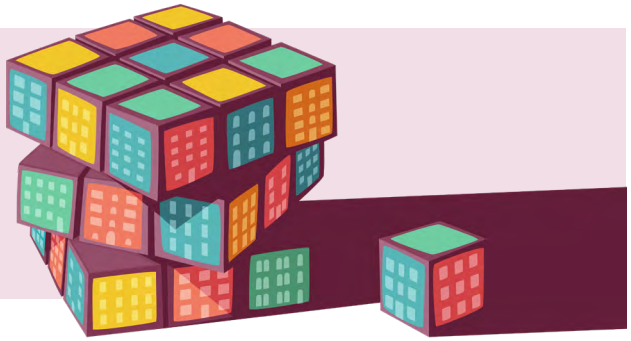
Cahier de participation



Pourquoi parler de logement social à Verdun ?

Depuis plusieurs années, Verdun subit les effets combinés de la crise du logement et de la gentrification, entraînant une hausse des loyers, des évictions et une augmentation de l'itinérance. Avec seulement 4 % de logements sociaux et un développement très faible depuis 2014, le besoin d'actions est urgent. Malgré l'identification de terrains propices, plusieurs freins persistent : coût des terrains, manque de financement et politiques peu adaptées au contexte verdunois.

Dans le cadre de la *Planification de Verdun 2023-2028*, la communauté verdunoise – citoyen-nes, organismes et institutions – a donc jugé essentiel de tenir un espace de réflexion sur les défis et solutions liés au logement social, afin d'explorer les leviers concrets pour en accélérer le développement.

Objectifs de la journée

Se rassembler pour trouver ensemble des solutions concrètes qui auront des impacts à long terme pour les Verdunois-es !

Comprendre : Mettre à jour notre compréhension de la situation du logement social à Verdun.

S'outiller : Explorer des façons innovantes de développer du logement social.

Agir : Échanger sur les enjeux et défis rencontrés pour développer davantage de logements sociaux et identifier des solutions.

Mobiliser : Réunir l'ensemble de la communauté autour du logement social à Verdun.

Les organisateur-trices

La Concertation en développement social de Verdun (CDSV)

La CDSV agit en concertation avec les acteurs du milieu pour améliorer les conditions de vie, favoriser le bien-être de la population et lutter contre la pauvreté.

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV)

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) est le comité logement de Verdun. Il offre des services d'information aux locataires sur leurs droits et se mobilise pour accroître l'offre en logement social à Verdun.

Le Bureau de consultation jeunesse (BCJ)

Le Bureau de consultation jeunesse (BCJ) soutient l'insertion sociale des jeunes en favorisant leur autonomie. À Verdun, il offre un espace d'accueil et des logements temporaires avec suivi communautaire pour les personnes en situation de vulnérabilité.

Louise Constantin

Citoyenne engagée, principalement dans la cause du logement et du mouvement coopératif, membre du CACV, de l'OPA Dupuis-Hickson, du Centre des femmes et de Demain Verdun.

Déroulement

8h45	**Accueil**
8h55	Mot de bienvenue et présentation du déroulement de la journée
9h10	Présentation du portrait de la situation du logement social à Verdun **Portrait du logement social à Verdun** **Projets récents et projets en cours**
10h15	Les cibles verdunoises en matière de développement de logements sociaux
10h30	**Pause**
10h40	Panel : de quels leviers et solutions innovantes disposons-nous pour favoriser le développement du logement social à Verdun ?
12h15	**Lunch**
13h30	Ateliers de réflexion **13h40** Première ronde **14h40** Deuxième ronde
15h40	Et ensuite ? Mobilisons-nous !
16h10	**Fin**

Animation

François Saillant

Diplômé en journalisme et information de l'Université Laval de Québec, François milite dans le milieu communautaire depuis 1975.

De 1979 à 2016, il a été coordonnateur et principal porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). Il a ainsi participé à de multiples combats nationaux et locaux pour la réalisation du droit au logement et plus particulièrement en faveur du logement social. Il est toujours impliqué dans les luttes sur le logement.

Il a écrit cinq livres dont *Lutter pour un toit, douze batailles pour le logement au Québec* (2018) et *Dans la rue, une histoire du FRAPRU et des luttes pour le logement au Québec* (2024), tous deux publiés par Écosociété.

Panélistes

Les outils stratégiques permettant de favoriser le développement du logement social : quelles pistes pouvons-nous explorer ?

Adam Mongrain, directeur-habitation, Vivre en ville

Adam a notamment organisé les travaux du laboratoire de solutions PORTES pour l'abordabilité et la durabilité en habitation, et est le principal auteur de la publication *Portes ouvertes - Pour une sortie de crise durable en habitation*, parue en août 2022. Adam pilote également différentes initiatives pour un registre des loyers public, universel et obligatoire depuis 2018.

Quelles sont les perspectives de financement du logement social depuis la fin d'Accès-Logis ?

François-Antoine Bourque, chargé de développement, Groupe CDH

Détenteur d'un baccalauréat en science politique et d'un DESS en enseignement collégial, il oeuvre dans le milieu communautaire depuis près de dix ans. Il a contribué à des initiatives telles que l'élaboration de programmes nationaux d'éducation à la citoyenneté, la défense collective des droits des personnes à risque ou en situation d'itinérance et la planification du développement du quartier Namur-Hippodrome. Il accompagne aujourd'hui des coopératives d'habitation, des OBNL d'habitation ainsi que des organismes communautaires.

Quels rôles les mouvements populaires peuvent-ils jouer pour favoriser le développement des projets de logements sociaux ?

Catherine Lussier, coordonnatrice, FRAPRU

Catherine est coordonnatrice du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), un regroupement national pour le droit au logement. Elle a aussi travaillé au Comité d'action de Parc-Extension et chez Infologis de l'est de l'île de Montréal.

Quels intérêts/avantages la fiducie d'utilité sociale présente-t-elle pour le développement de projets de logements sociaux ? L'exemple de l'écoquartier Louvain.

France Émond, directrice générale, Société de développement Écoquartier Louvain

Elle a une vingtaine d'années d'expérience en coordination et direction d'organisations vouées au développement, dont les dernières à titre de directrice générale de Territoires innovants en économie sociale et solidaire. Détentrice d'une maîtrise en philosophie, elle est engagée dans le domaine de l'innovation et du développement social : elle a été vice-présidente du Réseau québécois d'innovation sociale et présidente de la Coalition montréalaise des tables de quartier de 2017 à 2019.

Les ateliers

Atelier 1

Que doit-on faire pour développer du logement social à l'Île-des-Sœurs ?

Territoire perçu comme à part dans le paysage verdunois, l'Île-des-Soeurs fait pourtant partie prenante de l'arrondissement. Souvent associée à une population aisée et homogène, la réalité de ce quartier est plus complexe. L'Île-des-Soeurs enregistre actuellement la plus forte croissance de population et la plus grande proportion de personnes immigrantes de l'arrondissement de Verdun.

On constate aussi une plus grande disparité chez les ménages ainsi que des enjeux associés à l'accessibilité à des services adaptés pour les populations à plus faible revenu. Ce territoire se démarque également au sein de l'arrondissement par l'absence de logement social et des coûts du foncier très élevés.

Dans le cadre de cet atelier, nous chercherons à répondre à la question suivante : comment développer du logement social à l'Île-des-Sœurs ?

Atelier 2

Comment faciliter l'acceptabilité sociale des projets visant des populations en situation de vulnérabilité et comment lutter contre les préjugés ?

Plusieurs projets de logement social s'adressent à des populations marginalisées pouvant être victimes de préjugés (autochtones, santé mentale, etc.). Ces projets peuvent parfois faire l'objet de contestation d'une partie de la population.

Dans ce contexte, l'acceptabilité sociale de ces projets est un défi majeur qui nécessite une approche ne se limitant pas à l'acceptation passive d'un projet, mais impliquant une adhésion active de la communauté locale.

Dans le contexte verdunois, cet atelier vise à identifier des solutions pour faciliter l'acceptabilité sociale des projets visant des populations en situation de vulnérabilité et à réfléchir aux moyens de lutter contre les préjugés à leur égard..

Atelier 3

Quelles stratégies foncières doivent être mises en place pour favoriser le développement du logement social à Verdun ?

La crise du logement à Montréal et à Verdun est au cœur des préoccupations actuelles. En effet, la rareté des terrains et l'augmentation de leur coût sont des obstacles au développement de projets de logements sociaux. Les stratégies foncières émergent alors comme des leviers essentiels.

On peut par exemple penser à des initiatives favorisant l'acquisition de terrains, à l'inclusion de logements sociaux aux nouveaux projets, à la mise en place de réglementation favorable au développement où à la collaboration entre divers partenaires clés. La réussite de ces stratégies varie en fonction d'un ensemble de facteurs tels la disponibilité des terrains, les coûts de construction et les financements gouvernementaux disponibles.

Cet atelier vise à réfléchir aux stratégies foncières pouvant favoriser le développement du logement social à Verdun.

Atelier 4

Que doit-on faire pour favoriser le développement de ressources d'hébergement adéquates pour les personnes en situation d'itinérance à Verdun ?

Le phénomène de l'itinérance à Montréal est un problème complexe, sensible et multidimensionnel qui nécessite des solutions adaptées, diversifiées et solidaires. La crise actuelle du logement constitue un élément indissociable de ce phénomène.

Le développement de ressources d'hébergement répondant aux besoins des personnes en situation d'itinérance constitue alors un élément majeur dans la recherche de solutions, mais il doit s'inscrire dans une perspective plus large de lutte à la pauvreté et à l'exclusion. Afin d'aborder l'hébergement, il est essentiel de se questionner sur les besoins variés des personnes en situation d'itinérance, de cibler les freins actuels à son développement et d'interroger les responsabilités des diverses institutions publiques dans son déploiement.

Dans ce contexte, cet atelier vise à réfléchir aux meilleures stratégies pour développer des ressources d'hébergement adéquates pour les personnes en situation d'itinérance à Verdun.

Atelier 5

Que doit-on faire pour développer du logement social avec soutien communautaire à Verdun ?

Le soutien communautaire en logement social joue un rôle fondamental dans la création de milieux de vie inclusifs. Il s'agit de l'ensemble des interventions individuelles et collectives visant à accompagner les locataires, à développer leur pouvoir d'agir, à briser l'isolement et à créer des liens sociaux.

L'intégration et la pérennisation du soutien communautaire constitue alors un facteur essentiel du succès de plusieurs projets de logement social en assurant une stabilité résidentielle aux locataires issus de communautés marginalisées. Malheureusement, il est de plus en plus difficile d'assurer la continuité de ces services dans un contexte actuel marqué par des ruptures de services, le manque de financement et des transformations profondes dans les besoins des populations résidant en logement social.

À travers cet atelier, les participant.es seront amené.es à réfléchir aux façons de développer du logement social avec soutien communautaire dans le contexte de Verdun.

Atelier 6

Comment s'assurer que le développement du logement social à Verdun soit au cœur des démarches et des stratégies mises en œuvre en matière de transition socioécologique et de lutte aux changements climatiques ?

Les conséquences de la crise climatique sont de plus en plus visibles dans le contexte montréalais et ses effets sur les populations vulnérables sont indéniables.

L'approche de la transition socioécologique vise à renforcer la résilience collective face aux changements climatiques en construisant une société plus solidaire et démocratique. Elle offre également un cadre essentiel pour repenser la construction de villes plus justes et durables.

Cependant, les enjeux relatifs à la lutte contre la pauvreté et les exclusions sociales ne sont pas toujours priorisés dans les discours environnementaux et les impacts sur les inégalités sociales peuvent parfois être relégués au second rang. Ce manque d'arrimage entre les enjeux sociaux et environnementaux a parfois des conséquences néfastes. Par exemple, certaines mesures visant à lutter contre le réchauffement climatique (verdissement, mobilité active, etc.) peuvent accentuer le phénomène de gentrification des quartiers (écogentrification) et nuire aux populations vulnérables.

Dans ce contexte, comment s'assurer à Verdun que le développement du logement social soit présenté comme un incontournable dans les démarches et stratégies mises en œuvre en matière de transition socioécologique et de lutte aux changements climatiques?

Atelier 7

Que doit-on faire pour favoriser le développement du logement social et d'un milieu de vie complet au sein du secteur Dupuis-Hickson ?

Dans l'arrondissement de Verdun, les grandes opportunités de développement pour le logement social sont rares et le secteur Dupuis-Hickson constitue l'une des plus importantes. Situé dans un secteur à vocation historiquement industrielle, ce quadrilatère est délimité par les rues Dupuis, Hickson, Lesage et Bannatyne.

En 2017, l'Opération populaire d'aménagement (OPA) du secteur Dupuis-Hickson fut lancée à l'initiative de la Concertation en développement social de Verdun et en collaboration avec un groupe citoyen et plusieurs organismes du quartier. L'objectif de ce processus d'aménagement participatif fut de mobiliser autour de cette opportunité et de partager une vision commune du redéveloppement du secteur sous forme de recommandations.

Depuis, de grandes transformations du secteur sont survenues et les activités du comité OPA Dupuis-Hickson se poursuivent toujours afin de faire valoir une vision d'aménagement où le logement social occupe une place centrale.

Dans le contexte actuel, cet atelier souhaite réfléchir aux façons de favoriser le développement du logement social et d'un milieu de vie complet au sein du secteur Dupuis-Hickson.

Qu'est-ce que le logement social ?

Le logement social est sans but lucratif; il permet d'échapper à la logique du profit.

Sa vocation est de loger les gens à revenu faible et modeste. C'est une propriété collective plutôt qu'individuelle.

De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires.

Pour toutes ces raisons, il représente la formule la plus complète et la plus permanente d'aide au logement, celle dont les retombées sociales sont les plus importantes.

Quelle différence avec le logement abordable?

Les termes sont souvent confondus. « Logement abordable » est un terme bien plus vaste qui comprend les logements fournis par le secteur privé, public et à but non lucratif, ainsi que toutes les formes d'occupation de logements (c'est-à-dire locations, propriété et propriété coopérative), tandis que le « logement social » fait plus particulièrement référence aux logements subventionnés.

Il existe deux grandes manières de concevoir l'abordabilité du logement :

- en fonction de la capacité de payer des ménages : un logement sera considéré abordable si le ménage qui l'occupe n'a pas à consacrer une part trop élevée de ses revenus pour le payer (on parle généralement de 30 %);
- par comparaison avec le coût moyen du logement sur le marché de l'habitation : dans ce cas, l'abordabilité n'est que théorique, car un logement peut être loué à un prix inférieur à celui du marché tout en étant totalement inabordable pour les ménages à faible revenu.

La grande majorité des programmes gouvernementaux et des politiques publiques s'appuient sur cette deuxième approche pour définir l'abordabilité.

Les formes de logements sociaux

Les HLM (habitations à loyer modique) sont des logements à propriété publique ; ils sont gérés par les offices municipaux d'habitation (OMH). Ils sont essentiellement destinés aux ménages à faible revenu. On en trouve pour les aîné-es et pour les familles (incluant les personnes seules et les couples). Les loyers sont fixés à 25 % du revenu.

Les coopératives d'habitation sont gérées par leurs membres. Les membres de la coopérative sont individuellement locataires de leur logement ; c'est la coopérative dont ils sont membres, comme personne morale, qui est propriétaire. C'est l'assemblée générale qui fixe les loyers qui sont généralement inférieurs aux prix du marché. Une partie des locataires, à plus faible revenu, peut bénéficier de subventions leur permettant d'accéder à un loyer respectant leur capacité de payer.

Les OSBL d'habitation sont des logements gérés par un organisme sans but lucratif dédié au logement. Les OSBL sont souvent destinés à des locataires vivant des situations particulières (aîné-es, personnes en situation d'itinérance, femmes victimes de violence conjugale, etc.). Dans ces cas, un soutien communautaire peut être offert, par exemple : accompagnement auprès des services publics, aide pour faire un budget, animation du milieu de vie, etc. Les locataires à plus faible revenu reçoivent des subventions qui leur permettent généralement de consacrer 25 % de leur revenu au loyer. Les autres ont un loyer inférieur à celui du marché.

Les acteurs du logement social à Verdun

Le Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) favorise le développement de projets de logements sociaux en assurant un leadership et un rôle de coordination entre les divers groupes, organismes et instances. Le CACV anime la THAUV.

La Concertation en développement social de Verdun a adopté, en 2023, la Planification de Verdun 2023-2028, dans laquelle le développement du logement social a été prorisé. Son rôle est de soutenir le milieu dans la mise en oeuvre d'actions concrètes.

La Table en habitation et aménagement urbain (THAUV) est la table de concertation locale qui regroupe différents acteurs mobilisés autour du logement social. Son principal mandat est de favoriser le développement du logement social à Verdun.

Les Groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement du logement social et communautaire. Ils accompagnent des organismes ou groupes de citoyen-nes dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en OBNL. À Verdun, 2 GRT sont présents : Bâtir son quartier et Groupe CDH.

SOLIDES est une société immobilière communautaire implantée à Verdun depuis 2019 dont la mission est de « socialiser le parc de logements pour offrir un milieu de vie abordable, sécuritaire, sain et humain au plus grand nombre de locataires et ce, afin de combattre les injustices sociales ».

Les groupes porteurs de projets qui vont prendre en charge le développement d'un projet de logement social (avec l'appui d'un GRT) et en assurer ensuite la gestion. Il y a de nombreux groupes porteurs de projets à Verdun, dont Entre 2 âges, Montréal autochtone et Sous le toit de PAL.

Le comité Opération populaire d'aménagement (OPA) du secteur Dupuis-Hickson est un comité citoyen dont les mandats sont de faire le suivi des recommandations citoyennes pour le développement du secteur et de poursuivre la mobilisation autour du développement du secteur. L'OPA est une démarche citoyenne portée par la CDSV et initiée en 2017.

Les promoteurs immobiliers qui peuvent inclure des logements sociaux dans leurs projets résidentiels.

L'Arrondissement de Verdun qui peut agir de différentes manières sur le logement social :

- En encadrant le développement de certains secteurs de son territoire grâce à des outils de planification, comme le Programme particulier d'urbanisme (PPU), ou des outils réglementaires, tels que les règlements de PPCMOI et ceux de la Ville de Montréal et en définissant une vision de développement où le logement social occupe une place prépondérante.
- En négociant avec les promoteurs immobiliers, notamment lorsque ceux-ci ont besoin de dérogations pour développer un terrain.
- En cédant des terrains, en accord avec la Ville de Montréal, pour le développement de projets de logement social.

La Ville de Montréal (et/ou la Communauté métropolitaine de Montréal) joue un rôle important.

- En assurant la gestion de certains programmes de financement pour le développement du logement social (par exemple, AccèsLogis).
- En acquérant des terrains pour le logement social et en utilisant des outils tels que le droit de préemption pour y parvenir.
- En élaborant des politiques ou stratégies pour le développement du logement social (par exemple, le Réglement pour une métropole mixte).
- En investissant dans le logement social et / ou en poussant les différents paliers gouvernementaux à le faire.

Le gouvernement provincial développe (ou pas) des programmes de financement pour le logement social et abordable : AccèsLogis Québec et le Programme d'habitation abordable du Québec. Il est également responsable de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Lexique des acronymes et définitions des termes techniques

Organisations et acteurs en logement

AGRTQ Association des groupes de ressources techniques du Québec : elle compte 25 GRT membres à travers le Québec.

CACV Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun.

CDSV Concertation en développement social de Verdun, la table de quartier locale.

FHCQ Fédération de l'habitation coopérative du Québec (anciennement FECHIMM).

FOHM Fédération des organismes sans but lucratif en habitation de Montréal.

FRAPRU Front d'action populaire en réaménagement urbain.

GRT Groupe de ressources technique. Financés par le gouvernement du Québec depuis 1977, les GRT sont des organismes sans but lucratif qui accompagnent le développement de logements coopératifs et sans but lucratif.

OPA DH Opération populaire d'aménagement Dupuis-Hickson. Exercice d'aménagement participatif, amorcé en 2017, qui a porté sur le développement du secteur Dupuis-Hickson et qui a largement mobilisé la communauté verdunoise.

OSBL Organismes sans but lucratif en habitation ou aussi OBNL.

RCLALQ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (créé en 1978).

RPA Résidences privées pour les aîné-es.

SCHL Société canadienne d'hypothèques et de logement : agence fédérale responsable du logement.

SHDM Société d'habitation et de développement de Montréal. Agence relevant de la Ville de Montréal qui peut notamment acquérir des terrains ou des immeubles à des fins d'exploitation ou de développement. Ex. : l'ancienne RPA devenue temporairement un refuge pour personnes sans abri dans la rue Gordon.

SHQ Société d'habitation du Québec : agence québécoise responsable du logement et gérant le PHAQ et le Supplément au loyer.

SOLIDES Société locative d'investissement et de développement social.

TAL Tribunal administratif du logement (anciennement la Régie des loyers).

THAUV Table en habitation et aménagement urbain de Verdun.

Outils d'aménagement / d'urbanisme

PLUM Plan local d'urbanisme et de mobilité, qui est adopté à l'échelle des arrondissements (voir PUM).

PMAD Plan métropolitain d'aménagement et de développement. Plan qui chapeaute les plans d'urbanisme des 82 municipalités constituant la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

PPCMOI Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble : mesure d'exception qui vise à permettre à un promoteur, à certaines conditions, de réaliser un projet malgré le fait qu'il déroge à la réglementation d'urbanisme.

PPU Programme particulier d'urbanisme. Composante du plan d'urbanisme qui permet de préciser la planification de certains secteurs. Ex. : PPU de la Pointe-Nord de l'Île-des-Soeurs.

PUM 2050 Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal dans un horizon menant à 2050.

Fiducie foncière Organisation à but non lucratif qui s'engage à assurer la gestion à long terme et l'abordabilité permanente des logements et d'autres biens fonciers. Aussi appelée "fiducie d'utilité sociale".

Écoquartier Quartier développé, en zone urbaine, pour répondre aux besoins de ses résident-es, selon les principes du développement durable. Il répond donc à ces trois objectifs :

- Limiter son impact environnemental;
- Favoriser le lien social;
- Se développer économiquement.

Tout est pensé pour que les habitant-es d'un écoquartier y trouvent une meilleure qualité de vie.

Réserve foncière Banque de terrains que la Ville détient pour pouvoir favoriser un développement au bénéfice de tous et toutes.

Droit de préemption Permet à une municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté.

Expropriation L'expropriation est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble de propriété privée moyennant indemnité.

Politiques ou programmes de financement en logement

LAU Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

PHAQ Programme d'habitation abordable Québec : programme de développement de logements sociaux et privés créé en 2022 pour remplacer AccèsLogis.

AccèsLogis Québec Programme qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles.

AccèsLogis Montréal Programme qui découle d'une entente entre la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec. Ce programme conserve la même structure, la même mission et entend rejoindre les mêmes clientèles que le programme AccèsLogis Québec. Il est cependant mieux adapté au contexte montréalais, notamment en ce qui concerne les normes budgétaires. AccèsLogis Montréal est un programme à frais partagés : les subventions proviennent de la société.

PSL Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif, tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

Règlement pour une métropole mixte Règlement de la Ville de Montréal dont l'objectif est d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial sur son territoire. Ce règlement rend nécessaire de conclure avec la Ville une entente préalable sur l'offre de logements visée afin d'obtenir un permis de construction, et ce, pour tous les projets résidentiels dont la superficie est de 450 m^2 et plus. Il vise notamment à demander aux promoteurs d'inclure dans leur projet au moins 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux.

Divers

HLM Habitations à loyer modique.

Gentrification Transformation socioéconomique d'un quartier urbain ou d'un espace donné, engendrée par le remplacement progressif d'une classe de résident-es plus défavorisée par une autre qui en restaure le milieu physique et en rehausse le niveau de vie.