

LA GENTRIFICATION

Comprendre le phénomène pour mieux lutter



POUR UN QUARTIER À NOTRE IMAGE!



Le COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Le **Comité logement Rosemont** est un organisme communautaire de défense des droits des locataires fondé en 1977. Sa mission vise l'amélioration des conditions de vie et de logement des locataires du quartier. Elle consiste aussi à promouvoir et à développer le logement social.

www.comitelogement.org/

La PRIORITÉ LOGEMENT

La **Priorité logement** est un comité animé par le **Comité logement** et la **CDC Rosemont**. Elle a été créée en 2012 dans le cadre de la démarche **Décider Rosemont ensemble**. Cette démarche a réuni des résident-e-s et des intervenant-e-s de Rosemont pour déterminer sept priorités d'action pour le quartier (dont le logement) afin de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

www.cdicrosemont.org/presentation_demarche

En septembre 2014, les membres de la **Priorité logement** ont déterminé que la gentrification était la plus grande menace à leur droit au logement et la cause de la dégradation de leurs conditions de vie et d'habitation. Après quelques années à travailler sur ce phénomène, ils/elles se sont associé-e-s à des chercheur-e-s en urbanisme de l'UQAM afin de produire une **recherche sur la gentrification dans Rosemont**. Cette recherche est disponible en ligne à l'adresse suivante :

http://sac.uqam.ca/upload/files/GentrificationRosemont_2018.pdf



Table des matières



p.4 La gentrification, c'est quoi ?



p.10 Et dans Rosemont ?



p.14 Le logement, une marchandise ?



p.18 Comment lutter contre la gentrification ?



Cet outil est le fruit du travail collectif de Jean Gosselin, Francis Lapierre, Serge Leclerc, Isabelle Matton, Réjeanne Plante, Alice Châtel, Daniel Desputeau et Jean-Claude Laporte. Bonne lecture !

LA GENTRIFICATION C'EST QUOI ?

Définition

On parle de gentrification quand une population plus riche arrive dans un quartier et qu'elle remplace la population d'origine qui a moins d'argent et qui habite le quartier depuis longtemps.

L'arrivée de ces nouvelles personnes transforme le quartier pour correspondre davantage à leurs habitudes de vie, de logement et de consommation, au détriment de la population locale.

On peut aussi utiliser le mot français « embourgeoisement » pour parler de la gentrification.

Comment ça se passe exactement ?

Les quartiers ciblés par la gentrification sont des quartiers centraux qui ont longtemps été délaissés par la classe moyenne. Les loyers y sont moins chers qu'ailleurs et ces loyers abordables attirent des personnes qui n'ont pas beaucoup d'argent, comme les artistes ou les étudiantes et les étudiants.

Ces personnes ont souvent des habitudes et des goûts de consommation très différents de la population locale. Leur arrivée dans le quartier attire alors de nouveaux commerces pour répondre à leurs besoins (restaurants chics, bars branchés, épiceries spécialisées, etc.).

« On va mettre des vélos rouges, puis on va mettre des fleurs, qui peuvent être très jolies, mais il y a des choses plus importantes qu'il faudrait regarder d'arranger avant de mettre des vélos. »¹

La présence de ces nouveaux et nouvelles locataires et de ces commerces à la mode transforme l'image du quartier. Des gens plus fortunés et plus scolarisés sont alors attirés par ce quartier en changement et décident d'acheter un logement ou un duplex à rénover.

Les pouvoirs publics (la Mairie d'arrondissement ou la Ville de Montréal par exemple) de concert avec les associations de commerçants décident ensuite d'améliorer les espaces publics comme les parcs, les trottoirs ou les ruelles à grands coups d'opération de revitalisation urbaine afin de plaire à cette nouvelle population mieux nantie.



¹ Citation de la recherche, p. 83.

Toutes les citations utilisées dans ce document sont tirées des entrevues réalisées auprès des résident-e-s et commerçant-e-s dans le cadre de la recherche.

Qu'est-ce que ça change concrètement ?

Des locataires qui déménagent

La gentrification a un impact direct sur les conditions de vie des locataires. En effet, le coût de la vie augmente, comme le loyer et l'épicerie.

Les locataires de longue date habitent leur logement depuis tellement longtemps que leur loyer est beaucoup moins cher que les prix du marché. Et comme le quartier s'embourgeoise, les taxes municipales augmentent et plusieurs propriétaires en profitent pour augmenter les loyers de leurs locataires de façon exagérée.

Certain-e-s locataires sont alors obligé-e-s de déménager et parfois même de quitter le quartier car tous les logements sont rendus beaucoup trop chers pour leurs moyens. Ils/elles sont progressivement remplacé-e-s par une population plus fortunée qui peut se permettre de payer plus cher.



« La clientèle a beaucoup changé, c'est devenu très familial, propre, gentil, familles propres. Je me demande où sont partis malheureusement tous les autres gens, parce que y'avait beaucoup de gens qui avaient de la misère à vivre dans ce quartier-ci, qui sont pu là quoi. Donc, gentrification »².



Des condos qui poussent comme des champignons

Un quartier qui se gentrifie, c'est un quartier qui a de moins en moins de logements à louer disponibles et de plus en plus de condos à vendre. En effet, les promoteurs immobiliers³ s'intéressent aussi beaucoup à ce quartier en plein changement car ils y voient une bonne occasion d'investir et de faire du profit car les prix des terrains sont encore accessibles.

Pour eux, Rosemont, Hochelaga-Maisonneuve ou Saint-Henri, c'est du pareil au même. Ils ne se préoccupent pas de l'histoire ou de l'identité du quartier et de ses résident-e-s, la course au profit est leur seule motivation, à tel point que nos quartiers deviennent un véritable jeu de Monopoly.

² Citation de la recherche p. 84

³ Le promoteur immobilier achète des terrains ou des bâtiments pour y développer des projets presque toujours sous forme de copropriété (condos). L'objectif étant de les revendre en faisant beaucoup de profit.

Des commerces de quartier qui ferment

La gentrification a aussi un impact direct sur l'offre commerciale. Épiceries fines, bars branchés, magasins plus chics et donc plus chers remplacent peu à peu les commerces de proximité, ceux fréquentés par les gens du quartier depuis des années.

Plusieurs commerces de longue date sont aussi obligés de fermer leurs portes car leurs loyers sont rendus trop chers ou parce qu'ils ont perdu leur clientèle car elle a été délogée du quartier.



Fruiterie Premier choix
devenue Citron que c'est bon

«Citron que c'est bon a pris possession de deux commerces, un qui était une fruiterie et l'autre qui était un genre de petit truc à pains, justement à cause de ça, parce que le prix des loyers avait tellement augmenté qu'ils ont quitté, sont allés plus loin dans le quartier, parce qu'ils pouvaient pas parvenir à payer tout ça.»⁴

⁴ Citation de la recherche p. 87

Le sentiment d'être «chez soi» qui s'effrite

Avec l'arrivée de cette population plus riche, de tous ces condos et de ces nouveaux commerces, certaines personnes qui sont là depuis longtemps ne reconnaissent plus leur quartier. Elles ont perdu leurs habitudes et ont perdu plusieurs de leurs voisines et voisins. Bref, elles n'ont plus le sentiment d'être chez elles, elles se sentent envahies et isolées, et parfois même étrangères dans leur propre quartier !

«Oui mais la gentrification, c'est plus de mixité sociale»

Certaines personnes justifient la gentrification en disant qu'elle permet d'apporter plus de mixité sociale dans un quartier populaire, c'est-à-dire que des personnes à faible revenu et des personnes plus fortunées partagent le même milieu de vie. Pourtant, on ne parle jamais de mixité sociale quand il s'agit de quartiers riches. Y'a t-il beaucoup de logements sociaux dans Westmount ou Outremont ? Non!! Cette mixité tant encouragée par les éluEs est un mythe et elle n'existe que dans un sens.

On vante les bienfaits de cette mixité mais on souhaite secrètement que les populations plus pauvres adoptent les comportements et les valeurs de leurs nouveaux voisins et nouvelles voisines ; quand on n'espère pas tout simplement qu'elles quittent leur quartier sans faire de vague...



ET DANS ROSEMONT ?

Rosemont, un quartier de locataires

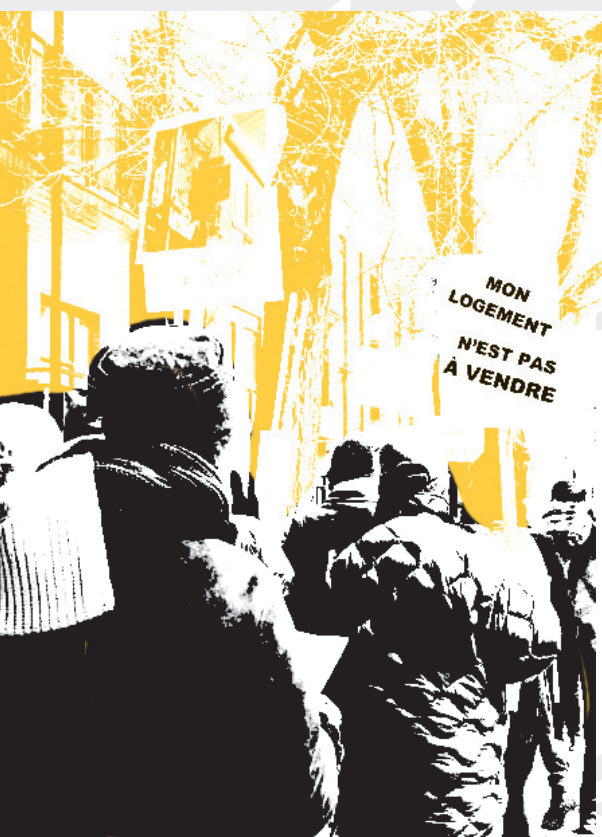
Depuis toujours, Rosemont est un quartier de locataires. En 2016, 68 % des personnes qui habitaient dans le quartier louaient leur logement, contre 70 % en 2011 et 72 % en 2006. En 10 ans, c'est donc plusieurs milliers de logements locatifs qui ont disparu. À l'inverse, le nombre de ménages propriétaires ne cesse d'augmenter ce qui témoigne très clairement que Rosemont se gentrifie.

Pauvreté dans Rosemont

Même si le quartier change, que des personnes plus riches s'installent et deviennent propriétaires et que la rue Masson s'est refaite une beauté, la pauvreté dans Rosemont est toujours bien présente.

En 2016, 33 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de ses revenus pour se loger.

Entre 2011 et 2016, le loyer a augmenté plus vite que les revenus et les locataires doivent couper dans les autres dépenses (nourriture, transport, chauffage, vêtements) pour être capables de payer leur loyer. Les locataires s'appauvrissent et leur qualité de vie diminue.





Quelques logements sociaux... dans une marée de condos

Depuis 2010, plus de 4000 condos ont été ou seront construits dans le quartier. Alors que les condos poussent comme des champignons, seulement 255 logements sociaux ont été construits. Pourtant, le logement social est la meilleure façon de répondre correctement aux problèmes de logements des ménages à faible revenu.

Au Comité logement Rosemont, 1100 ménages à la recherche d'un logement social sont inscrites sur notre liste des requérant-e-s. Les 255 logements sociaux construits sont donc très loin de répondre aux besoins des ménages mal-logés de Rosemont.



La « nouvelle » Masson

La gentrification se fait aussi sentir au niveau commercial. Sur la rue Masson, les commerces traditionnels disparaissent pour laisser place à des commerces qui répondent aux besoins des nouveaux ménages plus riches. « *En 2016, 57 commerces sur les 127 répertoriés étaient des nouveaux commerces par rapport à 2007* »⁵.

Souvent, ces nouveaux commerces remplacent d'anciens de la même catégorie mais ils ne s'adressent plus à la même clientèle (ex : une fruiterie bio remplace une fruiterie ordinaire ou un bar branché remplace un bar de quartier). Ils visent maintenant une clientèle plus riche en vendant des produits plus chics et plus chers.

Il devient de plus en plus difficile pour les personnes et les ménages à faible revenu de faire leur épicerie dans le quartier.



⁵ Extrait de la recherche, p. 52

« À chaque fois c'est un peu plus haut de gamme. Tsé, ça répond aux habitudes de consommation de la classe moyenne professionnelle là... C'est pas peu cher là. Donc j'ai pas vu s'ouvrir beaucoup de commerces qui répondent plus aux habitudes de consommation de gens qui ont moins d'argent. Puis ça a tendance à progresser, à se gentrifier quand même »⁶



« C'est sûr qu'on voit des personnes qui arriveront pu. C'est qu'on voit les impacts de l'embourgeoisement, justement sur les commerces qui vont offrir des produits de meilleure qualité mais aussi plus chers. [...] Tsé, faire ton épicerie au Dollarama c'est un peu poche quand à côté t'as une belle petite fruiterie avec produits bio. J'sais pas, ça crée vraiment un clash. »⁷

⁶ Citation de la recherche, p. 84

⁷ Citation de la recherche, p. 54

LE LOGEMENT, UNE MARCHANDISE ?

AIRBNB

La gentrification n'est possible que dans un système capitaliste qui permet de faire de l'argent sur le dos de locataires en achetant des terrains ou des appartements. Un toit, c'est un droit et ne devrait jamais être une marchandise au même titre qu'un pantalon ou un litre de lait !

Airbnb, un nouveau phénomène de l'« économie de partage » vient s'ajouter à toutes les attaques au parc locatif déjà existantes (reprises de logement, transformations en condos, etc.). Airbnb permet à des propriétaires de faire énormément d'argent en louant leur logement à des touristes au détriment des locataires du quartier.

La machine à gentrifier

Airbnb est un site internet fondé en 2008 permettant à des personnes de mettre en location une chambre, un appartement ou une maison pour des touristes sur des périodes plus ou moins longues.

Montréal fait partie des dix villes les plus populaires au monde et Rosemont-La Petite-Patrie est le troisième arrondissement le plus recherché après le Plateau Mont-Royal et Ville-Marie.

À priori, on pourrait être fier que notre quartier soit si populaire auprès des touristes du monde entier, pourtant Airbnb est une véritable menace pour les locataires du quartier et un accélérateur du phénomène de gentrification.

De moins en moins de logements disponibles

Le problème est que beaucoup de ces annonces sont des logements entiers et non juste des chambres. Uniquement dans le Vieux-Rosemont, c'est plus d'une centaine de logements qui n'est plus disponible pour les locataires.

Cette multinationale contribue donc directement à la perte de logements locatifs, à l'augmentation des loyers mais aussi à la dégradation de la vie de quartier et aux troubles de voisinage (bruit, gestion des déchets, manque de stationnement, etc.).

Une menace pour les locataires

Certains propriétaires préfèrent maintenant louer leur logement à des touristes sur Airbnb plutôt qu'à des locataires, car louer à la nuit, à la semaine ou au mois leur rapporte beaucoup plus d'argent qu'un loyer mensuel. Ils sont aussi tentés d'évincer leur locataire par tous les moyens (harcèlement, reprise de logement, éviction) pour récupérer leur logement et le louer plus cher sur Airbnb.



LA RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement a été créée en 1978 pour gérer, de façon neutre, les conflits entre locataires et propriétaires et pour assurer un logement décent à un prix raisonnable à chaque locataire. En théorie, aller à la Régie, c'est faire respecter nos droits en tant que locataire.

La Régie des proprios

Or en 2018, on constate que cet organisme ne respecte plus du tout son mandat d'origine et souffre de graves dysfonctionnements qui découragent les locataires. En effet, le temps d'attente du service téléphonique, la mauvaise qualité de l'information donnée par les préposé-e-s, les heures d'ouverture des bureaux, le coût d'ouverture d'un dossier, les délais d'audition de 20 mois en moyenne et l'attitude arbitraire des régisseurs et des régisseuses en audience font en sorte que seulement 21 % des dossiers à la Régie sont ouverts par les locataires.



**Régie du lentement
du Québec**



TOUT S'QUI COMPTE POUR LA RÉGIE LES PROPRIOS ET LEURS PROFITS

Pire encore, en 2016-2017, près de 70 % des décisions rendues par la Régie visaient l'expulsion de locataires ! La grande majorité des dossiers était ouvert par des propriétaires pour non-paiement de loyer. Or, le non-paiement s'explique surtout par les hausses de loyer répétées alors que les revenus des locataires, eux, n'augmentent pas assez.

La Régie, une machine à expulser

En expulsant à tour de bras des locataires qui ont de la misère à joindre les deux bouts et à payer leur loyer, la Régie du logement participe directement à la gentrification de nos quartiers. En effet, ces locataires qui perdent leur logement, déménagent dans des logements plus petits pour le même prix quand ils/elles ne sont pas tout simplement obligé-e-s de quitter le quartier car les loyers sont rendus beaucoup trop chers.

Pourtant, la Régie a un rôle essentiel à jouer dans la lutte à la gentrification. Pour cela, elle doit sanctionner les propriétaires qui utilisent à leur avantage les procédures de résiliation de bail, d'éviction et de reprise de logement pour faire du profit sur le dos des locataires.

ON PASSE À L'ACTION!

COMMENT LUTTER CONTRE LA GENTRIFICATION?

Faire respecter nos droits

Un travail d'éducation sur nos droits en tant que locataire est nécessaire car trop de locataires ne sont pas ou peu informé-e-s de leurs droits et se font flouer par leurs propriétaires.

Voici trois façons concrètes de lutter contre la gentrification de notre quartier :

- **Céder notre bail** lorsque nous quittons notre logement permet d'empêcher le propriétaire d'augmenter le loyer du prochain ou de la prochaine locataire.
- **Refuser les hausses abusives** tout en exigeant des améliorations, des réparations et des rénovations pour conserver un logement de qualité.
- **Contester une reprise de logement** lorsqu'on s'aperçoit que le propriétaire a fait une reprise de mauvaise foi. Par exemple, lorsqu'il nous a dit qu'il voulait reprendre son logement pour y loger un ou une membre de sa famille et qu'on apprend par la suite qu'il le loue sur Airbnb afin de faire plus d'argent.

Ces actions reposent beaucoup sur les épaules des locataires mais sachez que le Comité logement Rosemont est là pour vous accompagner dans vos démarches.

Faire pression sur les élu-e-s

Les élu-e-s au niveau municipal, provincial et fédéral ont le pouvoir et la responsabilité de faire respecter les droits des locataires et d'agir contre la gentrification. Leur inaction est un choix politique.

Nous pouvons, par exemple, faire pression en participant aux séances du conseil d'arrondissement et revendiquer que chaque nouveau projet de construction inclut des logements sociaux. La stratégie d'inclusion actuelle qui incite les promoteurs immobiliers à inclure 20% de logement social dans leur projet n'est pas obligatoire et ne donne lieu à aucune pénalité si elle n'est pas respectée. Les élu-e-s auraient le pouvoir de rendre cette stratégie obligatoire.

Nous pouvons enfin revendiquer une vraie stratégie d'inclusion qui répondrait aux réels besoins des ménages mal-logés. Puisque 33% des ménages consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger, réclamons une stratégie d'inclusion à 33% !

Nous pouvons aussi exiger que les élu-e-s interdisent toutes les conversions en condo car celles-ci retirent de nombreux logements locatifs. Ils/elles doivent aussi éliminer toutes les subventions et congés de taxes facilitant l'accès à la propriété privée car ces programmes aident des personnes qui ont déjà les moyens d'accéder à la propriété.

Nous pouvons enfin porter plainte à l'arrondissement lorsque nous constatons qu'un logement est loué exclusivement sur Airbnb.



Réclamer plus de logement social

Nous le répétons, le logement social est la meilleure solution pour répondre au problème de logement des personnes mal-logées et/ou à faible revenu.

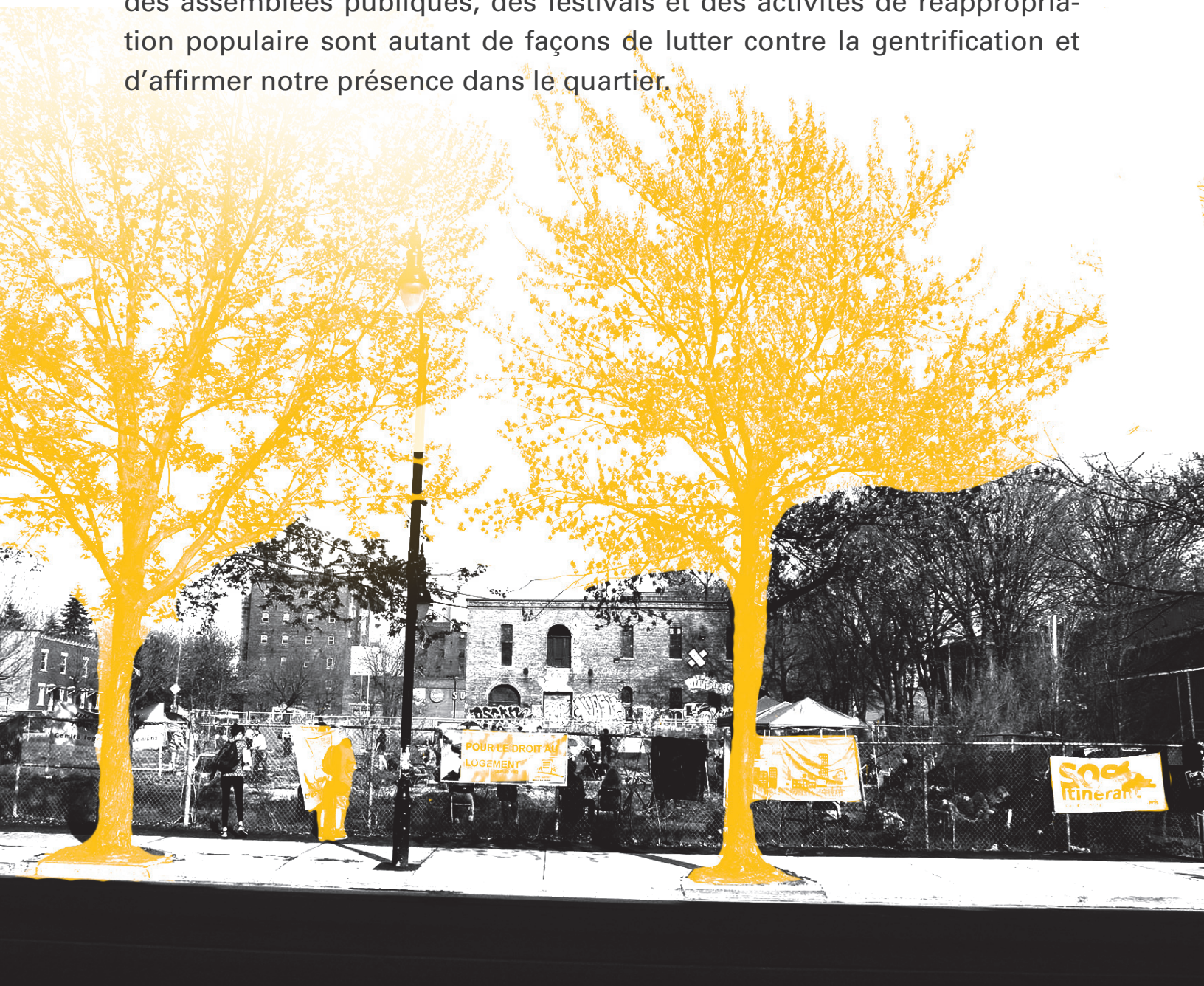
Nous devons collectivement réclamer des réserves de terrains et de bâtiments pour permettre de développer des logements sociaux. En effet, les pouvoirs publics peuvent prendre des terrains et des bâtiments abandonnés du marché spéculatif au lieu de les laisser aller à des promoteurs de condos. Ils pourraient aussi saisir des immeubles à des propriétaires délinquants (qui n'entretiennent pas leurs logements), sans aucune compensation financière, afin de les transformer en logements sociaux.

Il faut savoir aussi que le financement pour le logement social n'a pas été réajusté depuis 2009 et qu'aucun HLM n'a été construit depuis 1994 ! Par contre, les prix des terrains, eux, n'ont cessé d'augmenter et on n'est plus capable aujourd'hui d'acheter des terrains pour y construire des nouveaux projets de logement social. Nous devons donc revendiquer un meilleur financement et tous les paliers de gouvernement doivent y investir !



Se réappropriier collectivement notre quartier

Squatter⁸ des immeubles abandonnés ou des terrains vacants, organiser des assemblées publiques, des festivals et des activités de réappropriation populaire sont autant de façons de lutter contre la gentrification et d'affirmer notre présence dans le quartier.



⁸ C'est-à-dire occuper un lieu (un terrain, un bâtiment ou un logement) de façon illégale.



La gentrification, c'est un processus qui s'étale sur plusieurs années et même plusieurs décennies. Un quartier ne change pas du jour au lendemain, d'où l'importance d'être très vigilant-e-s et de résister individuellement et collectivement à cette menace. Rosemont est sans aucun doute touché par cette vague d'embourgeoisement. L'arrêter semble difficile mais la freiner est certainement possible, alors unissons nos forces et nos voix pour défendre nos logements, nos commerces et notre vie de quartier.



Un texte de Serge Leclerc,
Membre de la Priorité logement
et militant du Comité logement
Rosemont.

VOYEZ CES «ENTREPRENEURS DE L'APPAUVRISSEMENT» !

Voyez ces « Entrepreneurs de l'Appauvrissement » !

Oui ils créent leur richesse en provoquant l'appauvrissement des autres.

Je parle de ces entrepreneurs dans le domaine des condos, qu'il s'agisse dans les immeubles à condos neufs ou dans la conversion de logements.

Ils sont la cause de l'appauvrissement des moins nantis de notre société à cause de leurs choix stratégiques commerciaux.

Car en choisissant de viser les quartiers populaires, ils y stimulent l'augmentation, de façon spéculative, les coûts des secteurs résidentiels.

Ce qui porte les propriétaires à réclamer de fortes augmentations faisant que les logements dans les quartiers populaires sont de moins en moins abordables pour les citoyens à faible revenu.

Ce qui force ces locataires à quitter leur quartier d'origine pour s'expatrier dans des quartiers moins centraux où ils y retrouveront moins de services de proximité.

Et, même dans certains cas, peut mener certains locataires à l'itinérance !

*Oui, voici ces « Entrepreneurs de l'Appauvrissement »
et regardez leurs complices morales, les institutions bancaires.*

Ces complices morales boulimiques de profits.

Des complices aux profits scandaleux !

Oui regardez-les bien ces complices entrepreneurs et bancaires qui défigurent nos quartiers populaires à la gloire de leurs profits rapides.

Oui regardez-les bien !



LES LOGEMENTS À LOUER SE FONT RARES ?
TES VOISINES ONT QUITTÉ LE QUARTIER ?
TU NE VOIS QUE DES CONDOS À VENDRE ?
TU N'ARRIVES PLUS À PAYER TON LOYER ?
TOUT TE SEMBLE DE PLUS EN PLUS CHER ?

Contactez-nous !

Comité logement Rosemont
5350, rue Lafond, H1X 2X2
(514) 597-2581
www.comitelogement.org
info@comitelogement.org



COMITÉ LOGEMENT
ROSEMONT



CDC
de Rosemont

CORPORATION de
DÉVELOPPEMENT
COMMUNAUTAIRE
de ROSEMONT

UQÀM

Service aux collectivités

Université du Québec à Montréal



**DÉCIDER
ROSEMONT
ENSEMBLE**