québec, la revitalisation du quartier Saint-Roch est amorcée depuis quelques années. À Montréal, des projets ambitieux font tour à tour leur apparition autour du réaménagement du Canal Lachine dans le Sud-Ouest, du remplacement de l'ancienne usine Lavo dans Hochelaga-Maisonneuve ou encore de grands projets comme Porte Sainte-Marie et Radio-Canada dans Centre-Sud. À partir de la seconde moitié de la décennie 2000, les grands projets immobiliers pullulent, les condominiums se répandent comme de la mauvaise herbe.

Les mises en chantier d'unités de condos, qui étaient de moins de 4000 en 2001 dans la région métropolitaine de Montréal, dépassent plus de 10 000 entre 2008 et 2012. En 2012, 6000 unités de condos ont été mises en chantier sur l'Île contre à peine 650 logements locatifs. C'est neuf fois plus !

La gentrification déborde maintenant le seul Plateau Mont-Royal pour s'étendre dans les quartiers Saint-Henri et Villeray, Petite-Patrie, Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve. À Québec, elle est le prix à payer pour la réanimation de Saint-Roch. Un peu partout, les conversions de logements locatifs en condos ont recommencé, malgré la présence de moratoires à Québec et dans plusieurs arrondissements de Montréal.

Des questionnements stratégiques

Force est de constater que le mouvement populaire a été pris de court par la rapidité et l'ampleur de la frénésie immobilière et qu'il n'a pas adapté ses stratégies en conséquence. Une des rares exceptions est la lutte menée contre l'implantation d'un casino dans le quartier Pointe Saint-Charles. La victoire remportée à cette occasion a toutefois alimenté les accusations d'« immobilisme » et de « nonisme » à l'égard des groupes communautaires. Le POPIR Comité logement en a payé le prix dans le Sud-Ouest de Montréal, lorsqu'il s'est opposé à la conversion de l'ancienne usine d'Imperial Tobacco en condominiums (qui devait inclure un certain nombre de logements sociaux).

Il y a cependant plus encore. Le mouvement communautaire est profondément divisé sur ses demandes, ses stratégies et ses moyens de lutte pour assurer le « droit à la ville » des classes populaires. À Montréal, cette division se manifeste dans et entre les quartiers.

Ainsi, les groupes n'arrivent pas à s'entendre sur une problématique comme l'inclusion de logements sociaux dans de grands projets immobiliers. Portée au départ comme un moyen d'obliger les promoteurs à inclure dans leurs projets des logements sociaux pour les ménages à revenus faible et modeste, cette revendication a été détournée dans la stratégie de la Ville de Montréal. Tout en partageant les critiques quant au caractère volontaire de cette stratégie et au pourcentage minime de logements sociaux qui y est prévue (15 %), les groupes ne parviennent pas à se donner un discours et une pratique unifiés sur cet enjeu et ce, après plusieurs années de discussion. De la même façon, tous les groupes s'entendent pour réclamer que Montréal se dote d'une réserve de terrains et de bâtiments à des fins de logement social, pour qu'ils ne soient pas l'objet de spéculation et accaparés pour des projets de condominiums. Les groupes sont toutefois incapables de se donner une stratégie commune pour réellement avancer en ce sens.

Ces faiblesses ne doivent évidemment pas faire ombre aux nombreux efforts des groupes communautaires pour protéger le parc de logements à bas loyer et éviter l'exclusion des plus vulnérables. On peut penser aux tentatives répétées pour obtenir des autorités politiques qu'elles colmatent les brèches dans les lois et règlements ou encore, aux campagnes menées avec succès par les groupes en itinérance pour permettre aux personnes dans cette situation d'avoir réellement accès aux espaces publics, sans que leurs comportements ne soient criminalisés. Ainsi, l'initiative « À qui la ville? » a mené à l'été 2013, à l'occupation d'un terrain vacant dans le quartier Saint-Henri, a contribué à ce que deux terrains y soient récemment mis en réserve à des fins de logement social. C'est cependant bien peu compte tenu de l'importance de l'enjeu. Il est grandement temps que les mouvements de résistance à la gentrification et de promotion du droit au logement et à la ville se redonnent une cohésion et une unité qui leur font présentement cruellement défaut.