

## Comparaison et critique des résultats

### a. Synthèse et comparaison des programmes urbains

Au travers de l'étude des deux programmes urbains de La Confluence et de Griffintown nous recherchions à confirmer ou infirmer notre hypothèse de départ, à savoir, que les programmes urbains de revitalisation de friches, bien que prônant une certaine diversité apparaissent finalement comme un outil d'attraction d'une classe sociale plus élevée.

Ainsi, les deux objectifs suivant « vérifier si le programme vise à densifier le tissu territorial existant » et « vérifier si le programme contribue à améliorer la diversité » ont pour but de juger si les projets d'aménagement sont conformes à leurs engagements initiaux en termes de densification et de diversité sociale et économique. Tandis que l'objectif « vérifier s'il y a gentrification en cours » vise quant à lui à déterminer si le projet permet d'ores et déjà l'implantation d'une classe sociale plus élevée que celle initialement ancrée sur le territoire.

Afin d'assurer la cohérence des résultats et de confirmer ou d'infirmer l'hypothèse de départ, nous avons estimé qu'il était indispensable d'inverser les scores attribués à l'objectif « vérifier s'il y a gentrification en cours ». C'est pourquoi lorsqu'un indicateur présente un score de +1 nous lui attribuons dans la grille de synthèse des résultats, la valeur de -1 et inversement.

Le score total attribué à un quartier est alors compris entre -10 et 10, la valeur maximale de 10 correspondant à un projet qui **respecte la diversité des territoires sans apparaître comme un outil d'attraction d'une classe sociale plus élevée** tandis qu'un score de -10 correspond à un projet **qui ne respecte pas la diversité des territoires et apparaît comme un outil d'attraction d'une classe sociale plus élevée**.

Pour cette analyse le score total d'un programme urbain sera compris entre -9 et 9 du fait que l'indicateur « revenu moyen » n'a pas pu être renseigné pour le quartier de Lyon Confluence.

Objectifs	Indicateurs	Lyon Confluence		Griffintown (Montréal)	
		Valeur	Score	Valeur	Score
Vérifier si le programme vise à densifier le tissu territorial existant	Nombre d'habitants	+ 151%	+1	+477%	+1
	Densité de population	+ 41 568%	+1	+520%	+1
Vérifier s'il y a « gentrification » en cours	Revenu moyen	-	-	-1,80%	-1
	Prix du loyer moyen	+7,3%	+1 → -1	+42,4%	+1 → -1
	Part de la population par catégorie socio-professionnelle ou gentrification constaté dans la littérature		-1 → +1	OUI	+1 → -1
Vérifier si le programme contribue à améliorer la diversité	Part de la population inactive / active	22,1%	-1	22,6%	-1
	Part de la population par tranche d'âge		+1		-1
	0-35 ans	33%		56%	
	35-50 ans	38%		20%	
	50 ans et +	29%		24%	
	Nombre d'emplois pour 1000 habitants	1 238	+1	1 008	+1
	Nombre d'équipements et de services publics	11	+1	12	-1
Pourcentage de logements sociaux	25%	+1	15%	+1	
<b>Total</b>			<b>5</b>		<b>-1</b>

FIGURE 26 : GRILLE DE SYNTHÈSE DES RÉSULTATS  
 RÉALISATION : S. JUAREZ

La grille de synthèse des résultats nous permet alors de comparer les valeurs et les scores attribuées à chacun des deux programmes urbains et d'indiquer si l'un d'eux ou les deux vérifient notre hypothèse de départ.

Tout d'abord, chacun des deux programmes urbains vérifient l'affirmation suivante : les programmes visent à densifier le tissu territorial existant. En effet, une évolution de la population de 151% est constatée au sein du quartier de la Confluence entre le début du projet la fin de la première phase, le quartier de Griffintown a connu, lui, une croissance de sa population bien plus importante puisqu'on a constaté une évolution de la population du territoire de 477% depuis 2001. Cependant, l'évolution de la densité de population du quartier de la Confluence est largement supérieure à celle du quartier de Griffintown avec une évolution de 41 568% pour le quartier lyonnais contre 520% pour le quartier montréalais.

Le deuxième objectif visait à vérifier si l'on constatait l'émergence d'un phénomène de gentrification au sein des deux quartiers d'étude induit par la réalisation des deux programmes urbains. La comparaison entre les deux quartiers pour cet objectif reste très compliquée du fait que les indicateurs mobilisés diffèrent ainsi que des valeurs qui ne s'établissent pas sur les mêmes périodes.

Cependant, au travers de l'analyse de cet objectif, nous avons constaté au sein du quartier de la Confluence, une hausse conséquente du prix moyen du loyer, entre 2014 et 2015, de 7,3% alors qu'entre 2008 et 2011, durant la réalisation de la première phase du projet, on avait assisté à une augmentation des catégories socio-professionnelles appartenant à une classe sociale dite *populaire*.

Le prix moyen du loyer a connu quant à lui une augmentation de plus de 42% au sein du quartier de Griffintown entre 2001 et 2014 soit une augmentation moyenne de 3,2% par an. Malgré cette forte croissance du prix moyen du loyer on constatait en parallèle à Griffintown un recul du revenu moyen durant cette même période de -1,8%. Le projet urbain de Griffintown faisant l'objet de nombreuses critiques à Montréal, nous nous sommes alors basés sur une littérature constituée d'articles et de mémoires afin de déterminer si un phénomène de gentrification était constaté sur le territoire. De nombreux éléments nous ont ainsi permis d'affirmer qu'une gentrification était en train de s'opérer sur le quartier de Griffintown de part les projets immobiliers des promoteurs privés en dépit des recommandations municipales.

Nous recherchions dans un dernier temps à vérifier si les deux programmes urbains de revitalisation d'une ancienne zone industrielle visaient à améliorer la diversité du territoire. À l'heure actuelle, il apparaît, au travers des cinq indicateurs mobilisés que le programme urbain de la Confluence se destine à un plus large panel de population que le programme en cours à Griffintown. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, 25% des logements construits sont des logements sociaux. Dès l'origine du projet, il a été décidé de profiter du réaménagement du quartier pour rééquilibrer et pallier le manque de logements sociaux qui se fait ressentir dans d'autres quartiers de Lyon. Le programme implique alors que les logements proposés doivent répondre à des attentes très différentes en terme de taille et de prix afin de répondre à la diversité des profils amenés à s'installer dans le quartier. L'un des objectifs du projet était ensuite de favoriser la mixité inter-générationnelle, aujourd'hui 30%

des habitants de la Confluence ont plus de 50 ans et 33% sont âgés de moins de 35 ans. A terme, cette dynamique sera entretenue par l'arrivée de l'université catholique de Lyon et de 6 000 étudiants.

En outre, au sein du quartier de Griffintown bien que l'on retrouve une diversité des fonctions et une diversité économique assez importante, les multiples projets immobiliers s'adressent à un profil de population très distinct. Avec 56% de la population ayant moins de 35 ans, le quartier ne permet pas une aussi grande diversité inter-générationnelle qu'à la Confluence. Concernant la mixité sociale, la ville de Montréal a adopté en 2005 une stratégie ayant permis l'émergence de plus de soixante-dix projets d'inclusion dont fait partie Griffintown. Les projets immobiliers de plus de 200 logements doivent ainsi inclure 15% de logements sociaux et de logements abordables.

Finalement, le quartier de la Confluence à Lyon totalise un score de 5 (compris entre -9 et 9) tandis que le quartier de Griffintown affiche un score de -1. Nous pouvons ainsi affirmer que le programme urbain du quartier de la Confluence respecte plus la diversité de son territoire que le programme en cours à Griffintown. Cependant, le programme du quartier montréalais favorise davantage l'attraction d'une classe sociale plus élevée que le projet lyonnais.

Afin de mieux comprendre en quoi le quartier de Griffintown favorise plus l'attraction d'une classe sociale plus élevée en dépit de l'identité ouvrière de son territoire plutôt que celui de la Confluence à Lyon, revenons sur les points de convergence et de divergence des deux projets.

#### ▪ **Points similaires des deux projets d'étude**

De par l'étude de cas des projets de Griffintown et de la Confluence nous avons noté un certain nombre de similitudes concernant les volontés politiques attribués aux deux programmes. Qu'il s'agisse du quartier montréalais comme du quartier lyonnais, les deux municipalités considèrent ces espaces délaissés comme de réelles opportunités foncières de développement pour leurs villes. En effet, les deux quartiers, historiquement industriels, sont situés en cœur ou très proche du centre-ville de leurs municipalités, la reconversion de ces espaces délaissés permet alors, dans les deux cas, d'apporter une réponse à la raréfaction des terrains disponibles et ainsi de faire face à une demande croissante de foncier.

De plus, dans chacun des cas, la volonté municipale est d'inscrire ces projets urbains dans une démarche de développement durable et plus précisément dans une démarche de densification du tissu territorial existant.

Enfin, chacune des deux municipalités souhaite mettre la notion de *diversité* au cœur de la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement. Selon le PPU de Griffintown, le quartier « *peut déjà compter sur une diversité d'équipements communautaires, municipaux et scolaires de qualité à distance de marche* » qu'il souhaite renforcer en proposant une offre de logements diversifiée ainsi qu'en intégrant des logements répondant aux besoins des familles. A Lyon, de la même façon, on peut lire que « *la mixité sociale à La Confluence est un choix volontariste affirmé dès la conception du projet. La programmation fine permet à chacun d'accéder à un logement, quel que soit son profil* ». De plus, cette diversité se veut aussi être fonctionnelle en réunissant tant des logements, activités,

commerces que des équipements administratifs, culturels et de loisir pour assurer le dynamisme et la durabilité du territoire.

### ▪ Points divergents des deux projets d'étude

Nous souhaitons ici nous attarder sur un point de divergence entre les deux projets d'aménagement qui a un impact certain sur le profil des territoires d'études alors qu'ils présentaient initialement un grand nombre de similitudes.

En effet, comme nous l'avons précédemment évoqué, le projet de Lyon Confluence est piloté par la SEM d'aménagement du même nom, il s'agit d'une structure dédiée à qui l'on a conféré une lisibilité externe et une responsabilité forte. La SEM est ainsi centrée sur la maîtrise d'ouvrage et fait intervenir de nombreux consultants et assistants à la maîtrise d'ouvrage dans des domaines très divers. Ce fonctionnement, particulièrement souple, permet, tout en gardant le cap du projet, d'intégrer dans le projet Lyon Confluence, une richesse exceptionnelle de compétences mobilisées en fonction des diverses étapes de la mise en œuvre. La SEM possède enfin de vastes compétences telles que, la conduite des études générales, la maîtrise foncière, la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de la ZAC et assure les missions de communication et de concertation, ce qui la place en permanence à l'interface des concepteurs et des utilisateurs du projet. Ainsi, au travers de la SEM d'aménagement de la Confluence, le Grand Lyon garde un pouvoir de décision sur les différentes étapes du projet.

En revanche, la mise en œuvre du projet de Griffintown implique l'intervention de nombreux acteurs et fait l'objet de vives contestations. En effet, à l'issue de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme de la ville de Montréal en 2008, de nombreux promoteurs immobiliers ont flairé la bonne affaire et investi en masse dans le quartier. En 2010, le maire de l'arrondissement Sud-Ouest apprenait au grand public que plusieurs entrepreneurs voulaient construire 23 projets immobiliers soit près de 6 500 logements. Dès 2011, le maire de l'arrondissement accusa Devimco de vouloir se soustraire à ses obligations de construire des logements sociaux et abordables dans les phases 2 et 3 du projet contrairement à ce qu'ils s'étaient engagé à faire. Finalement, devant le trop grand nombre de promoteurs impliqués dans le projet, Montréal perdit le contrôle sur la mise en œuvre du « projet immobilier » qu'il avait souhaité pour le territoire.

En somme, le quartier de la Confluence, au travers de la SEM d'aménagement créée par le Grand Lyon garde la ligne de conduite qu'elle s'était fixée dès le début tandis que Montréal peine à imposer aux promoteurs immobiliers les orientations qu'elle s'était fixé pour le territoire de Griffintown. Il nous apparaît alors qu'intérêts publics et privés sont difficilement conciliables dès lors que l'on parle de composante « sociale » dans des projets de densification urbaine.

## b. Critiques des résultats et de la méthodologie

Dans le cadre de ce projet de fin d'études nous avons élaboré une méthodologie nous permettant de répondre à la problématique de recherche et dans le but de vérifier notre hypothèse de départ. Ainsi, après avoir mis en pratique la méthodologie de recherche et en regard des résultats que nous avons obtenus, nous souhaiterions ici apporter des éléments de critique à l'égard de cette dernière.

Initialement notre méthodologie de recherche s'appuyait sur la mobilisation de dix indicateurs bien distincts permettant de répondre à trois objectifs préalablement fixés en accord avec notre hypothèse de travail. Notre grille d'analyse finale ne comptait alors plus que neuf indicateurs, du fait que nous n'ayons pas été dans la capacité d'affecter une valeur à l'un d'eux. La précision de notre analyse fut alors altérée par cet indicateur manquant, bien qu'elle nous ait tout de même permis de répondre à nos objectifs.

Idéalement, afin de vérifier si une « gentrification » était d'ores et déjà en cours au sein des deux quartiers d'étude, nous estimons qu'il aurait été bienvenu de réaliser des enquêtes de terrain dans le but d'étudier les profils des nouveaux arrivants.

De plus, nous avons eu des difficultés quant à l'interprétation à des fins de comparaison des résultats obtenus pour chacun des deux quartiers car les recensements effectués en France et au Canada diffèrent en de nombreux points. Les dates de diffusion des recensements de l'INSEE et de STATISTIQUE Canada n'étant pas les mêmes, tout comme les méthodes utilisées pour les recensements de population, la comparaison des deux cas d'études n'a pas été optimale.

Enfin, nous avons estimé qu'il serait très intéressant de renouveler cette démarche méthodologique lorsque les deux projets urbains seront achevés. Cela nous permettrait de déterminer si l'émergence du phénomène de gentrification constaté au sein du quartier de Griffintown vise à se poursuivre ou s'il s'agit d'une « gentrification » spontanée et non visant à l'expulsion vers la périphérie d'une classe dite plus *populaire*. Mais aussi, de vérifier si les grands engagements pour la *diversité* au sein projet de la Confluence vont réellement se concrétiser ou si les intérêts économiques des parties prenantes vont se manifester en dépit de l'identité du territoire.