



JUILLET 2016

LES BÉNÉFICES CONSIDÉRABLES DE LA GENTRIFICATION

Par Vincent Geloso et Jasmin Guénette

La gentrification est un processus par lequel des familles de classe moyenne et des jeunes professionnels s'établissent dans des quartiers populaires. Ce processus, qui n'est aucunement limité à Montréal, a suscité une certaine résistance de la part de militants antigentrification, dont certains ont eu recours à la violence pour s'opposer à ce qu'ils considèrent comme un déplacement de population. Pourtant, la gentrification est un phénomène largement répandu qui entraîne des résultats bénéfiques pour tout le monde – y compris les plus pauvres de la société – et dont les effets négatifs peuvent être atténués par de bonnes politiques économiques.

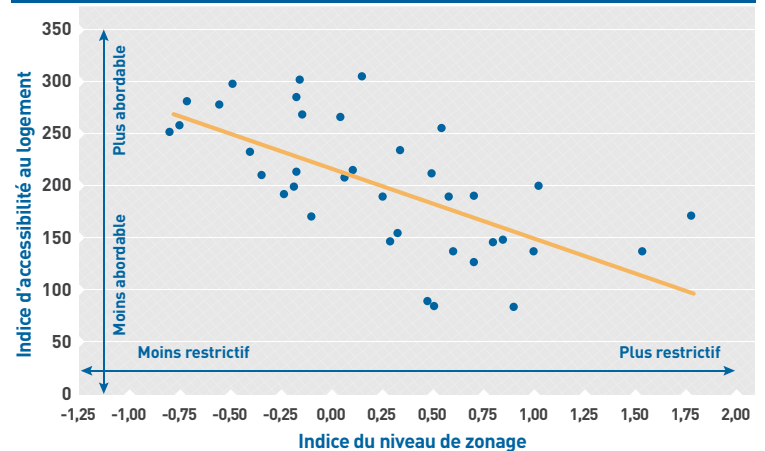
UN PROCESSUS RÉPANDU ET BÉNÉFIQUE

L'embourgeoisement est un processus qui n'est généralement pas planifié et qui émerge à partir de la base, en lien avec les fluctuations de popularité de différents quartiers¹. À Montréal, le Plateau Mont-Royal a d'abord été un quartier ouvrier qui a connu un déclin durant la Grande Dépression, mais il est depuis devenu un quartier habité par la classe moyenne². L'activité économique à Montréal a progressivement migré vers l'ouest, ce qui a libéré des logements et ouvert la porte à des occasions de gentrification dans l'est de la ville³.

Les bénéfices positifs à long terme de la gentrification sont souvent associés à une croissance de la diversité sociale⁴. On observe alors une augmentation du capital social, que l'on peut définir comme les liens entre les individus qui permettent d'accroître les connaissances, la productivité et les compétences⁵. Cela mène à plus d'opportunités d'emploi, plus de commerces et de restaurants et une vie de quartier plus riche.

Figure 1

Zonage et accessibilité au logement dans 38 villes américaines



Note : L'accessibilité au logement se base sur les moyennes de l'indice pour la période 2012-2015 dans 38 régions métropolitaines qui ont pu être associées à des données de l'indice du niveau de zonage. La ville de Détroit a été exclue parce que seules les données de 2012 étaient disponibles.

Sources : Joseph Gyourko, Albert Saiz et Anita Summers, « A New Measure of the Local Regulatory Burden for Housing Markets: The Wharton Residential Land Use Regulatory Index », *Urban Studies*, vol. 45, no 3, 2008, p. 693-729; National Association of Realtors, Housing Affordability Index, Metropolitan Index, Metro Affordability 2015.

En plus de renverser le déclin économique d'un quartier, l'activité économique accrue peut procurer des gains substantiels pour les individus à bas revenu, qui profitent aussi de services et de magasins plus variés. En effet, avant d'être gentrifiés, les quartiers en déclin peuvent être mal desservis par les commerces, ce qui mène à des prix plus élevés pour les biens de première nécessité; avec la gentrification, des supermarchés offrant des produits à prix abordables (en plus des boutiques et cafés haut de gamme) viennent s'installer, ce qui diminue les prix pour les aliments de base⁶.

De plus, ces bénéfices sont durables, dans la mesure où vivre dans des quartiers plus dynamiques augmente les possibilités de grimper dans l'échelle socio-économique,

surtout chez les enfants⁷. En d'autres termes, en permettant à des gens de différents statuts sociaux et origines d'interagir davantage, la gentrification fournit une occasion de grimper dans l'échelle sociale qui réduit les inégalités. La gentrification est ainsi un puissant vecteur de réduction de la pauvreté.

Ces bénéfices expliquent pourquoi certaines études observent que la gentrification augmente la probabilité que des personnes pauvres *de-meurent* dans un secteur donné⁸. Les gains découlant d'un revenu plus élevé, de logements rénovés et d'un meilleur environnement de quartier encouragent les ménages plus pauvres à y rester dans la mesure où ces gains compensent les coûts d'un loyer plus cher.

LE RÔLE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Malgré l'attention considérable consacrée à la question du déplacement des populations par suite de la gentrification d'un quartier, on a peu tenu compte du fait que sans ce processus, le désinvestissement et l'abandon des logements dans les quartiers pauvres mènent à plus de déplacements que la gentrification elle-même⁹. D'ailleurs, pour que le processus de gentrification s'enclenche, un quartier doit d'abord avoir connu un exode de plusieurs de ses résidents, ce qui laisse à ceux qui restent des ressources limitées pour améliorer leur communauté.

Une demande accrue pour le logement tendra tout de même à faire augmenter les prix, ce qui peut pousser certains résidents à partir. S'opposer à la gentrification et à ses nombreux avantages dans le but de prévenir tout déplacement ne constitue toutefois pas une solution appropriée; la meilleure politique serait de s'assurer que ceux qui sont déplacés ont accès à des solutions de rechange abordables pour se loger.

L'accessibilité au logement dans une agglomération urbaine dépend en grande partie des restrictions imposées à l'offre de logement sous forme de règlements de zonage. Le but des règlements de zonage est de restreindre l'usage qui est fait des édifices de même que leur taille. Lorsque les règles de zonage deviennent trop restrictives, elles limitent l'offre de logement. La conséquence, soit une diminution importante de

l'accessibilité au logement, est bien documentée dans la littérature empirique¹⁰ (voir Figure 1).

Le fardeau imposé par les règlements de zonage restrictifs retombe sur les plus pauvres. En plus de réduire l'offre globale de logement, le zonage peut modifier les types de projets immobiliers mis en œuvre en altérant leurs coûts relatifs. Cela a généralement pour effet de décourager la construction d'unités locatives et de favoriser les logements plus luxueux.

Au lieu de s'opposer à la gentrification, ceux qui sont préoccupés par le sort des plus pauvres devraient condamner le vandalisme perpétré sur la propriété privée de même que la réglementation qui fausse le marché du logement aux dépens des plus vulnérables. Un assouplissement des règlements de zonage entraînerait une baisse des prix du logement¹¹, ce qui limiterait au minimum les déplacements de population et fournirait un accès à des solutions de rechange plus abordables ailleurs dans la ville, permettant ainsi aux bénéficiaires de la gentrification de se concrétiser pleinement.

RÉFÉRENCES

1. Veronica Guerrieri, Daniel Hartley et Erik Hurst, « Endogenous Gentrification and Housing Price Dynamics », *Journal of Public Economics*, vol. 100, 2013, p. 45-60.
2. Dany Fougères (dir.), *Histoire de Montréal et de sa région, Tome 2 : De 1930 à nos jours*, Presses de l'Université Laval, 2012; Rémy Barbonne, « Gentrification, nouvel urbanisme et évolution de la mobilité quotidienne : vers un développement plus durable ? Le cas du Plateau Mont-Royal (1998-2003) », *Recherches Sociographiques*, vol. 49, no 3, 2008, p. 423-445.
3. William Coffey, Claude Manzagol et Richard Shearmur, « L'évolution spatiale de l'emploi dans la région métropolitaine de Montréal, 1981-1996 », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 44, no 123, 2000, p. 325-339.
4. Lance Freeman, « Neighbourhood Diversity, Metropolitan Segregation and Gentrification: What Are the Links in the US? », *Urban Studies*, vol. 46, no 10, 2009, p. 2079-2101.
5. Sanford Ikeda, « Urban Interventionism and Local Knowledge », *Review of Austrian Economics*, vol. 17, nos 2/3, 2004, p. 249.
6. J. Peter Byrne, « Two Cheers for Gentrification », *Howard Law Journal*, vol. 46, 2003, p. 415-421.
7. Raj Chetty, Nathaniel Hendren et Lawrence F. Katz, « The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment », *American Economic Review*, vol. 106, no 4, 2016, p. 855-902; Greg J. Duncan, Jeanne Brooks-Gunn et Pamela Kato Klebanov, « Economic Deprivation and Early Childhood Development », *Child Development*, vol. 65, no 2, 1994, p. 296-318.
8. Lance Freeman et Frank Braconi, « Gentrification and Displacement: New York City in the 1990s », *Journal of the American Planning Association*, vol. 70, no 1, 2004, p. 45; Jacob L. Vigdor, « Does Gentrification Harm the Poor? », *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, 2002, p. 160.
9. Jacob L. Vigdor, *ibid.*, p. 133-173.
10. Raven E. Saks, « Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth », *Journal of Urban Economics*, vol. 64, no 1, 2008, p. 178-195; John M. Quigley et Steven Raphael, « Regulation and the High Cost of Housing in California », *American Economic Review*, vol. 95, no 2, 2005, p. 323-328; Edward L. Glaeser et Bryce A. Ward, « The Causes and Consequences of Land Use Regulation: Evidence from Greater Boston », *Journal of Urban Economics*, vol. 65, no 3, 2009, p. 265-278; Christopher J. Mayer et C. Tsurriel Somerville, « Land Use Regulation and New Construction », *Regional Science and Urban Economics*, vol. 30, no 6, 2000, p. 639-662; Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko et Raven E. Saks, « Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices », *Journal of Law and Economics*, vol. 48, no 2, 2005, p. 331-369.
11. Green, Filipowicz, Lafleur et Herzog ont observé que les restrictions de zonage limitent considérablement l'offre de logement au Canada, ce qui mène à des hausses de prix substantielles. Kenneth P. Green et al., *The Impact of Land-Use Regulation on Housing Supply in Canada*, Institut Fraser, 2016.



Ce Point a été préparé par **Vincent Geloso**, chercheur associé à l'IEDM, et **Jasmin Guénette**, vice-président de l'IEDM. La *Collection Réglementation* de l'IEDM vise à examiner les conséquences souvent imprévues pour les individus et les entreprises de divers lois et règlements qui s'écartent de leurs objectifs déclarés.

L'Institut économique de Montréal est un organisme de recherche et d'éducation indépendant, non partisan et sans but lucratif. Par ses publications, ses interventions et ses conférences, l'IEDM alimente les débats sur les politiques publiques au Québec et partout au Canada en proposant des réformes créatrices de richesse et fondées sur des mécanismes de marché. Il n'accepte aucun financement gouvernemental.