



Depuis 2017, le projet *Sous les pavés* (SLP) du Centre d'écologie urbaine permet la transformation durable de milieux de vie en déminéralisant des sites à vocation collective à travers le Québec. Chaque site est déminéralisé par un organisme porteur, en collaboration avec les communautés locales, au cours d'un processus participatif en six étapes.

L'objectif? Aménager des espaces verts conviviaux que ces communautés pourront s'approprier. Le projet SLP a déjà permis le réaménagement de près de 30 sites, et plusieurs autres sont en cours de réalisation.

L'éco-embourgeoisement et les projets de verdissement

Cette fiche s'intéresse à l'éco-embourgeoisement, une préoccupation fréquente de la population et des corps professionnels œuvrant en environnement. Concept parfois controversé et débattu, l'éco-embourgeoisement fait souvent l'actualité. À quoi fait-il référence? Les projets de verdissement peuvent-ils vraiment influencer l'abordabilité des logements? Que peuvent faire les acteurs et actrices de l'adaptation aux changements climatiques pour prendre en compte ce phénomène?

1 Comprendre l'éco-embourgeoisement

Le développement urbain des dernières décennies a été marqué par une dynamique nommée « embourgeoisement » ou « gentrification ». Phénomène complexe, il découle de l'interaction de plusieurs forces systémiques, tant locales que globales, dont la financiarisation du logement, la spéculation immobilière et les tendances sociales. Il fait référence à l'arrivée d'une nouvelle population, plus favorisée, dans un quartier généralement occupé par des résidentes et résidents plus marginalisés. Ces changements socio-économiques et démographiques transforment le visage de quartiers dans de nombreuses villes, amenant avec eux le développement de services et de commerces qui ne correspondent plus nécessairement aux besoins de la population d'origine.





Crédit :
Centre d'écologie
urbaine

Lab- solutions

Ces transformations, généralement accompagnées d'efforts de revitalisation urbaine, augmentent la valeur foncière des bâtiments résidentiels et commerciaux. Cependant, le déplacement des populations d'origine est un effet négatif important du phénomène d'embourgeoisement. En effet, la hausse du coût de la vie, la perte de commerces et de services traditionnels, ainsi que les nouvelles dynamiques sociales, sont susceptibles d'entraîner une exclusion de la population d'origine du parc immobilier, rendu trop dispendieux, et de l'espace public. De plus, la pénurie actuelle de logements accentue ces effets.

Les projets de verdissement apportent de nombreux avantages écologiques, sociaux et sanitaires aux communautés. Ces projets améliorent la qualité de vie de la population avoisinante et la résilience des milieux de vie. Du point de vue de la justice environnementale, les quartiers les plus défavorisés sont généralement ceux qui ont de moins bons accès aux espaces verts et sont les plus vulnérables aux aléas climatiques. Verdir ces secteurs représente donc un besoin réel et important. Néanmoins, ces quartiers sont aussi les plus sensibles à l'embourgeoisement. La réalisation de tels projets augmente généralement l'attractivité d'un secteur, pouvant exacerber les dynamiques d'embourgeoisement sur leur territoire. Bien qu'on ne puisse affirmer que des projets de verdissement soient la cause principale de l'embourgeoisement, la réalisation de projets à portée environnementale, qu'ils se situent dans l'espace public ou privé, peut contribuer à ces dynamiques. On parle alors d'éco-embourgeoisement. Une question se pose alors : les populations vulnérables pourront-elles vraiment profiter des efforts de verdissement ?

2 Un projet de verdissement entraîne-t-il toujours de l'éco-embourgeoisement?

Tous les projets de verdissement sont-ils condamnés à encourager malgré eux l'embourgeoisement? Peuvent-ils au contraire favoriser l'inclusion? Et comment l'éco-embourgeoisement peut-il être contré?

Il est possible d'identifier 5 facteurs de risque qui favorisent les effets d'éco-embourgeoisement lors de projets de verdissement. La littérature scientifique reconnaît une relation entre ces facteurs et une augmentation significative de l'embourgeoisement dans les quartiers accueillants de tels projets environnementaux. Ces facteurs sont donc des «signaux d'alarme» à identifier dès la phase de conception.

5 facteurs de risque

- 1 ➤ **Le quartier où aura lieu le projet est un quartier défavorisé :**
ces quartiers sont les plus vulnérables aux effets d'embourgeoisement.
- 2 ➤ **Le projet s'appuie sur un partenariat entre le public et le privé :**
les intérêts privés ont des impératifs différents des intérêts publics, dont la recherche d'un rendement financier, ce qui favorise généralement les dynamiques d'embourgeoisement.
- 3 ➤ **Le projet est issu d'un investissement massif :**
la volonté de rentabiliser cet investissement peut favoriser les dynamiques d'embourgeoisement et spéculatives.
- 4 ➤ **Le projet est mis en œuvre avec une approche descendante ou « top-down » :**
les décisions se prenant loin des communautés locales, il se peut que le projet développé ne soit pas adapté à leurs besoins.
- 5 ➤ **Le projet transforme significativement le quartier :**
une transformation d'envergure peut changer complètement l'identité d'un lieu, augmenter grandement l'attractivité du secteur et participer à l'exclusion de la population traditionnelle.



Crédit:
Fed photographe



3 Comment prendre en compte le phénomène d'éco-embourgeoisement dans un projet?

Il est important de se rappeler que l'éco-embourgeoisement est un phénomène complexe agissant à plusieurs échelles. Il est donc nécessaire qu'une multitude de parties prenantes du développement urbain, tant locales que nationales, passent à l'action avec des mesures concertées.

Agir à grande échelle

Les instances publiques, les décideurs ainsi que les parties prenantes du développement urbain peuvent agir sur l'éco-embourgeoisement, en choisissant de :

- **Parler de l'éco-embourgeoisement**

Prendre position publiquement sur cet enjeu par des efforts de sensibilisation et d'activisme permet d'expliquer le phénomène, d'informer la population et de mobiliser les parties prenantes (municipalités, entrepreneurs, propriétaires, etc.).

Crédit:
Centre d'écologie
urbaine





Crédit :
Centre d'écologie
urbaine

○ Favoriser le développement d'un parc immobilier en dehors du marché privé et spéculatif

En créant des logements à l'abri des dynamiques spéculatives, il est possible de préserver leur abordabilité et leur accessibilité pour les personnes à faible revenu. Pour y arriver, voici des exemples d'actions concrètes :

- Financer et construire des logements communautaires et sociaux ;
- Élaborer et soutenir l'adoption de réglementations inclusives aux échelons municipal et provincial ;
- Favoriser la création de fiducies foncières en habitation et d'autres modèles de logement en dehors du marché privé spéculatif.

○ Augmenter l'offre de logements

Proposer des mesures incitatives pour faciliter les mises en chantier et réduire les effets de la pénurie de logements, par exemple en facilitant la construction de logements accessoires par de petits propriétaires.

○ Miser sur une approche de planification urbaine intégrée

Planifier le développement du territoire en intégrant des processus participatifs favorise l'intégration des besoins des communautés locales. Une approche intégrée permet également de planifier le développement des différents systèmes urbains de manière concertée, ce qui favorise la création de quartiers complets.



Crédit:
Conseil régional
de l'environnement
de la Montérégie



Agir localement à l'échelle de projets de verdissement

En tant que porteur de projets environnementaux, il existe plusieurs moyens d'adapter ses pratiques :

- **Intégrer des mesures participatives tout au long du projet**

Le meilleur moyen de réaliser un projet répondant aux besoins de la population locale est de donner une place aux citoyennes et citoyens dans les prises de décision, de la conception du projet jusqu'à l'entretien des plantations après l'aménagement. Le projet *Sous les pavés* est un exemple d'un tel processus réalisé grâce à la participation de la population et la mobilisation des parties prenantes locales.

- **Comprendre le milieu où sera implanté le projet**

Comment mobiliser la population locale autour d'un projet? Étudier un site, son historique, le profil de la population du quartier et ses relations avec les acteurs et actrices ayant récemment mené des projets urbains dans le secteur permet de mieux comprendre les dynamiques locales et d'adapter les actions de mobilisation en conséquence. Ces efforts faciliteront l'adhésion des populations, en particulier les plus vulnérables, aux activités participatives du projet.

- **Prévoir des mesures d'accessibilité**

Les populations les plus vulnérables aux effets d'embourgeoisement sont les populations marginalisées. Ces dernières font généralement face à plusieurs barrières limitant leur implication dans les démarches participatives. Prévoir différentes mesures d'accessibilité (halte-garderie, horaire et emplacement de la rencontre adaptés, service d'interprétation, accès à de la nourriture, etc.) lors des activités prévues favorise l'implication de tous et toutes.

- **Prioriser les besoins de la population locale**

Il faut être prêt à travailler avec des voix discordantes et prioriser le bien collectif. En répondant aux besoins et aux préoccupations réels de la population locale, on favorise l'appropriation de l'espace et on agit sur les effets d'exclusion de l'éco-embourgeoisement. Un verdissement « imparfait » vaut mieux qu'aucun verdissement!

- **Aller à la rencontre des populations vulnérables**

En développant des projets de verdissement en collaboration avec ces populations, il est possible d'agir directement pour corriger une iniquité environnementale. Par exemple, la création d'un espace de jardinage communautaire sur le terrain d'une résidence pour personnes âgées, dédié aux résidentes et résidents, permet d'agir spécifiquement sur leur sécurité alimentaire.

- **Animer les espaces verts publics pour contrer l'exclusion**

L'animation des espaces verts publics ou communautaires, avec une programmation d'activités inclusives ou d'événements ciblant spécifiquement les populations vulnérables et traditionnelles, peut agir sur ces dynamiques et prévenir leur exclusion.

Crédit :
Conseil régional
de l'environnement
Chaudière-Appalaches





Quelques ressources pour aller plus loin

Si vous souhaitez en apprendre davantage sur l'éco-embourgeoisement et le projet *Sous les pavés*, voici quelques ressources utiles :

- La [boîte à outils](#) du site web *Sous les pavés* ;
- [L'éco-gentrification](#), un article de Ville Région Monde ;
- [Des solutions pour éviter les impacts délétères de la gentrification verte](#), un webinaire animé par Marie Lapointe, conseillère scientifique spécialisée en verdissement urbain dans l'équipe des changements climatiques de l'INSPQ ;
- [Verdir les villes pour la santé de la population](#), une revue de la littérature de l'INSPQ ;
- [Verdissement urbain et embourgeoisement : guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable](#), un guide de Marie Lapointe ;
- [Verdissement et santé publique : quand les communautés se mobilisent](#), un article du Climatoscope.

À propos de *Sous les pavés*

Le projet *Sous les pavés*, coordonné par le Centre d'écologie urbaine, vise à déminéraliser à la main et de manière participative des espaces publics et communautaires au Québec, en portant une attention particulière aux milieux de vie vulnérables aux effets d'îlots de chaleur. Il engage les communautés et les citoyennes et citoyens à adopter des pratiques inspirantes d'adaptation aux changements climatiques.

La présente fiche a été élaborée dans le cadre du Lab-solutions, un comité de spécialistes mis sur pied dans le cadre de *Sous les pavés*, afin de poursuivre les réflexions sur l'argumentaire lié à la déminéralisation et le verdissement participatif. Ce Lab-solutions a pour objectifs de partager les connaissances les plus fiables et récentes sur ces thématiques et les meilleures pratiques rattachées aux projets *Sous les pavés*.

Projet financé par



Projet coordonné par



La phase 2 du projet *Sous les pavés* bénéficie d'une aide financière du gouvernement du Québec tirée du programme Action-Climat Québec et rejoint les objectifs du Plan pour une économie verte 2030. Le déploiement du programme dans les différentes communautés est rendu possible grâce au soutien financier du Groupe Banque TD dans le cadre de La promesse TD Prêts à agir.