



Inventer Montréal

visions, chimères et traditions d'un
urbanisme spéculatif

Simone Mauro

Table des matières

Introduction	1
Frénésie spéculative et prédation foncière le cas d'étude de Griffintown	3
Griffintown	11
La ville de la promotion immobilière	16
La ville du privé	21
Identité, patrimoine et <i>city branding</i>	24
Mythes et dissonances les mécanismes et les discours qui font Montréal	33
Flou rhétorique	38
Répartition des pouvoirs	43
Financiarisation du logement	46
L'idéologie urbaine en rétrospective l'évolution des politiques à travers l'histoire canadienne, québécoise, et montréalaise	51
La ville libérale	52
Logement, économie et <i>housing policy</i>	55
La ville extraordinaire	62
Apogée et déclin	73
Réinventer Montréal perspectives vers un urbanisme à vocation sociale	81
La ville (extra)ordinaire	92

École Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2024

Énoncé théorique de master sous la supervision de:

Luca Pattaroni
Dieter Dietz
Rubén Valdez

Introduction

Dernière grande ville abordable d'Amérique du Nord¹, Montréal est aujourd'hui en proie à la spéculation immobilière et au développement commercial. Dans le contexte d'une crise du logement, les projets d'habitation qui y voient le jour obéissent à une logique de rentabilité financière plutôt qu'à une vision sociale.

Cet essai s'interroge sur les moyens que l'on se donne pour faire la ville, afin d'expliquer les schémas de développement auxquels on assiste aujourd'hui. Nous constaterons que la planification urbaine est souvent supplantée par d'autres mécanismes en jeux et tenterons de décortiquer ces mécanismes – parfois d'un point de vue technique, mais surtout nous examinerons les fondements culturels, idéologiques et politiques qui motivent les interventions urbaines à Montréal. Dans le but d'accentuer son caractère sensible, l'essai est construit comme une constellation éclectique d'éléments – photos contemporaines ou d'archives, références tant littéraires qu'académiques – qui ponctuent le récit. L'objectif de l'analyse est d'ancrer la pratique urbanistique et architecturale dans une vision lucide de ces facteurs invisibles qui agissent sur l'espace, afin de se les réapproprier au sein d'une pratique compréhensive.

La recherche se penche en premier lieu sur les caractéristiques d'un urbanisme de la spéculation à travers le cas d'étude de Griffintown, quartier dans lequel le phénomène spéculatif se révèle avec une ampleur et une audace stupéfiantes. Depuis cette analyse qui amorce un portrait des dynamiques en jeu, le second chapitre prend du recul et contemple les mécanismes discursifs et organisationnels qui encadrent le développement urbain à Montréal dans son ensemble. Outre des failles dans la gestion de

l'environnement bâti, cet exercice révèle surtout un climat culturel et politique teinté de lieux communs, de raccourcis rhétoriques et de confusion. Afin d'expliquer cet état de faits, le troisième chapitre s'intéresse à la progression de la pensée autour des questions de l'habitat, ainsi qu'à l'évolution conjointe de cette pensée avec les politiques de logement et la gouvernance du territoire. Enfin, le chapitre final ouvre sur des pistes de solutions compréhensives pouvant être envisagées pour réimaginer Montréal à travers une démarche urbanistique et architecturale à vocation sociale plutôt que spéculative.

Frénésie spéculative et prédation foncière: le cas d'étude de Griffintown

I just can't believe what has happened here. This place used to be my business for 45 years, and now it's in shambles. 45 years ago it started from nothing, and now after 45 years of all this hard work, it's almost back to nothing.¹

[...] They didn't take the preventive measures to secure my building, so that my building would stand to all the excavation, demolition, drilling, and pile driving that cause a lot of vibration. It caused unrepairable damage to the old building which had been standing there since 1926. The walls developed major cracks from all angles. The inside floor grate cracked as if there was an earthquake. The inspectors were coming to inspect the new buildings and they would look at this old building and say "this building is not safe anymore". [...] They gave us five minutes to move out of the building. My wife and my children, they just didn't know what to take in five minutes. What can you pick in five minutes to move out of your life?²

¹ HARAP, *Zaven vs Goliath*, 19s

² Ibid, 17min 20s

Cet extrait est tiré du documentaire *Zaven vs Goliath*, qui relate le combat de Zaven Darakjian contre les sociétés de promotion immobilière ayant pris d'assaut son quartier, un secteur adjacent au centre-ville de Montréal nommé Griffintown. Le bâtiment de Zaven accueille à la fois son commerce – un garage automobile qu'il a nommé *Pit Stop* – et son domicile, depuis une cinquantaine d'années. Les entreprises souhaitent le lui acheter pour le raser et y ériger une tour à condominiums.

Zaven et sa famille refusent de vendre leur foyer, d'autant plus que leur terrain est petit, et que la transaction ne leur rapporterait pas assez pour reconstruire leur vie ailleurs. Les lots adjacents sont déjà en chantier, et on creuse plusieurs étages en sous-sol directement à la mitoyenneté. Le quotidien des Darakjian a dorénavant lieu au milieu d'un environnement de poussière, de bruit, et d'agitation. Au bout de quelques années, les vibrations constantes provenant de la construction ont raison de l'intégrité structurale du bâtiment, la ville émet un avis d'expropriation, et la famille doit quitter les lieux. Plusieurs années plus tard, Zaven mène toujours des procédures judiciaires contre les deux sociétés immobilières responsables de la destruction de sa propriété. *Zaven vs Goliath* est le portrait d'une toute-puissance brutale contre laquelle la résistance d'un citoyen ne fait pas le poids.

Le documentaire met également de l'avant d'autres personnes habitant le quartier depuis plusieurs décennies, qui relatent l'intimidation qu'ils ont subi. Les offres d'achat de la part des entreprises ont débuté bien avant les démarches officielles de la ville pour la planification du quartier. L'habitante Judith Butler décrit qu'au fil de ses refus, les propositions des représentant·es se sont vite changées en intimidation:

I got tired of saying “no, thank you” and instead I gave a really big number. He replied “Oh! It's not worth that!” I said “Okay! Goodbye!” and he threatened me : “If you don't sell to us, I'm working with people at the city and you'll be expropriated.”³

Après avoir formé un regroupement citoyen, Judith et ses voisines ont obtenu une première consultation sur l'avenir de leur quartier. Mais aucune représentante de la ville ni de membre de l'office de consultation publique de Montréal n'y sont présentes. La rencontre est animée par des représentantes de Devimco, la société immobilière ayant initié le redéveloppement, et qui bientôt échaudera le plan directeur d'une première portion du quartier. Le ton est antagoniste et le rapport de forces rend tout dialogue stérile. Il n'est produit aucun document pour répertorier la rencontre, mis à part un décompte des participantes.⁴

Griffintown n'est pas seulement un quartier où l'on a autorisé de bâtir quelques tours en trop. L'initiative même de son redéveloppement est un projet de spéculation foncière, et cela sous-tend toutes les facettes du nouveau milieu de vie créé. Après une amorce à la hâte, motivée par la course des intérêts privés en concurrence pour l'acquisition de terrains, les autorités municipales s'impliquent finalement dans le redéveloppement. On organise de réelles consultations publiques et on émet des plans particuliers d'urbanisme, en 2008 puis en 2013. On y discute du patrimoine industriel des environs, de développement durable, de services publics, de logement abordable. Mais de nombreuses transactions foncières ont déjà eu lieu; le projet commercial est lancé. Toutes les concertations citoyennes, tous les débats publics, tous les plans d'urbanisme se produisent avec comme toile de fond cette frénésie spéculative, et nous verrons que les prescriptions de la ville auront finalement peu d'incidence.



Zaven Darakjian dans son bâtiment détruit
HARAP, *Zaven vs Goliath* (plateforme numérique des Films du 3 Mars)



L'entrée du garage Pit Stop entre une tour de condominiums et le fossé
creusé pour le chantier adjacent
HARAP, *Zaven vs Goliath* (plateforme numérique des Films du 3 Mars)

De telles dynamiques de prédation foncière sont également à l'œuvre ailleurs dans la ville de Montréal. Le documentaire *Ma Cité Évincée* dresse un portrait du phénomène de la *renoviction*, pratique illégale où des propriétaires évincent leurs locataires sous prétexte d'envisager des rénovations, afin d'échapper aux réglementations de contrôle des loyers. On y suit entre autres les occupant·es menacés d'éviction au 3655 av. Papineau à travers leur combat légal contre leur propriétaire. Le documentaire se penche par ailleurs sur l'expulsion de personnes en situation d'itinérance ayant établi leur campement sur des terrains vagues. L'itinérance est un phénomène en hausse alarmante à Montréal, notamment en raison de pratiques abusives par les propriétaires immobiliers.⁵

Les témoignages des occupant·es du 3655 av. Papineau révèlent l'ampleur de la charge émotive reliée à ce type d'éviction illégale. C'est en sanglots que Francine Goyette, une résidente âgée, explique comme pour se rassurer qu'elle a un ami avec un camion qui peut l'aider à déménager pour pas trop cher. Les locataires ne s'expliquent pas l'injustice; nombre d'entre eux répètent qu'ils sont d'honnêtes citoyen·nes, qu'ils payent bien leurs loyers. Maggie Sawyer, également une dame âgée et qui habite son logement depuis 1969 explique : « Déménager, je perdrais tous mes repères. [...] Le parc pour le chien, l'hôpital, la clinique, l'épicerie : j'ai tout ça autour et je ne paie pas pour. »⁶ Cet emplacement, pour Maggie, c'est l'autonomie; et elle ne devrait pas avoir à « payer pour » son autonomie.

Les deux cas présentés dans ces documentaires sont de nature différente, mais ils sont les symptômes d'une culture commune où le logement est traité en commodité plutôt qu'en droit fondamental. À travers les manœuvres commerciales, les déboires



Une tente en bordure des rails du Canadien Pacifique, quartier du Mile-End, 2023

Hyper-commodified housing is alienated housing. It is dominated by people who see dwellings through the eyes of an investor interested in profit or a technocrat interested in control, instead of seeing it as a social right.

des habitantes deviennent de simples dommages collatéraux, et ils se retrouvent aliénés du besoin primaire qu'est l'hébergement.

Dans cet essai, le cas d'étude de Griffintown nous servira d'ancrage pour illustrer les forces sous-jacentes au développement urbain de Montréal, de façon plus large. Ce qui ailleurs dans la ville constitue un phénomène pernicious et furtif se révèle à Griffintown avec particulièrement de démesure et de violence.

Griffintown

Griffintown est un ancien quartier ouvrier issu de l'ère industrielle montréalaise. Situé à proximité du canal de Lachine et du chemin de fer du Grand Tronc, il favorise alors l'implantation d'usines, qui à leur tour incitent la main d'œuvre à y élire domicile.⁷ Le secteur métallurgique prend rapidement de l'importance, suivi d'industries brassicoles et d'industries chimiques (engrais, peinture, acide, huile).⁸ L'environnement y est dense, pollué et délabré; au tournant du 20^e siècle on y décrit des conditions de vie parmi les plus précaires du pays.⁹

À l'après-guerre, Griffintown souffre du déclin du type d'industrie qui l'a fait naître. C'est dorénavant l'ère de l'automobile : le transport industriel par camion se substitue aux transports ferroviaire et maritime qui conféraient au quartier un emplacement avantageux. Le canal de Lachine, devenu progressivement obsolète, devient entièrement superflu dans les années soixante lorsque l'on inaugure une nouvelle voie maritime dans le fleuve Saint-Laurent. Il est fermé à la navigation en 1970. On termine en 1967 l'autoroute Bonaventure, qui relie le centre-ville au pont Champlain en coupant Griffintown du reste de la ville (fig.1b).

7 LINTEAU, *Une histoire de Montréal*, p. 142-1438 SABOURIN, *Griffintown*, p. 39 BACHER, *Keeping to the Marketplace*, pp. 38-40

Afin de mettre à jour la vocation du quartier, les autorités municipales lui attribuent le statut de zone industrielle en 1963, décision qui « porte un véritable coup de grâce sur l'avenir du quartier. »¹⁰ Il est désormais interdit de reconstruire les domiciles en cas de démolition ou d'incendie. Le quartier se vide progressivement de ses habitantes, les écoles et les églises ferment. La population passe d'environ 5500 personnes au début des années soixante à seulement 546 en 1974. Dans un reportage de 1972, l'architecte Joseph Baker, pionnier montréalais de l'architecture communautaire, et son étudiant Kent Hampson guident le journaliste Michel Régnier à travers le quartier en déclin. On y constate qu'entre les petits logements en duplex qui subsistent, parfois abandonnés et parfois soigneusement entretenus, s'étendent de larges espaces vides témoignant de ce qui a été démoli. La transition abrupte provoquée par le changement de zonage fait s'entrechoquer des espaces résidentiels et l'industrie moderne qui s'y implante. Dans le reportage, Hampson montre du doigt un ancien couvent désormais utilisé pour du stockage commercial – nouvel usage forcé de revêtir une apparence saugrenue.¹¹ Les décennies suivantes sont marquées par une indifférence généralisée envers le quartier.

Vers 1990, un regain d'intérêt est amorcé par de jeunes ménages et une communauté artistique attirés par son abordabilité. Surtout, les entreprises immobilières découvrent quant à elles le potentiel d'une zone dévalorisée à proximité du centre-ville et d'un canal devenu récréotouristique. Elles se saisissent de ce potentiel avec une frénésie sans précédent à Montréal.

L'histoire de Griffintown dans la seconde moitié du 20^e siècle démontre comment il est possible de tuer un quartier avec des politiques administratives. Le



¹⁰ SABOURIN, *Griffintown*, p. 4
¹¹ RÉGNIER, *Urbanose - Griffintown*, 3 min 10s

Un terrain vacant sert d'entreposage pour camions, 1972
 RÉGNIER, *Urbanose - Griffintown*, 7 min 49s



Un ancien couvent sert d'entrepôt commercial, 1972
RÉGNIER, *Urbanose - Griffintown*, 3min 10s



Derrière Joseph Baker: un duplex abandonné, un entrepôt industriel, puis
les tours du centre-ville de Montréal, 1972
RÉGNIER, *Urbanose - Griffintown*, 1min 50s

redéveloppement des dernières années à Griffintown a été rendu possible par une séquence de décisions administratives destructrices qui en ont fait une sorte de table rase.

Nous nous intéressons dans ce chapitre aux caractéristiques d'un urbanisme de la spéculation : comment fait-on l'expérience de la ville pensée par – et au profit de – la promotion?

La ville de la promotion immobilière

Le Plan Particulier d'Urbanisme élaboré en 2013 par la ville de Montréal promettait une abondance d'espace public. Des parcs et places devaient être créés, tout comme des espaces à vocation communautaire; on présentait le concept de « rues habitées » aménagées pour la flânerie et la mobilité douce. Pourtant, le quartier est aujourd'hui essentiellement une succession de projets résidentiels, et nombreux sont ceux qui décrivent le manque de services sociaux ou d'espaces collectifs, tels des écoles, des bibliothèques, des centres de santé. Ce sont les commerces (cafés, gyms, boutiques) qui font désormais exclusivement office d'espace public; le long des artères principales du quartier ils occupent le rez-de-chaussée des tours à condos et participent à l'embourgeoisement du secteur. Le long de la rue Wellington, axe principal de Griffintown, les nombreuses boutiques de meuble haut de gamme offrent de quoi équiper les logements neufs.

L'effet de l'homogénéité résidentielle se ressent en parcourant le quartier. L'établissement universitaire situé à sa bordure, l'effervescence du centre-ville, et le canal de Lachine, espace récréotouristique géré par Parcs Canada, contribuent à l'animation de la périphérie de Griffintown. Mais les rues sont de plus en plus désertes à mesure que l'on progresse vers le cœur du quartier. Les bâtiments



Haut: Griffintown vu depuis le Nord-Ouest, 2023
Bas: Visualisation pour le projet District Griffin par Devimco



fig 1b: Étude de la porosité du rez-de-chaussée dans le secteur Griffintown en rapport avec les tours résidentielles récentes (droite)

dont les rez-de-chaussée sont commerciaux – ce qui réserve déjà la rue à une portion restreinte de la population – sont graduellement remplacés par des bâtiments où ce sont des logements qui occupent le rez-de-chaussée, rendant l’abord des rues entièrement imperméable. Griffintown dépend également des environs pour ses services sociaux : l’école primaire la plus près se trouve à la petite Bourgogne, et les centres hospitaliers à Saint-Henri et au centre-ville.

Lors d’une consultation publique pour le plan particulier d’urbanisme de 2013, un citoyen s’inquiète des prix qui grimpent dans le quartier depuis plusieurs années, et se demande quels sont les recours de la ville pour contrôler la nature des commerces (voir p.22). On lui explique que la portée du zonage est limitée à prescrire des restrictions de superficies commerciales permises, ce qui encadre l’activité commerciale dans une certaine mesure. Les membres de l’office de consultation se veulent rassurants envers les habitant·es, mais ils reconnaissent les limites de l’influence de la ville sur le rythme du développement du territoire. Les « forces du marché » sont perçues comme des lois naturelles irrévocables.

Dans une logique de privatisation de la ville, la participation à l’espace public passe par la consommation. Sharon Zukin formule en 1995 l’expression « pacification by cappuccino » pour décrire les démarches de sécurisation de parcs New-Yorkais consistant à implanter des commerces sensés attirer des usagers normaux qui repousseront naturellement les « vagabonds et les criminelles. »¹² À Griffintown, les espaces de consommation ne sont pas uniquement un reflet de la nouvelle démographie, mais un appareil qui consolide l’homogénéité et exclue les habitant·es d’origine.

12 ZUKIN, *The Cultures of Cities*, p. 28

La ville du privé

Pour le sociologue Marc Breviglieri, l’environnement urbain contemporain est en recherche constante de la garantie d’une utilisation normale et prévisible de l’espace. Dans « l’anticipation inquiète des usages intermédiaires », on développe un système complexe de nomenclature – pallier, coursive, porche, etc. – pour prévenir tout détournement d’usage. On s’attend également que soit garantie la « jouissance paisible » de son environnement contre d’éventuelles nuisances de voisinage. Cela s’effectue par le renforcement du statut privé du logement, ainsi que de la binarité public/privé. Si certains lieux semi-privés sont partagés entre différents ménages, leur fonction doit, comme celle des espaces intermédiaires, être clairement définie.¹³

À l’échelle urbaine, les espaces partagés qui ne sont pas des espaces de consommation sont la responsabilité exclusive de la ville. Ce sont des *rues habitées* ou encore des parcs; l’imagination du collectif ne franchit pas la porte des condominiums. Plutôt que de s’ouvrir sur la ville, les cours intérieures des immeubles à logements sont clôturées, ou occupées par d’immenses bassins d’eau qui assurent une distance entre les passant·es et les propriétés privées.

Au sein des projets, les aménités communes tiennent plutôt du loisir – ou du luxe – que de la domesticité. Les piscines, les toits-terrasses, les salles de sports, les espaces lounge sont adaptés à une démographie de jeunes professionnels, habitant seul ou en couple,¹⁴ capables d’assumer un loyer en moyenne 60% plus élevé qu’ailleurs dans la ville.¹⁵ En plus des coûts élevés, la taille des logements – qui ne comprennent souvent qu’une ou deux chambres, et incluent peu de rangement – constitue également une entrave à la venue des familles dans le quartier.

13 BREVIGLIERI, *Une brèche critique dans la ‘ville garantie’*, pp. 9-10

14 BONNEAU, *Les résidents de Griffintown*, p. 5

15 La comparaison se base sur des logements de deux chambres: DUBUC, *Un Logement Sur Dix Est Vacant*, pp. 1-3

M. VINCENT PEREZ,

Je pense que oui.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Est-ce qu'il y a autre chose? Non? Ça va? Et vous, Monsieur, avez-vous une autre question?

M. VINCENT PEREZ,

Oui, j'aurais une autre chose. Une autre petite. On parle maintenant d'un projet mixte avec des secteurs résidentiels, commerces, industries légères et tout ça. Actuellement, on connaît déjà des projets pour à peu près 6 000 logements dans le secteur, et je pense qu'ils sont approuvés, dont un peu plus de 1 000 logements sociaux et communautaires.

Depuis quelques années, les prix ne cessent de grimper dans le secteur. Ma question c'est, comment on va s'assurer que les espaces qui vont servir pour développer, par exemple, des commerces de proximité, qui vont servir pour qu'en fait, des usages qui sont moins rentables que le résidentiel, ils vont pouvoir avoir lieu, tout en restant abordables pour les gens qui vont venir dans le secteur? S'il faut payer énormément pour implanter un petit dépanneur, ce qu'ils vont vendre là, ne sera pas ce que les gens peuvent acheter nécessairement.

Mackay Morin Maynard et associés

59

Séance de la soirée du 20 novembre 2012

LA PRÉSIDENTE :

Bonne question.

M. LUC GAGNON,

Oui, c'est une bonne question et ce n'est pas une question simple, non plus. Il faut comprendre que le zonage a ses limites, le règlement de zonage, ce qu'il peut encadrer, lui, c'est le type d'usage – alors, est-ce qu'on permet du commerce ou on permet de l'habitation –, mais pas la nature fine du commerce.

Ce qu'on peut tenter d'influencer, par contre, c'est, par la limite de superficie de plancher qu'on donne à un établissement, la nature de l'établissement qui va être là. Par exemple, dans le secteur qui est en jaune orange ou qui est en jaune plus foncé sur la carte de zonage, le secteur qui reçoit le zonage de plus forte intensité, c'est le secteur où les commerces pourront s'implanter sans limites de superficie.

Donc, on pourra avoir des magasins de grande surface. Ailleurs, là où on a un zonage de catégorie C-2, les commerces auront une superficie maximale de 200 mètres carrés. Donc, on a déjà restreint, si on veut, le potentiel commercial de ces espaces-là et ce qu'on cible, c'est davantage des commerces de proximité, sachant que les besoins plus... comment dire, plus régionaux, plus costauds pourront être assumés par le noyau commercial qui est au coin de Peel et Wellington.

M. VINCENT PEREZ,

Je peux poser une question?

LA PRÉSIDENTE :

Sous, sous, sous-question. Allez-y.

Mackay Morin Maynard et associés

60

Séance de consultation citoyenne pour le Plan Particulier d'Urbanisme de Griffintown de 2013

Séance de la soirée du 20 novembre 2012

LA PRÉSIDENTE :

Dans votre mémoire.

M. JOSEPH BAKER :

Oui, que je présenterai dans le mémoire.

LA PRÉSIDENTE :

Mais au moins une question.

Séance de la soirée du 20 novembre 2012

M. JOSEPH BAKER :

Pour le moment j'ai des inquiétudes. Alors, je vais exprimer mes inquiétudes. Je rappelle les grandes réunions qui ont attiré des centaines de personnes lorsque Devimco a présenté son projet.

Alors, Devimco projet était publié, a été presque adopté par le Sud-Ouest. Éventuellement, c'est tombé à l'eau. Mais il y avait un moment où ce projet, avec toutes ses fautes, était adopté par le Conseil de Montréal, et dans une séance où le public était exclu. Moi, j'étais le seul membre du public qui a forcé les portes, mais j'avais promis de ne pas intervenir. Mais je suis sorti avec un document, à peu près de 90 pages, qui était le projet suivant l'intervention de Devimco.

Et ce projet était adopté la nuit suivante par le Conseil, et je suis certain qu'aucun n'a lu ce document, qui était très clair dans ses détails, et qui visait presque la destruction de Griffintown. Alors ça, c'est une de mes inquiétudes. La question : comment on va éviter cette situation où les décisions sont prises par l'Office, pour lequel j'ai le très grand respect, qui sera mis à côté, et dans le noir adopté. Alors, ça, c'était une question.

LA PRÉSIDENTE :

Quel contrôle y aura-t-il vraiment sur la réalisation et la mise en œuvre du projet qui est devant nous. C'est un peu ça votre question? Quelle certitude... bien enfin, oui, c'est ça. Comment est-ce que le projet qui est là, qui n'est pas le projet dont vous parlez, là?

M. JOSEPH BAKER :

Non.

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça. Ce projet-ci, si la recommandation est positive, comment s'assurer qu'il y aura une mise en œuvre et un contrôle de la qualité de cette mise en œuvre là. C'est ça votre question?

M. JOSEPH BAKER :

Oui. Surtout lorsque les développeurs sont à la porte avec leurs idées et qu'ils poussent comme des champignons, les grandes tours. Comment on va gagner cette bataille?

Ces logements sont un choix stratégique de la part des entreprises de promotion, puisqu'un nombre supérieur de petits logements est plus lucratif qu'un nombre inférieur de logements plus spacieux.

Identité, patrimoine et *city branding*

Avec le redéveloppement est échafaudée une nouvelle identité pour Griffintown, celle véhiculée par l'image de marque des produits immobiliers commercialisés. À l'angle des rues Rioux et Ottawa, un hangar industriel arbore un panneau publicitaire pour le projet qui le remplacera, affichant un couple sur leur balcon, un verre de vin à la main au soleil couchant. Projet commercial et projet de société, la ville est construite par le marché tant dans sa forme matérielle que dans l'imaginaire collectif.

Dans son essai *L'Habitude des Ruines : Le Sacre de l'Oubli et de la Laideur au Québec*, Marie-Hélène Voyer propose un compte-rendu sensible et profond du rapport à l'espace des Québécoises. Dans un élan moqueur, elle dissèque les discours de vente pour les nouveaux logements, où hauteur, luxe, et esthétique architecturale culminent en une promesse de grandiosité à rabais :

Les complexes de condos ne se contentent jamais d'offrir des espaces de vie collectifs; ils se déclinent en intérieurs ludiques et épanouissants et proposent un mode de vie totalisant, de véritables paradis en vrac. [...] On ne nous vend plus de simples logements, on nous vend des expériences d'habitation totales et foudroyantes, de véritables promesses de démesure. Hauteur, luxe, nouveauté! [...] Vous voulez maximiser tout votre être et vivre intensément? Habitez les hauteurs incomparables des projets le LuxxCité à Mirabel, le Myriade ou encore le Voltige à Montréal et le Quintessence à Laval; vous n'y verrez que du feu, tous vos sens enflammés tels des Icare aux ailes fumantes.¹⁶

Les projets sont pensés comme des « enclaves hors du monde » et confisquent l'espace de la ville en détruisant tout potentiel de faire communauté.¹⁷ À Griffintown, la rhétorique marketing des projets est effectivement en rupture avec l'identité sociale qui s'était installée depuis les années 90, mais elle en récupère également certains aspects qu'elle juge attractifs.

Appropriés par la communauté artistique locale, de nombreux espaces industriels convertis en lieux de culture ont participé malgré eux à la gentrification du quartier. L'usine de la *New City Gas Company*, qui y raffinait le gaz nécessaire à l'éclairage des rues de Montréal, accueille aujourd'hui une salle de spectacle renommée grâce à l'initiative du commissaire d'art – et militant contre le redéveloppement du quartier – Harvey Lev. La Fonderie Darling, autrefois usine de métallurgie, s'est progressivement transformée en un centre d'arts visuels d'envergure, à travers l'intervention de l'organisme *Quartier Éphémère*, dont la mission est de réemployer l'infrastructure industrielle montréalaise vacante pour mettre en lumière le travail d'artistes de la relève.

Ces projets comptent parmi de nombreux autres espaces alternatifs qui sont nés de la latence d'une zone industrielle désuète, et qui sont la démonstration du potentiel créatif de l'initiative citoyenne. Tous s'accordent sur la désirabilité de ce type de projet; un point d'inflexion survient toutefois lorsqu'ils sont instrumentalisés par la promotion privée au sein d'une rhétorique d'*attractivité* pour le redéveloppement commercial. Malgré que les plans d'urbanisme soutiennent la conservation des emblèmes culturelles, la ville est complice de ce stratagème car elle accompagne un redéveloppement qui rendra impossible que se perpétue de telles pratiques dans le futur.



Le New City Gas (bâtiment de gauche) vu depuis le futur parc Mary Griffin, dont l'aménagement se fait attendre, 2023

Dans *Rebel Cities : From the Right to the City to the Urban Revolution*, David Harvey décrit l'appropriation des *créations communes* par les forces du capital. Dans le contexte économique contemporain, l'art, la culture, ou encore les produits du terroir, sont monétarisés sur la base de leur caractère unique, pour en extraire ce qu'Harvey nomme des *monopoly rents*. Le contrôle exclusif d'une ressource non-reproductible permet de la commercialiser à un prix élevé.¹⁸ Dans un contexte urbain, ces ressources culturelles non-reproductibles sont le fruit d'une *création commune* par les habitant·es, ce qu'Harvey nomme les *commons* :

The primary means by which [the urban common] is appropriated in urban contexts is, of course, through the extraction of land and property rents. A community group that struggles to maintain ethnic diversity in its neighborhood and protect against gentrification may suddenly find its property prices (and taxes) rising as real estate agents market the "character" of their neighborhood to the wealthy as multicultural, street-lively, and diverse. By the time the market has done its destructive work, not only have the original residents been dispossessed of that common which they had created (often being forced out by rising rents and property taxes), but the common itself becomes so debased as to be unrecognizable.¹⁹

Michel Provoost dénonce, dans son article *Bottom Up is Not Enough*, les effets pervers d'une tendance récente dans le milieu architectural, celle des projets organisés par la communauté, avec peu de moyens, souvent éphémères et en autoconstruction. Ces initiatives *bottom-up* sont voulues à contre-courant dans un contexte économique de globalisation et de concurrence entre les villes, mais servent souvent dans les faits à redorer l'image d'un lieu, et ainsi à ouvrir la voie pour le redéveloppement commercial. Une mise en garde s'impose également sur le processus voulu démocratique du *bottom up*, puisque

¹⁸ HARVEY, *Rebel Cities*, pp. 99-103

¹⁹ Ibid, pp. 77-78

souvent ce sont les classes éduquées créatives qui y prévalent.²⁰

Dans le Plan Particulier d'Urbanisme 2013 pour Griffintown, la prise de position sur ce sujet est peu profonde : les nombreux lieux culturels issus de l'appropriation citoyenne sont simplement décrits comme un signe du potentiel du quartier quant à la cohabitation de diverses activités – résidentielles, scientifiques, commerciales, culturelles, industrielles. C'est par ailleurs de manière semblable que l'on considère le patrimoine industriel; de façon générale, on constate une vision plutôt superficielle des éléments à protéger à travers le redéveloppement :

La consolidation du tissu social et culturel de Griffintown passe nécessairement par une intégration de son histoire et de son patrimoine à la vie quotidienne du quartier, au bénéfice de ses résidents, de la mixité qui crée l'intérêt et l'animation de ses rues et de son potentiel d'attractivité touristique et économique.²¹

La préservation du *cachet historique* du quartier relève du tokenisme; elle est réduite à quelques bâtiments symboliques que l'on préserve parmi les tours qui les écrasent. À l'angle Peel/Wellington, un modeste bâtiment de briques a été disséqué de façon à ne conserver que deux de ses murs extérieurs, par la suite appliqués tels un papier peint sur la construction neuve. Coin Ottawa/Rioux, un petit édifice similairement évidé sert de bureau des ventes pour la tour à condo des Appartements St-Ann. Le façadisme est un phénomène répandu dans le quartier, et au Québec de façon générale.

On démolit un bâtiment pour construire du neuf, mais pour se donner bonne conscience on conserve une rognure de l'ancienne écorce extérieure que l'on greffe au nouveau bâtiment. Nous voilà devant un touchant rappel patrimonial distillé en quantité homéopathique, un souvenir vaguement



Portion de façade conservée à l'angle Peel/Wellington, soutenue temporairement par une structure métallique, 2012
DAVIDSON, *Vanishing Montreal* magazine

²⁰ PROVOOST, *Bottom Up is Not Enough*, p. 82

²¹ Plan particulier d'urbanisme de Griffintown, p.30

niais qui ressemble la plupart du temps à un lambeau ou à une prothèse greffée sur un bâtiment avec lequel il n'a absolument rien en commun.²²

Marie-Hélène Voyer décrit par ailleurs la tendance à « saupoudrer [...] comme s'il s'agissait d'une poudre de perlimpinpin »²³ les nouveaux bâtiments d'allusions formelles à ce qui a été démolì. La construction coin Peel/Wellington mentionnée précédemment, en plus d'une peau d'ancienne brique authentique, arbore également quelques aplats de patrimoine factice, des plaques de briques rouges neuves légèrement en relief sur la façade principale imitant la façade conservée. De tels « basilaires » sont une astuce esthétique fréquemment employée par la promotion immobilière : en alternative à des retraits à la Hugh Ferriss, coûteux en mètres carrés vendables, un découpage de la masse par changements de matérialité est imaginée réduire l'impact visuel des constructions en hauteur. On en profite alors pour se montrer respectueux du contexte en alignant le basilaire aux constructions adjacentes, et en employant des matérialités vernaculaires telles la brique ou la pierre grise.

Illusions et allusions au passé, la conservation patrimoniale postiche se mêle à un faux soucis de l'expérience piétonne. Pour Voyer, « ces écrins d'insignifiance que l'on fabrique pour se donner bonne conscience sont les symptômes d'un urbanisme sans vision. »²⁴

²² VOYER, *L'habitude des ruines*, pp. 87-88

²³ Ibid, p. 89

²⁴ Ibid, p. 90

Mythes et dissonances : les mécanismes et les discours qui font Montréal

Et quel est-il, cet urbanisme sans vision? Le cas d'étude de Griffintown démontre le décalage entre les intentions de planification urbaine et ce qui se construit dans les faits. Dans le présent chapitre, nous tenterons de disséquer les facteurs qui sont en jeu pour façonner la ville, et d'examiner quels mécanismes cachés sont responsables d'un échec urbanistique si flagrant – car ce sont ces mêmes mécanismes qui sont à l'œuvre ailleurs dans la ville. Cet examen nous révélera un contexte politique, économique et idéologique où s'entremêlent les objectifs de rentabilité d'investisseurs privés, les cadres réglementaires d'aménagement urbain, et les aspirations sociétales collectives. Il en résulte un flou rhétorique où l'on peine à discerner ce qui relève du jugement de valeur de ce qui constitue une contrainte technique.



Vue de Griffintown depuis l'angle De la Commune/ Brennan, 2023



Vue de Griffintown depuis l'angle William/ Saint-Thomas, 2023

Il existe dans le discours public autour du développement urbain certaines fictions collectives qui participent à entretenir ce flou. Dans leur ouvrage *In Defense of Housing*, David Madden et Peter Marcuse exposent ce qu'ils désignent de « myths of housing policy »¹. Parmi ceux-ci figure le « myth of the meddling state », un narratif selon lequel l'état n'a pas à se mêler du domaine de l'habitation puisqu'un marché minimalement régulé fait un travail satisfaisant pour maintenir un équilibre de l'offre et de la demande. À Montréal, le discours autour des questions urbaines, même lorsqu'il ne soutient pas une posture de la droite politique, renferme une part de ce mythe. Nous l'avons évoqué précédemment, même des membres de l'Office de Consultation Publique de Montréal envisagent le redéveloppement comme la conséquence des aléas du marché privé, qu'il faut encadrer dans la mesure du possible. Le développement urbain spéculatif est compris comme la conséquence naturelle et inévitable de notre système économique.

De façon complémentaire, un discours répandu est celui selon lequel la promotion immobilière privée est indispensable au développement de la ville, ou du moins qu'il faut travailler de concert avec le marché privé pour la réalisation d'objectifs urbains. C'est assurément l'avis des promoteurs, qui ont tôt fait de s'indigner lorsqu'une administration municipale leur impose des restrictions. Ce fut le cas pour le secteur Bridge-Bonaventure, où les seuils de densité ont été fixés sous ceux permis dans le quartier voisin de Griffintown. Invoquant la crise du logement pour qualifier cette décision de socialement irresponsable, les présidentes d'entreprises immobilières ont crié au scandale en conférence de presse, vantant leur engagement social et environnemental.² La pénurie de logement se traduit dans les débats publics en une véritable obsession de la *densité*, un terme devenu

générique et utilisé sans nuance. Cela permet à la promotion immobilière de positionner ses objectifs de rentabilité en alliés naturels d'une cause sociale et de draper sur les opérations spéculatives un voile de bienveillance.

Dans la planification des projets d'envergure, on assiste à un étrange bras de fer entre la promotion immobilière et la ville, qui se retrouve devoir faire d'étonnantes concessions. Il existe une procédure nommée PPCMOI,³ inscrite dans la loi provinciale et conduite par les municipalités, qui encadre les demandes de dérogation majeures au zonage municipal. Il s'agit d'une approche de *zonage par projet* sensée permettre à la ville de négocier l'intérêt public au sein des projets privés d'envergure, généralement en échange de concessions concernant les hauteurs ou densités permises. Or, le discours selon lequel le marché privé est indispensable au développement de la ville a souvent pour effet de placer la promotion immobilière et la ville dans un rapport horizontal pour les négociations de PPCMOI. Par exemple, cette dynamique a mené au projet d'une tour de vingt étages dans un secteur patrimonial de Griffintown, dans une séquence de raisonnement qui paraît en rétrospective quelque peu absurde. Le site était d'abord destiné à devenir un parc municipal et a finalement été acquis par deux entreprises immobilières en 2019. Le compromis trouvé a donc été de construire plus haut pour libérer de l'espace vert au sol, en dépit du zonage qui plafonnait les hauteurs à environ 8 étages pour s'intégrer au patrimoine industriel environnant.⁴

Un contre-exemple évident de la bienveillance des entreprises immobilières est l'effet qu'a eu la réglementation 20-20-20 de la mairesse Valérie Plante, introduite en 2021. Cette loi vise l'intégration de logement social, abordable, et familial – 20%

1 MADDEN, MARCUSE, *In Defense of Housing*, chap. 4

2 OUELETTE-VÉZINA, *Des promoteurs immobilier se disent baillonnés par Montréal*.

3 L'acronyme de « projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble »

4 GOUDREAU, *Une tour de 20 étages sème la controverse dans Griffintown*

chacun – dans les projets immobiliers du marché privé, faute de quoi les entreprises se font imposer une amende, ou bien sont tenus de remettre une part de terrain à la ville. Près d'un an et demi après l'entrée en vigueur du règlement et alors que 150 projets ont vu le jour à Montréal, aucun logement abordable n'a été créé, moins de 8% des logements sont admissibles comme logement familial, et on compte une proportion similaire de logement social. En dépit de leur prétendue préoccupation au sujet de la crise du logement, la quasi-totalité des entreprises de promotion a opté pour l'option de couvrir l'amende plutôt que de participer à l'accessibilité au logement.

Logement social: subventionné par la ville ou la province; développé par coopératives/ organismes à but non lucratif/ office municipal d'habitation de Montréal

Logement abordable: vendus 20% sous la valeur marchande, dont 10% est consenti par l'entreprise immobilière et 10% est financé par la ville

Logement familial: au moins 5 pièces donc 3 chambres à coucher, et une superficie d'au moins 86m²⁵

Flou Rhétorique

On constate, d'une part, le poids disproportionné du marché privé dans la prise de décisions sur le nouveau visage de Montréal. Mais on reconnaît également une influence plus pernicieuse de la philosophie de *branding* qui se révèle à la lecture des plans d'urbanisme : les instances de planification municipale emploient pour imaginer la ville une rhétorique qui a beaucoup à voir avec celle de la promotion privée, ce qui est particulièrement frappant dans le cas du plan particulier d'urbanisme de Griffintown. Les termes utilisés sont vagues : on parle de « mise en valeur », de « dynamisme », de « revitalisation ». Ce sont des termes génériques qui, comme « densité », sont à l'abri de toute critique et se substituent à une réelle prise de position.

5 Il s'agit des définitions employées par la Ville de Montréal dans les réglementations

renouvellement
patrimoine
vitalité économique
mixité
innovation
effervescence immobilière
développement durable
animation
requalification
densification
convivialité
dynamisme
consolidation
mise en valeur
connectivité
vision d'avenir
identité
héritage
viabilité
réhabilitation
diversification
revitalisation⁶

Revitaliser quoi, donc, et avec quels objectifs? Dans son plan d'urbanisme, la Ville de Montréal identifie d'une part certains « secteurs à revitaliser » destinés à faire l'objet d'une approche intégrée d'intervention urbaine et de services sociaux, pour « agir sur les facteurs qui engendrent la pauvreté »⁷. On comprend donc que *Revitalisation* est un terme qui signifie *intervention urbaine à vocation sociale*.

Une deuxième carte, quant à elle, identifie les « secteurs à construire et à transformer », principalement de vastes zones industrielles, fréquemment situées à proximité des « secteurs à revitaliser ».

6 Ces termes sont tirés du Plan d'urbanisme de Montréal, chap.1-2

7 Plan d'urbanisme de Montréal, chap.2, p. 14



fig. 1a: Synthèse des secteurs visés par le plan d'urbanisme de Montréal - le « secteur à transformer » de Griffintown est indiqué en rouge



fig. 1b: Secteurs où les revenus par ménage sont les plus bas

Puisque le rôle du plan d'urbanisme de Montréal n'est pas de résoudre en détail l'aménagement urbain, dans le cas de la *revitalisation*, la vocation sociale est abordée à titre qualitatif. Pour le redéveloppement de zones industrielles en nouveaux quartiers, le discours concerne plutôt la création de logement dans une optique de croissance, et est accompagné d'allusions à la « vitalité culturelle et économique »⁸ et au développement durable. Les deux cartes sont présentées de façon distincte. Il n'est jamais analysé, dans le document, les effets anticipés du redéveloppement de vastes secteurs sur les quartiers défavorisés adjacents, et la construction nouvelle n'est pas décrite selon un potentiel social. Griffintown est identifié dans le plan d'urbanisme de Montréal comme secteur à transformer, et les secteurs limitrophes sont identifiés comme secteurs à revitaliser. Selon divers regroupements et organismes pour le droit au logement, l'apparition de condominiums luxueux le long du canal de Lachine a engendré l'embourgeoisement des environs : « Entre 2006 et 2011, le loyer médian a augmenté de 28 % dans Petite-Bourgogne, de 16 % dans Pointe-Saint-Charles et de 15 % dans Saint-Henri. »⁹

Le mandat du plan d'urbanisme de Montréal est de tracer les orientations d'aménagement pour le territoire urbanisé dans son ensemble, et les arrondissements sont ensuite responsables de l'application de ces orientations à travers le zonage. Lorsque cela est jugé nécessaire, comme ce fut le cas à Griffintown, un plan particulier d'urbanisme est échafaudé conjointement par la ville, l'arrondissement et l'Office de Consultation Publique de Montréal. Ce document a pour mission de planifier précisément l'espace – les rues et les parcs, par exemple. À Griffintown, cela aurait pu être l'occasion d'intégrer un projet social à l'aménagement urbain,

avec un niveau de détail qui excède le cadre du plan d'urbanisme de Montréal. Pourtant, toute réflexion significative sur la vocation du quartier est omise. Entre l'avant-propos enthousiaste du maire Applebaum, – plus tard condamné pour corruption en lien avec des entreprises immobilières – et des prescriptions imprécises pour « consolider le tissu social »¹⁰ de Griffintown, le plan particulier revêt par moments plutôt l'aspect d'une publicité que d'un exercice de planification.

L'enjeu du contexte historique y est également abordé de façon simplificatrice : on y identifie des bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver qui sont en majorité issus de l'industrie du début du 20^e siècle, d'une « époque révolue. »¹¹ Le contexte immédiat, qu'il concerne les occupant·es actuelles ou encore les quartiers environnants, est plutôt délaissé. Lorsque l'on mentionne le quartier adjacent de la Petite-Bourgogne, historiquement défavorisé malgré qu'il se gentrifie progressivement, c'est non pas pour une analyse démographique, mais bien au sujet de ses équipements communautaires dont pourra jouir Griffintown et qui lui procurent ainsi une position avantageuse dans la ville. Les équipements sociaux, tout comme le patrimoine, sont détachés de leur sens et traités comme des objets à exploiter.

Répartition des pouvoirs

De façon générale, l'exercice de planification consiste en l'élaboration d'une infrastructure publique, dans laquelle s'insère des projets que la ville contrôle dans une mesure limitée, à travers le zonage. Si des projets de logement social ou abordable s'y glissent, c'est sous l'initiative d'organisations à but non lucratif ou de coopératives. Ces acteurs sont soutenus par l'administration municipale à travers d'autres outils que les plans d'urbanisme,

8 Plan d'urbanisme de Montréal, chap.1, p. 6

9 FRAPRU, *La « gentrification » a aggravé la situation des locataires du Sud-Ouest de Montréal*

10 Plan particulier d'urbanisme de Griffintown, p. 34

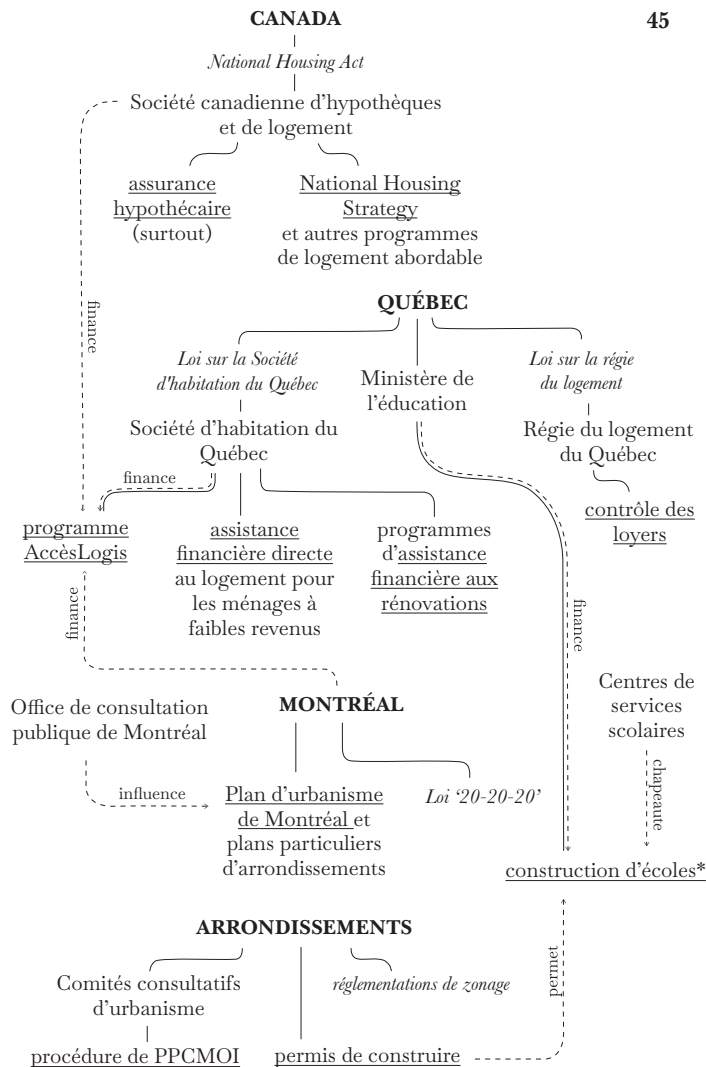
11 Ibid, p. 30

notamment à travers des dispositifs de financement, mais il n'existe ainsi pas de vision cohérente entre la planification urbaine et la création de logement accessible.

D'autant plus, il existe à Montréal et au Canada plus largement, une culture où la poursuite d'objectifs sociaux se fait à travers l'entreprise privée. C'est notamment ce que tente la réglementation 20-20-20 abordée précédemment : dans un modèle d'affaires spéculatif qui favorise une démographie restreinte, on tente d'insérer des typologies de logement qui relèvent d'une vision sociale. Or nous avons constaté que l'homogénéité démographique au sein des projets de promotion immobilière se rattache à une multitude de dispositifs spatiaux, qui sont à la fois le résultat et le moteur des changements démographiques. En contraignant le projet social dans la spéculation, on supprime la possibilité d'agir contre les logiques d'individualisation et de gentrification que les entreprises prennent le parti de créer. Cela rend impossible l'émergence de nouveaux rapports à l'espace qui, par exemple, emploieraient les aménités communes pour la socialisation du travail domestique plutôt que pour le loisir.

L'absence d'une vision sociale cohérente dans la planification urbaine est en partie attribuable au fractionnement de la responsabilités des services sociaux entre différentes instances, et à de nombreux paliers de gouvernement.

C'est notamment le cas en ce qui concerne la construction d'écoles, qui, au Québec, est l'initiative des Centres de Services Scolaires, organisations publiques régissant les services éducatifs à une échelle plutôt municipale. Le financement pour la construction est fourni par le gouvernement provincial, mais la logistique et les transactions liées à l'acquisition d'un terrain est la responsabilité



*Le schéma pour la construction d'écoles est similaire à celui pour d'autres services sociaux tels les hôpitaux

des villes. À Griffintown, lorsque l'on a lancé un appel d'intérêts pour le terrain de la future école, l'entreprise immobilière à vocation sociale *Bâtir son Quartier* a proposé un projet mixte d'école et de logements communautaires sur un terrain qu'elle avait obtenu pour du logement coopératif. Ce schéma a été retenu, jusqu'à ce que le gouvernement provincial impose à la ville de céder entièrement le terrain au Centre de Services Scolaires de Montréal pour fournir à l'école davantage d'espace. Aujourd'hui, *Bâtir son Quartier* ne parvient pas à trouver un nouveau terrain; et la construction de l'école se fait toujours attendre alors que les négociations publiques stagnent.¹² Ce n'est donc pas l'état qui milite pour l'intégration de projets communautaire dans les quartiers redéveloppés; en raison de structures administratives compliquées, il parvient même à la freiner.

Le programme *AccèsLogis* est le principal mécanisme de subventions auquel les organismes à but non lucratif tels que *Bâtir son Quartier* ont recours pour leurs projets de logement à vocation sociale au Québec. Son schéma de financement, complexe et qui s'étend à travers tous les paliers gouvernementaux, repose en partie sur une contribution locale. Bien que le programme soit généralement vu d'un bon œil, la dépendance sur un financement local a parfois pour effet d'entraver son utilisation dans les municipalités moins sensibles au logement social, ou bien dans celles qui favorisent les projets luxueux leur rapportant davantage de revenus fiscaux.¹³

Financiarisation du logement

Dans son essai *Repenser la fiscalité municipale montréalaise*, Maude Cournoyer-Gendron critique la dépendance des villes québécoises aux revenus fiscaux fonciers qui incitent le développement

immobilier. Il s'agit effectivement du revenu principal des villes – 64,7% dans le cas de Montréal – et surtout de leur principal revenu *autonome*, puisque le reste du financement provient en partie des autres paliers gouvernementaux. Notons également que les déficits budgétaires municipaux sont interdits légalement.¹⁴ Ainsi, puisque les impôts fonciers sont calculés en fonction de la valeur marchande du terrain et du bâtiment, les villes sont souvent contraintes à reposer sur la promotion immobilière pour atteindre l'équilibre budgétaire. Cela génère un cercle vicieux: la gentrification ainsi provoquée « exerce une pression sur les services à la population offerts par la municipalité, qui verra ainsi ses dépenses augmenter. Cette dernière doit alors impérativement compenser ce manque à gagner... notamment en favorisant le développement immobilier. »¹⁵

Marie-Sophie Banville accuse quant à elle le système de prêts hypothécaires fédéral de nourrir la financiarisation du logement au Canada. Dans son essai *(Re)faire du logement une question de territoire*, elle décrit les instruments financiers sophistiqués et globaux dans lesquels le marché résidentiel montréalais est enclavé. Elle se penche en particulier sur la pratique des *titres adossés à des créances hypothécaires*, une innovation financière consistant à « 'vendre' des dettes hypothécaires, »¹⁶ permettant d'augmenter les liquidités des institutions bancaires et ainsi de baisser les taux d'intérêts des hypothèques. Pour Banville, c'est ce type de mécanismes financiers qui sont responsables des bulles immobilières de villes comme Toronto ou Vancouver, et dont Montréal n'est pas à l'abri :

[L']abondance de crédit à rabais permet à des ménages à plus faible revenu d'acheter des maisons plus chères. Depuis le début des années 2000, les villes canadiennes regorgent

12 PROVOST, *L'école primaire de Griffintown se fait toujours attendre*.

13 DUCHARME, VAILLANCOURT, *The AccèsLogis Québec Program*, p. 23

14 COURNOYER-GENDRON, *Repenser la fiscalité municipale montréalaise*, p. 73-74

15 COURNOYER-GENDRON, *Repenser la fiscalité municipale montréalaise*, p. 80

16 BANVILLE, *(Re)faire du logement une question de territoire*, p. 47

Les intérêts des acteurs et actrices de la promotion immobilière convergent avec ceux de la Ville dans une vision à court terme du développement urbain, qui vise essentiellement à combler un déficit budgétaire.

donc d'aspirants propriétaires ayant un accès élargi au crédit hypothécaire. En réponse, les marchés résidentiels, y compris celui de Montréal, absorbent cette demande au pouvoir d'achat accru et ainsi les prix continuent de progresser.¹⁷

Au Canada, cette pratique est placée sous le contrôle quasi-exclusif de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement, une société fédérale qui met des fonds à disposition pour soutenir le marché hypothécaire : « les mécanismes nourrissant la financiarisation du logement au Canada ne sont pas le fruit de hedge funds sanguinaires, mais bien du gouvernement canadien lui-même. »¹⁸

Pour David Madden et Peter Marcuse, « the commodification of housing is a political project that refuses to acknowledge itself as such. »¹⁹

Lorsque les mécanismes qui font la ville concernent des disciplines comme la fiscalité ou la finance, et lorsqu'ils sont imbriqués au sein des dispositifs régulatoires de l'état, il devient difficile de les envisager comme des choix de société. Il ne se développe pas de discours publique critique autour de ces questions, que la masse de la population n'a pas les connaissances techniques pour déchiffrer, et que peu d'expertes examinent avec discernement.

L'idéologie urbaine en rétrospective : l'évolution des politiques à travers l'histoire canadienne, québécoise, et montréalaise

D'où vient ce flou rhétorique, cet entremêlement de mécanismes administratifs, légaux, financiers – publics et privés – qui constituent les outils que l'on se donne pour faire la ville? Comment expliquer l'encrage culturel des pratiques urbaines contemporaines? Nous examinerons maintenant les moments saillants dans l'élaboration des politiques urbaines qui ont peu à peu façonné le paysage idéologique, politique, culturel montréalais autour des questions liées au logement et à la ville. Cette histoire contextualise notamment la primauté de l'entreprise privée dans la création résidentielle aujourd'hui, qui précarise les populations dont les besoins en matière de logement sont les plus criants. Nous verrons que la vision ayant dominé les politiques canadiennes, québécoises, et montréalaises depuis plus d'un siècle déconsidère la pauvreté et aborde le logement dans une logique libérale méritocratique.

La ville libérale

Vers la fin du 19^e siècle, Montréal est la métropole industrielle du Canada et connaît une croissance démographique exceptionnelle qui provoque l'expansion du territoire habité.¹ L'aménagement de l'espace est alors pris en charge par des promoteurs fonciers, dans un contexte économique capitaliste où la figure de l'entrepreneur² joue un rôle dominant. Un schéma de développement devient alors la norme : un promoteur foncier acquiert un terrain, attend quelques années qu'il prenne de la valeur, et le revend à un promoteur urbain qui le valorise par des interventions structurantes pour à son tour revendre à des particuliers qui y construiront. Le promoteur urbain revêt un rôle crucial pour l'aménagement de la ville, car la valorisation du terrain implique la construction de rues et l'intégration de transport en commun, mais passe également par la création d'une vocation pour les quartiers : la présence de parcs ou de beauté naturelle favorisera un quartier huppé, alors que près d'un port ou d'un chemin de fer on œuvrera à attirer des usines pour créer un quartier ouvrier.³ Les promoteurs urbains agissent conjointement avec le conseil municipal, où ils siègent d'ailleurs souvent eux-mêmes, et qui est généralement composé de riches entrepreneurs qui profitent d'une manière ou d'une autre de l'expansion. À travers la création urbaine de cette époque, les intérêts privés et publics sont indissociables.

Ce schéma de développement spéculatif repose sur un financement de la municipalité, qui endosse les coûts des aménités publiques nécessaires au développement et qui accumule ainsi des dettes importantes. L'enrichissement des entrepreneurs fonciers consiste donc essentiellement en une appropriation du capital public. Typiquement, les

faubourgs ainsi endettés doivent s'annexer à la ville centrale (fig 3), Montréal, dont l'économie est plus stable, et dont la population plus nombreuse permet de répartir les dettes. La dynamique qui a façonné la forme et l'étendue du territoire montréalais est avant tout un projet spéculatif, qui repose sur un flux de capital provenant de la masse populaire, alors très pauvre, vers les classes privilégiées.

Cela évoque l'analyse de David Madden et de Peter Marcuse, selon laquelle le mythe de l'interférence de l'état dans le marché du logement est fondé sur une mauvaise compréhension de l'interaction entre ces deux entités : « In fact, housing has always been dependent upon, and integrally tied to, state action. »⁴ Aujourd'hui encore, l'état fournit de l'infrastructure civique, et encadre légalement les bails, les transactions foncières, la notion de propriété. Il est nécessaire de reconnaître la dépendance de la promotion spéculative à l'action gouvernementale, qui pour l'instant capitalise sur l'investissement public sans fournir une contrepartie, dans une dynamique qui rappelle celle qui se déployait au 19^e siècle.

À cette époque, ce sont les institutions religieuses qui offrent de l'assistance sociale. Bien que l'on remarque certains mouvements réformistes et certaines figures philanthropiques, il n'existe pas d'action gouvernementale concertée pour pallier la pauvreté. Les populations ouvrières résident en grande partie dans des quartiers de taudis, insalubres et surpeuplés, que la classe dominante associe, qui plus est, à de mauvaises mœurs :

Dr Charles Hodgetts, head of the Commission of Conservation's public-health committee, viewed immigrants as "willing to live like swine." Hamilton's public-health officer, James Roberts, wrote that only the "drunken, lazy and improvident" poor experienced housing problems.⁵

1 LINTEAU, *Maisonnette ou comment des promoteurs fabriquent une ville*, p. 14

2 Ce passage ne sera pas rédigé de façon inclusive considérant la réalité de l'époque.

3 LINTEAU, *Maisonnette ou comment des promoteurs fabriquent une ville*, p. 38

4 MADDEN, MARCUSE, *In Defense of housing*, p. 141

5 BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 46

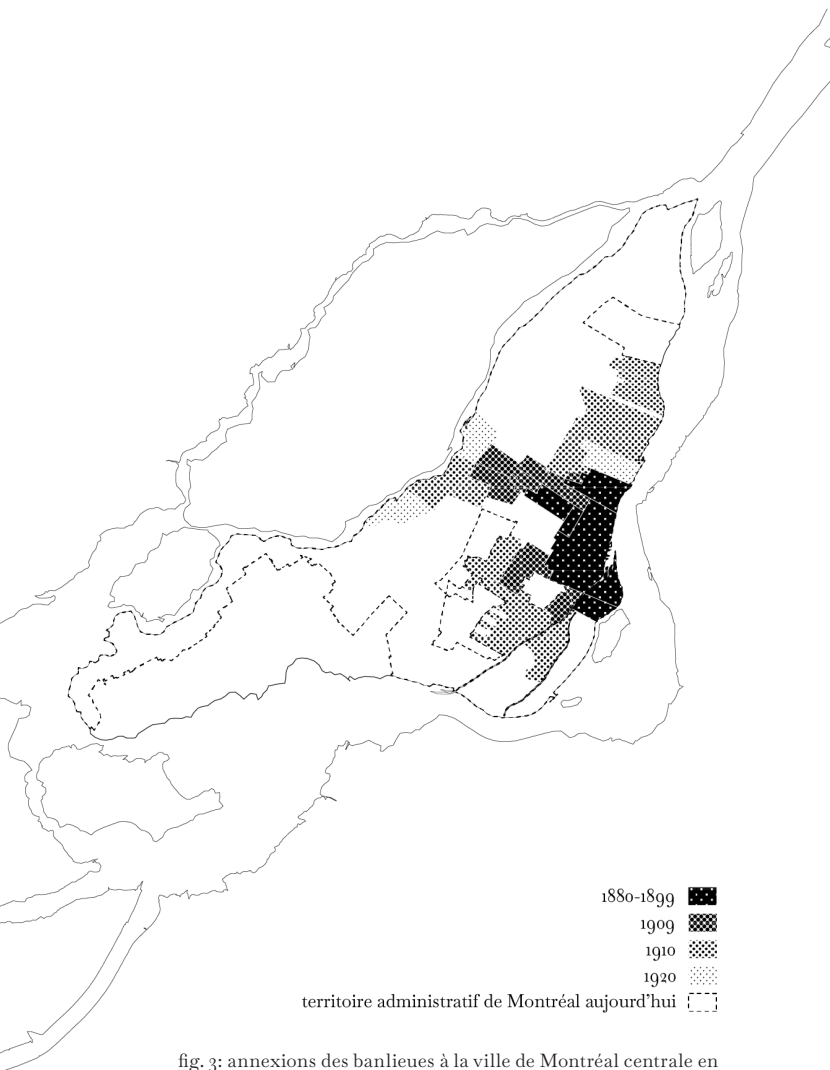


fig. 3: annexions des banlieues à la ville de Montréal centrale en quatre vagues, motivées par l'endettement lié au développement urbain

Les discussions autour de l'insalubrité s'encrent en effet dans un mépris de la pauvreté, surtout lorsqu'il s'agit de populations immigrantes qui suscitent l'inquiétude de la classe moyenne. Les mœurs de l'époque sont donc incompatibles avec l'idée du logement social : on juge inconvenable de fournir de l'assistance sociale directe qui, selon cette vision, n'a pas été méritée. La pratique de renouvellement urbain, ou *slum clearance*, était courante au début du 20^e siècle et commandée par le ministère fédéral de la santé publique.⁶ Ces interventions, de nature purement cosmétiques, expropriaient des familles ouvrières sans les reloger pour ensuite raser leur quartier, et exacerbaient ainsi la précarité résidentielle.

Logement, économie et *housing policy*

Si jusqu'au tournant du 20^e siècle la posture générale était d'ignorer les pauvres ou de les juger responsables de leur condition, la crise économique des années 30 génère de nouvelles attitudes en matière de logement : celle de raviver le secteur de la construction tout en créant de l'emploi.⁷ C'est dans ce climat qu'est né, au niveau fédéral, la toute première politique canadienne en matière de logement. Il s'agit du *Dominion Housing Act*, qui a par ailleurs rapidement donné naissance à la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement abordée au chapitre précédent. Cette initiative constitue le fondement tant idéologique que formel de toutes les politiques fédérales subséquentes, qui consistent essentiellement en sa mise à jour.

Le *Dominion Housing Act* (DHA) est fondé sur une vision du logement comme un secteur de l'économie que le gouvernement a le rôle de réguler. Dès son adoption, de nombreuses oppositions sont soulevées concernant son inefficacité à soutenir les ménages

à faibles revenus. L'assistance proposée consiste en un financement aux institutions hypothécaires permettant de couvrir une partie de l'acompte afin de baisser l'investissement initial des acheteurs, qui doivent tout de même fournir 20% de la valeur de la propriété. Les gens qui y ont recours disposent donc déjà d'une liquidité importante, et sont éligibles par leur statut d'emploi à recevoir un prêt hypothécaire d'une institution privée. La toute première maison financée par le DHA est construite dans le quartier montréalais de Westmount, épicentre de la bourgeoisie anglophone, pour un joueur de hockey célèbre. Puisque la plupart des projets menés à bien auraient pu se faire sans contribution externe, même l'objectif de stimuler le secteur de la construction, qui était la véritable motivation pour cette réglementation, se solde par un échec.⁸

À commencer par le DHA, les politiques de logement canadiennes sont caractérisées par un soutien inconditionnel au marché privé, ainsi que par une conviction profonde en l'aspiration à la propriété résidentielle. Même lorsqu'en 1949 est introduit dans la législation un amendement prévoyant la mise en place de logement social, les élus sont loin de militer pour son application : « federal efforts [were] geared to [the] encouragement of the market sector while sustaining a residual social sector for low-income groups, which could not develop at a rapid pace. »⁹

La décennie suivante est donc caractérisée par un marché privé florissant, contrastant avec un secteur social qui demeure péniblement lent malgré le nouveau soutien fédéral. Cela va toutefois changer en 1964, lorsque l'amendement à la législation encourage vigoureusement la construction de logement social, dont le besoin est maintenant criant après des décennies de négligence. Au niveau provincial, on crée en 1967 la Société de l'Habitation du Québec,

8 HULCHANSKI, *The 1935 Dominion Housing Act*, pp. 32-35
9 BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 212.



La première maison financée par le DHA, Westmount, 1935
HULCHANSKI, *The 1935 Dominion Housing Act*, p. 34

qui concrétise localement l'objectif fédéral.¹⁰ Bien que certaines figures politiques tentent de mettre de l'avant des pratiques plus humaines basées notamment sur la rénovation, la mentalité répandue au sein des gouvernements préconise toujours des considérations économiques et de développement urbain en dépit des besoins des occupants.¹¹ Les projets construits dans cet élan sont planifiés avec un manque flagrant de sensibilité, et poursuivant l'héritage sinistre du début du 20^e siècle, nombre d'entre eux passent par la pratique de *slum clearance*.

Dans l'ensemble, les élus sont surtout désintéressés de la question du logement social. Les politiques qui encadrent son application sont faites avec désinvolture, davantage dans le but de faire taire l'opposition qu'avec la volonté qu'elles soient mises en œuvre. Qui plus est, il a toujours été exprimé clairement que le rôle du gouvernement fédéral et de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement n'est pas d'entrer en concurrence avec le marché privé, que l'on juge plus apte à construire des produits de qualité pour ceux capables de se les permettre.¹² Cette attitude des années cinquante et soixante s'étend à l'administration provinciale et municipale. Lorsque Montréal voit naître en 1959 son tout premier projet de logement social, le quartier des Habitations Jeanne Mance, c'est plutôt dans un improbable concours de circonstances politiques que dans un élan politique de réformes sociales.

Le premier ministre du Québec à l'époque, Maurice Duplessis, a marqué la province par une gouvernance conservatrice, autoritaire et traditionnaliste que l'histoire retient sous la dénomination de « grande noirceur ». Longtemps un fervent défenseur de la propriété résidentielle, Duplessis se met, contre toute attente, à faire valoir le projet des Habitations Jeanne Mance sous l'influence

[P]ublic housing [...] was rapidly constructed for low-income families. However, in the frantic pace to catch up with past unmet unit targets, the high-rise developments, marginal locations, insensitive designs, and ghettoized accommodation associated with such projects caused public housing to be brought to a sudden halt in the 1970s.

10 SHQ/ Gouv. Québec. *L'habitation à cœur depuis 50 ans*, p. 9

11 BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 214

12 Ibid p. 214

Ibid, pp.211-212



Secteur du Red Light démoli pour les Habitations Jeanne-Mance
Archives de la Ville de Montréal, VM97-3-7Po8-31



Les Habitations Jeanne-Mance en construction
Archives de la Ville de Montréal, CA M001 P127-Do4-P015

d'un de ses ministres. Le maire de Montréal à l'époque est Jean Drapeau, adversaire du logement social et opposant politique du premier ministre Duplessis. Drapeau s'oppose particulièrement au projet puisqu'on envisage de le situer au centre-ville, qui pour lui n'est pas propice à l'habitation. Pour contrecarrer le projet et nuire à l'administration provinciale, Drapeau va jusqu'à supprimer la discussion prévue à son sujet de l'ordre du jour du conseil municipal, dans ce qui prend plutôt des allures de dispute partisane que de réel débat sur la place de l'état dans les questions de logement. Pour que Duplessis parvienne à secourir le projet, il lui faudra outrepasser la charte municipale de Montréal.¹³

Les Habitations Jeanne Mance sont réalisées au moyen de la démolition du Red Light de Montréal, quartier de taudis où régnait le crime organisé mais qui abritait également de nombreuses familles. Cet événement est à l'image de l'avancée du logement social dans le Canada d'après-guerre : ce qui de prime abord pourrait donner l'impression d'une évolution des mentalités cache souvent la stagnation des convictions politiques sur les questions urbaines.

La ville extraordinaire

Cet échec ponctuel n'empêchera pas le maire Drapeau de façonner Montréal tel qu'il l'entend. Pendant son mandat totalisant une durée remarquable de 29 ans, Jean Drapeau fut le maire des grands projets et des transformations urbaines, laissant une marque indélébile sur l'imaginaire collectif et sur l'aspect de la métropole. La ville extraordinaire de Jean Drapeau passe par la modernisation : on construit à Montréal dès 1960 des gratte-ciels emblématiques, de nombreuses autoroutes, un système de métro et de l'équipement culturel. Le projet est surtout identitaire : Montréal

est depuis peu supplantée par Toronto comme métropole économique du Canada, mais demeure le cœur culturel de la nation québécoise francophone.¹⁴ Drapeau met en place en 1967 une exposition universelle spectaculaire, l'Expo '67, et en 1976 il organise la tenue des Jeux Olympiques.

Avocat de formation, Jean Drapeau avait contribué lors de ses débuts en politique à nettoyer l'administration municipale, alors profondément corrompue, et à démanteler la criminalité qui prenait d'assaut le centre-ville. Il y a, au long de la gouvernance de Drapeau, quelque chose qui tient effectivement du *nettoyage*. La vision de la ville axée sur l'effervescence, la modernité et le renouvellement qui engendre la transformation du paysage montréalais se concrétise à coup de démolitions et d'évictions massives.¹⁵ Pour la construction de la Tour Radio-Canada, quartier général de la société de télécommunications étatique, on supprime en 1963 un quartier ouvrier surnommé le *Faubourg à M'lasse*,¹⁶ déplaçant 5000 personnes sans les reloger. Le complexe culturel de la Place des Arts nécessite la démolition de 23 bâtiments et de deux petites rues du centre-ville. Victoriatown, quartier ouvrier adjacent au Pont Victoria où habitent 1500 personnes, est démoli quelque peu avant l'exposition universelle de 1967. Le rapport du Service d'Urbanisme de la Ville de Montréal publié en 1962 explique que, bien que l'on envisage de réemployer le site pour un programme de l'Expo '67, son état délabré est une raison suffisante pour raser le quartier, peu importe la vocation subséquente du terrain et malgré qu'il n'y ait pas de solution particulièrement définie pour reloger les familles. Après la démolition, on installe finalement sur Victoriatown un stade temporaire et un énorme stationnement automobile pour l'exposition universelle. Il est justifié de soupçonner que Drapeau

¹³ BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 15.

¹⁴ LINTEAU, *Une Histoire de Montréal*, p. 284

¹⁵ Ibid, p. 288

¹⁶ En raison de l'odeur de mélasse provenant du port à proximité



La Ville de Montréal documente le quartier de la Petite-Bourgogne, destiné à être démoli, alors que la population vaque à ses occupations quotidiennes.
1967

Archives de la Ville de Montréal, VMg4,C1044-056



La Ville de Montréal documente le Faubourg à m'lasse (Faubourg Québec).
1967

Archives de la Ville de Montréal, VMg4C196-0302



Secteur du centre-ville démoli pour la Place-des-Arts, 1947
Archives de la Ville de Montréal, VM97-3-7Po8-30



Haut: Vue aérienne sur la Place-des-Arts, 1968
Bas: «La grande salle vue de la plaza »
BANQ; et LÉGER, *Place des Arts* (BANQ)



Secteur du Faubourg à M'lasse démolie pour la Tour Radio-Canada, 1947
Archives de la Ville de Montréal, VM97-3-7P07-36



Maison de la société de télécommunication Radio-Canada, 1989
Archives de la Ville de Montréal, VM94-B273-070



Secteur de Victoriatown visé par le renouvellement urbain, 1947
Archives de la Ville de Montréal, CA M001 VM097-02-05-D108



Haut: 1. Stade érigé sur le territoire de Victoriatown à l'occasion de l'Expo'67
2. Parking installé pour les visiteurs
Bas: Carte postale de l'Expo '67
Archives de la Ville de Montréal, VM04-B39-018; et BAnQ

souhaitait démolir ce site non pas par bienveillance envers la population, mais plutôt pour empêcher que les taudis, visibles depuis le pont Victoria à l'arrivée sur l'île, soit la première impression de Montréal qu'aurait le public visitant Expo '67.¹⁷

Drapeau s'affaire également à résoudre les problèmes de circulation automobile de la métropole à travers la construction d'autoroutes.¹⁸ L'autoroute Bonaventure, notamment, est une voie de circulation surélevée qui – en 1967, à temps pour l'exposition universelle – scinde le quartier populaire de Griffintown, contribuant à son déclin et à sa conversion en zone industrielle.

Aujourd'hui, l'utilisation de certains des espaces évincés apparaît un assez mauvais retour sur investissement : ce qui était Victoriatown comprend aujourd'hui un Costco, des terrains vagues, du stationnement ferroviaire. La Tour Radio-Canada, quant à elle, a récemment été relocalisée dans un immeuble neuf après seulement 46 ans d'usage. Comble de l'insulte : des projets de promotion immobilière sont maintenant proposés sur le site de l'ancienne tour, dont une part importante fait office de stationnement. Dans un clin d'œil au passé de plutôt mauvais goût, les entreprises de promotion proposent de construire un nombre d'unités équivalent à ce qui avait été détruit en 1963.¹⁹

Que le redéveloppement parvienne aujourd'hui à démolir ou esthétiser le patrimoine à des fins commerciales, tel que nous l'avons discuté au premier chapitre, n'est pas uniquement l'effet de la puissance des entreprises. Il existe au Québec un rapport trouble à l'histoire, une sorte d'obsession du renouveau qui se manifeste à différentes époques. En 1965, le documentariste Pierre Perreault réalise une émission de radio dressant un portrait de l'expérience canadienne-française à Montréal, à travers des

témoignages recueillis dans les quartiers populaires ponctués de sa propre narration. Il décrit le rapport au renouvellement urbain, à la mémoire et à la pauvreté du Montréal des années soixante :

J'habite une ville inévitable et pourtant qu'on brûle qu'on démolit, qu'on repousse, qu'on déplace, qu'on éloigne, qu'on dissimule pour apaiser la conscience des maires, des millionnaires et des empereurs. J'habite cette ville-là qui les embarrasse et qu'ils démolissent, comme si en rasant les maisons, il se pouvait qu'on élimine la misère.

C'est toujours la même chanson. Les maisons qui n'ont pas eu le temps de vieillir, on les démolit avant d'apprendre à les aimer, avant d'en faire une histoire, de peur que quelqu'un ne s'avise d'en garder souvenir. Rien n'est plus inquiétant que la mémoire. Rien n'est plus troublant qu'un lieu qui signifie quelque chose. Rien n'est plus dangereux qu'un quartier.²⁰

Apogée et déclin: Stratégies compréhensives et désinvestissement progressif

À la fin des années soixante, une longue tradition de *slum clearance* et de conception désastreuse a fini par donner mauvaise presse au logement social, que l'on associe désormais à des ghettos de crime et de pauvreté. Au sein du gouvernement fédéral, une forte opposition politique de la gauche néo-démocrate parvient alors à faire adopter un amendement aux politiques de logement : on souhaite maintenant favoriser l'initiative d'organisations tierces. Afin de s'éloigner du logement social par l'état, le financement appuie désormais des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif, qui mènent à bien des projets compréhensifs et axés sur les services sociaux. Dès 1970 et dans la même visée, les programmes provinciaux renoncent aux démolitions massives pour plutôt s'engager dans le financement de rénovations aux structures existantes.²¹

¹⁷ GRAVENOR, *Studies in Citizen Response*.

¹⁸ LINTEAU, *Une Histoire de Montréal*, p. 287

¹⁹ CORRIVEAU, *Réinventer le «Faubourg à m'lasses»*.

²⁰ PERREAULT, *J'habite une ville*, p. 197

²¹ SHQ/ Gouv. Québec. *L'habitation à cœur depuis 50 ans*, p. 11

J'habite une ville où l'on élève
une tour creuse à la barbe des
taudis pour qu'ils regardent le
ciel.

À Montréal, l'insensibilité au patrimoine et au bien-être des habitant·es qui dominait jusqu'ici fait naître également vers 1970 des mouvements de conservation et de participation citoyenne.²²

L'initiative de la coopérative d'habitation montréalaise Milton Park compte parmi les succès du mouvement des années soixante-dix contre le renouvellement urbain. Le projet faisait initialement partie d'un projet de démolition qui en 1972 a remplacé 250 habitations par un gratte-ciel combinant hôtel, bureaux, commerces et appartements de luxe, et qui a été réalisé malgré des grèves de la faim par des membres de la communauté affectée. La faillite de la compagnie immobilière responsable a épargné une portion du site, permettant donc qu'elle soit convertie en logement coopératif sous l'action citoyenne. La rénovation des duplex existants a servi à améliorer les conditions de vie des occupant·es, notamment en permettant d'accommoder les besoins spéciaux des personnes âgées ou de celles ayant un handicap physique.²³

La législation des années soixante-dix, rendue possible par l'influence qu'avait alors la gauche néo-démocrate, a toutefois tôt fait d'être affaiblie dès le retour à la majorité du Parti Libéral, de droite, au gouvernement fédéral. En 1978, l'administration de nombreux programmes est transférée aux provinces,²⁴ et on assiste dès lors à un désinvestissement progressif de la part du gouvernement fédéral dans les questions de logement. On cesse de soutenir les projets à revenus mixtes avec la législation de 1986 pour ne venir en aide qu'aux plus défavorisés; on abolit le financement des coopératives en 1992;²⁵ et dans un effort généralisé de réduire le déficit au détriment des services sociaux, on supprime presque entièrement en 1993 les programmes de logement social, secteur qui reposait jusque-là essentiellement sur l'initiative

22 LINTEAU, *Une Histoire de Montréal*, p. 288

23 BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 254

24 BEGIN, *Housing and Parliamentary action*.

25 Ibid

fédérale.²⁶ Le logement devient donc la responsabilité exclusive des gouvernements provinciaux, tandis que le fédéral ne se préoccupe plus que de la finance hypothécaire. Vers 1995, le gouvernement provincial québécois endosse une part des responsabilités délaissées par le fédéral, et certaines politiques publiques progressistes sont introduites, dont le programme AccèsLogis mentionné au chapitre précédent.

L'approche en matière de logement à vocation sociale qui existe aujourd'hui à Montréal est héritée des tribulations réglementaires et idéologiques du 20^e siècle. Malgré qu'il ait existé à toutes les époques des acteurs politiques militant pour une approche humaine à la création résidentielle, les politiques ont généralement été écrites sans réelle préoccupation pour les conditions de vie de la population. Il s'agissait dans l'ensemble de mesures chimériques sensées projeter une apparence bienveillante, mais en réalité parfois délibérément compliquées afin de prévenir leur application. C'est la confusion ainsi induite qui nous empêche aujourd'hui de scruter avec lucidité les mécanismes légaux, réglementaires et discursifs qui font la ville au-delà de la planification urbaine. Dans la première moitié du 20^e siècle, la croyance des élus selon laquelle l'état n'a pas à se mêler du logement a fait en sorte que le logement social soit effectué, dans les décennies subséquentes, sans aucune conviction, et par une sorte de prophétie auto-réalisatrice cela a renforcé cette même croyance dans l'opinion publique. Il résulte aujourd'hui, dans la culture populaire et politique, un malaise confus autour du logement social, malaise issu d'un siècle de changements de cap, de désinvolture, d'insuccès et de sabotage.

Là est donc la principale déception du logement social au Canada, au-delà du manque de financement,

Obscured by these twists and turns, the major debates of public policy would often be invisible to all but the most zealous social housing advocate.

26 MAH, HACKWORTH, *Local Politics and Inclusionary Housing in three large Canadian cities*.

BACHER, *Keeping to the Marketplace*, p. 32

de l'inaction politique, et des interventions urbaines insensibles : en raison des manquements du 20^e siècle, les pratiques spéculatives se trouvent aujourd'hui une justification profondément ancrée dans l'imaginaire collectif. Dans son ouvrage *Keeping to the marketplace: the evolution of Canadian housing policy*, John C. Bacher soutient que, bien qu'elles y jouent un rôle, les réglementations inefficaces n'ont jamais constitué un réel frein aux initiatives de logement à vocation sociale. L'histoire canadienne a démontré à quelques reprises que des projets audacieux étaient possibles moyennant une mobilisation citoyenne conséquente. Il s'agit donc d'œuvrer à un changement des mentalités, car pour agir sur les mécanismes réglementaires qui font la ville, il faudra donc d'abord démanteler leur lègue idéologique.

Réinventer Montréal : perspectives vers un urbanisme à vocation sociale

Les pratiques urbanistiques contemporaines de Montréal sont héritées d'une tradition politique hostile à la participation de l'état dans le secteur du logement, et elles obéissent à un cadre réglementaire qui fut échafaudé en ce sens dès son origine. Certains biais sont ancrés dans nos politiques avec une ampleur que l'on mesure mal.

En effet, une place centrale est donnée à l'entreprise privée, ainsi qu'à l'accession à la propriété immobilière. Cela se fait notamment à travers les schémas fédéraux, précisément les subventions hypothécaires, et la régulation des taux d'intérêts dans une optique de gestion de l'économie nationale. Les initiatives de l'état pour faciliter l'accès à la propriété reposent en grande partie sur un narratif culturel profondément ancré, qui associe le sentiment de *chez-soi* à la possession matérielle immobilière. Dans ce narratif, devenir

A real right to housing
implies radical social change.
It requires confronting the
housing system without
illusions and changing the
processes that, generation
after generation, produce
residential and social crises.

propriétaire est une mesure de succès: travailler fort, récolter le fruit de son labeur, habiter un domicile légitimement *mien* obtenu par mérite. Cela présuppose, en contrepartie, le démerite d'autres personnes :

In this view [favouring the deregulation of housing supply], demand will ultimately take care of itself. Those who really want to work can get jobs, and if they do not want to work, they do not want to make the trade-off necessary to get decent housing, so they are not morally entitled to it.¹

Le rôle de l'état se limite à prêter assistance, sans grand enthousiasme, aux quelques personnes marginales qui se retrouvent dans un besoin extrême. Cette vision de la précarité financière est teintée d'un libéralisme culpabilisant et méritocratique hérité du 19^e siècle.

Il convient de reformuler collectivement une vision du logement qui serait contemporaine et empathique, pour guider l'évolution de Montréal selon un projet social et non pas selon les intérêts de la promotion immobilière. En ce sens, un examen critique s'impose pour rectifier les outils financiers, légaux, administratifs et discursifs que l'on se donne pour faire la ville. Nous devons comprendre la réelle idéologie que soutiennent nos politiques en matière de logement et d'aménagement de l'espace, et réévaluer leur pertinence pour des idéaux contemporains. Il nous faut cesser de voir le logement social, abordable ou coopératif comme une utopie, et plutôt examiner concrètement dans quelle mesure ces ambitions sont réalisables. Cela nécessitera de remettre en question des états de fait que l'on méprend pour inévitables, alors qu'ils renferment en réalité une large part de subjectivité. La dépendance au marché privé, l'habitat comme secteur de l'économie, ou encore l'irréalisme du logement

social sont autant de dynamiques et de fausses croyances qui doivent être démantelées. Il apparaît clair que les stratégies à envisager pour réinventer Montréal dépassent l'élaboration de plans d'urbanisme.

Nous avons abordé précédemment les lacunes de la fiscalité municipale, qui repose sur l'impôt foncier obtenu en fonction d'une valeur marchande et rend ainsi les villes dépendantes d'une spéculation foncière qui augmente la valuation de l'immobilier. Pour intervenir sur ce plan, Maude Cournoyer-Gendron propose d'une part de modifier la formule de l'impôt foncier afin d'éviter que les propriétaires immobiliers moins fortunés ne soient délogés face au redéveloppement d'envergure. Des crédits d'impôt pourraient être accordés aux plus démunis, et il serait possible de distinguer les « propriétaires occupants [des] propriétaires qui possèdent plusieurs immeubles et investissent dans l'immobilier avec une logique spéculative »² à l'aide de plusieurs paliers d'imposition. D'autre part, il s'agit de diversifier les revenus des villes, notamment en instaurant un impôt municipal sur les revenus, ou encore sur l'utilisation du sol – ce qui permettrait de taxer davantage les usages dommageables pour l'environnement – entre autres mesures d'écofiscalité.³ Ces modifications devront œuvrer de pair avec l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, afin de coordonner le développement immobilier et la redistribution des revenus ainsi engendrés sur l'ensemble du territoire.⁴

En ce qui concerne les assurances hypothécaires fédérales qui participent à financiariser le logement, Marie-Sophie Banville propose en premier lieu de rompre avec l'assurance de la Société Canadienne d'Hypothèques et de

Logement, en remodelant les programmes locaux d'accès à la propriété qui en sont structurellement dépendants.⁵ Par ailleurs, elle soutient que la ville doit œuvrer à acquérir une réserve foncière grâce au droit de *préemption* qui lui octroie une priorité d'achat sur les terrains de son territoire, afin de « faire de la terre financiarisée un bien commun ». ⁶ Cela permettrait à la fois de faciliter la création de logement à vocation sociale, mais également de constituer une source de revenus pour la ville : « On peut, par exemple, imaginer de vastes projets immobiliers où la Ville demeure propriétaire de terrains qu'elle choisit de louer sur de très longues périodes (bail emphytéotique), moyennant une participation aux profits et frais d'utilisation générés par le projet. »⁷ De cette manière, la ville pourra récupérer « la juste part » des investissements municipaux en infrastructure, en services sociaux, et en activités récréatives dont la promotion immobilière bénéficie pour générer les profits dont elle s'empare aujourd'hui.

De tels modes de gouvernance alternatifs ouvrent par ailleurs des possibilités en ce qui a trait à l'utilisation de l'espace. Dans son essai *L'économie des communs à Montréal*, Marie-Soleil Lallier décrit les conditions dans lesquelles se produisent les projets d'initiative citoyenne qui obéissent à une logique des *communs* plutôt qu'à une logique issue de l'état ou du marché. En se basant sur la théorie d'Elinor Ostrom, Lallier décrit les avantages de l'autogestion, notamment pour viser une gestion des ressources axée sur leur utilisation durable et responsable plutôt que sur leur financiarisation. À Montréal, les créations communes sont variées, et emploient des formes juridiques et administratives diversifiées. Le projet d'espace public *le champ des possibles*, en particulier, se démarque par le type

2 COURNOYER-GENDRON, *Repenser la fiscalité municipale montréalaise*, p. 82

3 Ibid, pp. 82-84

4 Ibid, p. 84

5 BANVILLE, *(Re)faire du logement une question de territoire*, p. 51

6 Ibid, p. 52

7 Ibid



Vue de l'Entrepôt 77 depuis un sentier du champ des possibles, 2023

de gouvernance qui a été mis en place entre la communauté et l'arrondissement, que l'autrice qualifie de « partenariat public-commun », où le terrain appartient à la municipalité du Plateau Mont-Royal mais où l'utilisation et l'entretien du lieu est pris en charge par un organisme citoyen.⁸

Le *champ des possibles* est un ancien poste de triage ferroviaire laissé en friche après le retrait des rails, et préservé de la privatisation à travers une mobilisation citoyenne.⁹ Sur le site se trouvent le squelette métallique d'un ancien bâtiment industriel appelé « Entrepôt 77 », un espace pavé principalement vide, des sentiers bordés de végétation sauvage – parfois urticante – et de terrains vagues. C'est pourtant ce caractère rudimentaire qui constitue la force du lieu. Sous l'Entrepôt 77 sont organisés des concerts ouverts sur la ville, des marchés de création impromptus, des ventes de garage, des rassemblements queers. La structure ne protège pas des intempéries, elle est simplement un marqueur spatial, un prétexte, un point de rendez-vous. Parmi les sentiers et les friches du champ des possibles apparaissent et disparaissent régulièrement des sculptures, des ruches d'apiculture, des jardins potagers.

Le long du chemin de fer adjacent à ce lieu, se trouve le *chemin des Carrières*, un parc linéaire géré par la ville de Montréal. Il s'agit d'une initiative du géographe et urbaniste Jean Décarie, qui avait proposé en 1986 de réemployer les espaces laissés vacants par l'industrie en bordure des rails pour créer un corridor de randonnée ouvert au public. Parfois coincée entre le chemin de fer et les édifices industriels, parfois ouverte sur les quartiers avoisinants, la route coupe de biais à travers le quadrillage de la ville; les habitantes s'y déplacent à pied et à vélo, promènent leur chien, font leur

jogging; l'hiver on s'y déplace même en ski de fond – de quoi faire rêver à une ville sans voiture.

Le potentiel d'appropriation des espaces urbains indéfinis se révèle également dans la ruelle montréalaise. Ce type d'allée de service desservant l'arrière des résidences est apparu au milieu du 19^e siècle pour un milieu bourgeois afin de dissimuler la circulation de la main d'œuvre, mais elle devient alors rapidement la convention pour les lotissements. Espace de circulation informel qui se distingue de la rue sur laquelle les édifices ont leur façade principale, la ruelle est, depuis des décennies, au cœur de l'imaginaire collectif montréalais en tant que terrain de jeu pour les enfants ou que lieu de socialisation entre voisins. Le mouvement de verdissement des « ruelles vertes » est par ailleurs aujourd'hui le b.a.-ba de l'initiative communautaire montréalaise. Alors que les façades des triplex sont alignées le long de la rue principale, de part et d'autre des ruelles s'articulent des retraits, des balcons, des coursives, des escaliers en colimaçon. Depuis l'arrière des résidences, les habitantes semblent moins craindre les regards extérieurs sur leur intimité, et exposent avec désinvolture leurs pneus d'hiver rangés pour l'été, leur lessive qui sèche, les jouets oubliés par les enfants.

Ces exemples d'appropriation démontrent ce qui est possible lorsque l'on résiste à la tentation de « valoriser » à tout prix un lieu, par un redéveloppement commercial ou par de l'équipement fixe. Difficile, en effet, d'imaginer émerger avec le temps un tel rapport à l'espace dans les tours à condominiums de Griffintown. Tel que discuté au premier chapitre, l'architecture spéculative d'aujourd'hui est conçue pour éliminer toute ambiguïté quant à son utilisation potentielle.

C'est pourtant précisément parce que certains lieux sont indéfinis, ou parce que leur raison d'être initiale est obsolète, qu'ils peuvent être envisagés avec créativité.

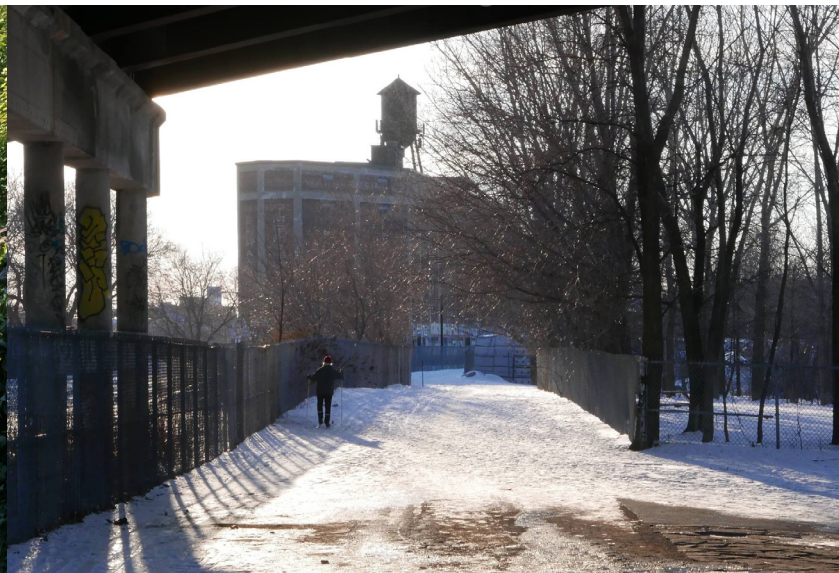
Pour Marc Breviglieri, cette incertitude devrait être planifiée également au sein des nouveaux projets ajoutés à la ville, pour lesquels l'architecte devrait accepter de déléguer une partie de son œuvre aux habitantes, permettant les « potentialités créatives et inattendues de l'usage qui interviennent, une fois l'édifice bâti et le lieu conçu, à travers le geste singulier et presque vital d'appropriation. »¹⁰

Nous avons vu, toutefois, que les *communs* revêtent souvent malgré eux le rôle de premier pas vers le redéveloppement commercial, qui s'en approprient les connotations positives – ou « attractives » – dans un projet marketing. La gestion du foncier devient alors un levier crucial. À ce sens, le mode de gouvernance du *champ des possibles* est une référence intéressante.

Il est par ailleurs primordial que, même lorsqu'il n'est pas question de redéveloppement, la gentrification qui accompagne souvent ce genre de mobilisation citoyenne ne déloge pas les habitantes d'origine. Une stratégie administrative concertée doit donc impérativement être échafaudée pour protéger l'accès au logement des occupantes actuelles, que ce soit à travers un contrôle des loyers, un accès amélioré au logement coopératif, abordable et social, ou encore un recours plus modéré à la promotion immobilière dans les projets urbains. La proposition de Breviglieri inspire un schéma selon lequel l'appropriation citoyenne devient une finalité plutôt qu'un moyen par lequel justifier un projet de développement.



Une ruelle du quartier Mile-End, 2023



Skieuse sur le chemin des carrières, 2016
Photo par *Les Amoureux de la Piste des Carrières*

La ville (extra)ordinaire

Montréal n'est pas une ville à l'esthétique soignée, elle est un collage étrange, parfois inharmonieux. Un peu partout, des cônes de construction sans vocation claire, des annexes aux résidences mal construites, des petites touches de n'importe quoi échafaudées avec les moyens du bord. C'est cette incohérence qui fait son charme et qui appelle aux possibilités.

Il s'agit d'une ville dont les attraits se sont construits sur des bases improbables : bon nombre des quartiers qui sont aujourd'hui complets et agréables sont apparus au 19^e siècle sous l'action des promoteurs immobiliers. L'initiative citoyenne à petite échelle et l'appropriation progressive ont fait de ces projets spéculatifs de véritables milieux de vie.

Le climat libéral et désorganisé autour de la planification urbaine qui permet aujourd'hui l'émergence foisonnante de tours à condominiums permet également, lorsqu'il s'exprime à une échelle réduite, d'envisager la ville avec créativité. Montréal regorge d'interventions citoyennes étonnantes, des sortes d'incongruités architecturales attendrissantes qui s'insèrent parmi le quadrillage régulier des rues. Ce type de pratiques informelles pourrait – et doit – être protégé des forces du marché.

Réinventer Montréal, c'est peut-être envisager une ville dont la beauté repose non pas dans une harmonie esthétique mais bien dans un projet social solidaire.

Et j'ouvrirai largement
de petites places [...] Et je
confierai le soin des enseignes
à un poète.



Dépanneur (*convenience store*) du centre-ville, 2023



Édifices de la rue Saint-Laurent, 2023

Bibliographie

BACHER, John C. *Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy*. Montreal: McGill-Queen's University Press, 1993.

BANVILLE, “(Re)faire du logement une question de territoire.” dans Montréal en chantier, édité par Jonathan Durand Folco, pp. 49-68. Montréal: Écosociété, 2021

BEGIN, Patricia. “Housing and Parliamentary Action”. Parliamentary Research Branch, Political and Social Affairs Division (01.1999). <https://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/modules/prb99-1-homelessness/housing-e.htm>

BREVIGLIERI, Marc. “Une brèche critique dans la ‘ville garantie’ ? Espaces intercalaires et architectures d’usage.” dans De la différence urbaine, le quartier des grottes, édité par Elena Cogato-Lanza, pp.213-236. Genève : MetisPresses, 2013.

BONNEAU, Danielle. “Les résidents de Griffintown” La Presse. 20.02.2014. <https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201402/20/01-4740704-les-residents-de-griffintown.php>

COURNOYER-GENDRON, “Repenser la fiscalité municipale montréalaise” dans Montréal en chantier, édité par Jonathan Durand Folco, pp. 91-112. Montréal: Écosociété, 2021

CORRIVEAU, Jeanne. “Réinventer le Faubourg à m’lasse” Le Devoir. 13.12.2008. <https://www.ledevoir.com/societe/transport-urbanisme/223164/reinventer-le-faubourg-a-m-lassé>

DUBUC, André. “Un logement sur dix est vacant” La Presse. 28.01.2021. <https://www.lapresse.ca/affaires/>

[economie/2020-11-06/immobilier-residentiel/la-pandemie-bouleverse-le-marche-dans-griffintown.php#](https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2020-11-06/immobilier-residentiel/la-pandemie-bouleverse-le-marche-dans-griffintown.php#)

DUBUC, André. “La pandémie bouleverse le marché dans Griffintown” La Presse. 06.11.2020. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2020-11-06/immobilier-residentiel/la-pandemie-bouleverse-le-marche-dans-griffintown.php>

DUCHARME, Marie-Noëlle, et Yves Vaillancourt. “The AccèsLogis Québec Program: 15 Years of Partnership Between the State and the Social Economy.” Revue Canadienne De Politique Sociale, no. 67 (10.2012). <https://crsp.journals.yorku.ca/index.php/crsp/article/view/35303>.

FRAPRU, La « gentrification » a aggravé la situation des locataires du Sud-Ouest de Montréal, Frapru, 10.11.2014. <https://www.frapru.qc.ca/la-gentrification-a-aggrave-la-situation-des-locataires-du-sud-ouest-de-montreal/>

GOUDREAULT, Zacharie. “Une tour de 20 étages sème la controverse dans Griffintown” Le Devoir. 05.04.2022. <https://www.ledevoir.com/societe/transport-urbanisme/695985/une-tour-de-20-etages-seme-la-controverse-dans-griffintown>

HARAP, Doina, réalisatrice, avec Olivier Léger. *Zaven Vs Goliath*. Films du 3 Mars, 2018. 47 min. <https://f3m.ca/film/zaven-vs-goliath/>.

HARVEY, David. *Rebel cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso, 2019.

HULCHANSKI, J. David. “The 1935 Dominion Housing Act: Setting the Stage for a Permanent Federal Presence in Canada’s Housing Sector.” Urban History Review / Revue d’histoire Urbaine 15, no. 1 (1986): 19–39. <http://www.jstor.org/stable/43559633>.

LALLIER, Marie-Soleil. *“L'économie des communs à Montréal”* dans Montréal en chantier, édité par Jonathan Durand Folco, pp. 130-151. Montréal: Ecosociété, 2021

LINTEAU, Paul-André. *Une histoire de Montréal*. Montréal : Les Éditions du Boréal, 2022.

LINTEAU, Paul-André. *Maison neuve ou Comment des promoteurs fabriquent la ville*. Montréal : Les Éditions du Boréal, 1981.

LYNCH, Kevin A. *The image of the city*. Cambridge: MIT Press, 1960.

MADDEN, David, et Peter Marcuse. *In Defense of Housing: The politics of crisis*. London: Verso, 2016.

MAH, Julie, and Jason Hackworth. *“Local Politics and Inclusionary Housing in Three Large Canadian Cities.”* Canadian Journal of Urban Research 20, no. 1 (2011): 57–80. <http://www.jstor.org/stable/26193840>.

MORRIS, Erika. *“Every developer has opted to pay Montreal instead of building affordable housing, under new bylaw”* CBC. 21.08.2023. <https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/developers-pay-out-montreal-bylaw-diverse-metropolis-1.6941008>

OUELLETTE-VÉZINA, Henri. *“Secteur Bridge Bonaventure: Des promoteurs immobiliers se disent baillonnés par Montréal”* La Presse. 11.04.2022. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-04-11/secteur-bridge-bonaventure/des-promoteurs-immobiliers-se-disent-baillonnees-par-montreal.php>

PERREAULT, Pierre. *J'habite une ville*. Montréal: l'Hexagone. 2009

PROVOST, Anne-Marie. *“L'école primaire de Griffintown se fait toujours attendre”* Le Devoir. 11.09.2023. <https://www.>

[ledavoir.com/societe/education/797778/education-ecole-primaire-griffintown-fait-toujours-attendre](https://www.ledavoir.com/societe/education/797778/education-ecole-primaire-griffintown-fait-toujours-attendre)

PROVOOST, Michelle. *“Bottom Up is Not Enough.”* dans Ethics of the Urban, édité par Mohsen Mostafavi, pp.81-83. Zurich: Lars Müller Publishers et Harvard GSD, 2017

RÉGNIER, Michel, réalisateur. *Urbanose - Griffintown*. Office National du Film, 1972. <https://www.onf.ca/film/griffintown/>

SABOURIN, Dianne. *“Griffintown”* l'Encyclopédie Canadienne. 16.04.2015. <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/griffintown>

SÉNÉCAL, Gilles. *“Le réseau vert de Montréal : un équipement postmoderne ?”* dans Lieux culturels et contextes de villes ,édité par Jean-Pierre Augustin et Daniel Latouche, pp. 189-200. Pessac: Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1998. en ligne: <http://books.openedition.org/msha/9877>

SHQ/ Gouv. Québec (Jean-François Vachon, rédacteur). *L'habitation à cœur depuis 50 ans*, Québec: SHQ, 2017.

TRIOLLET, Karine; Francis Dolan. *“Griffintown 2.0? Plus jamais!”* Le Devoir. 20.04.2022. <https://www.ledavoir.com/opinion/idees/701199/idees-griffintown-2-0-plus-jamais>

TURCOTTE-FRASER, Laurence et Priscillia Picolli, réalisatrices. *Ma Cité Évincée*. Films du 3 Mars, 2023. 80 min. <https://f3m.ca/film/ma-cite-evincee/>

VOYER, Marie-Hélène. *L'habitude des ruines Le sacre de l'oubli et de la laideur au Québec*. Longueuil: Lux, 2022.

ZUKIN, Sharon. *The Culture of Cities*. Cambridge: Blackwell, 1996.

Remerciements

Je tiens à remercier Luca Pattaroni pour son accompagnement enrichissant, et d'avoir accueilli mes propositions avec bienveillance, enthousiasme et sagacité.

Merci également à Rubén Valdez pour son encadrement continu, ainsi qu'à Dieter Dietz pour son appui à mon projet.

Je suis reconnaissante envers mon père, Georges Mauro, pour son engagement sincère et sa contribution précieuse à cet essai. Il a été un indispensable conseiller ainsi qu'un formidable compagnon pour le visionnement de documentaires. Quel « morceau de chance » de l'avoir.

Merci à ma mère, Suzie Synnott, qui voyait la poésie dans toute chose.

Simone Mauro, 2024

Ce document est mis à disposition selon les termes de la Licence
Creative Commons Attribution (CC BY [https://creativecommons.org/
licenses/by/4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)).

Les contenus provenant de sources externes ne sont pas soumis à la
licence CC BY et leur utilisation nécessite l'autorisation de leurs auteurs et
autrices.