

Le secteur Bridge-Bonaventure, à la périphérie immédiate du centre-ville, est l'occasion pour Montréal de poser un geste fondateur en constituant un quartier qui réponde de façon exemplaire aux problèmes pressants de notre époque. Pour parvenir à cela, il faut considérer la démarche qui mènera à la réalisation de ce quartier. Nous sommes d'avis que seule une démarche ancrée dans les besoins réels des communautés environnantes et émanant d'elles peut assurer la constitution d'un environnement social et bâti viable à long terme, ce dont la ville de Montréal ne pourrait que bénéficier. Dans les mots du géographe et économiste britannique David Harvey, la question de la ville que nous voulons est intimement liée à celle des rapports sociaux, du rapport à la nature et du mode de vie que nous désirons<sup>1</sup>. Or ces réflexions seront toujours marginales dans un projet mené par un promoteur, qui doit d'abord répondre à des impératifs de rendement financier. Au contraire, elles sont au cœur de l'opération populaire d'aménagement (OPA) menée par Action-Gardien pour le secteur du bassin Peel.

## Extractivisme foncier et crise du logement

Le marché de la construction résidentielle à Montréal est maintenant hautement concentré, alors que la majorité des unités résidentielles dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie sont construites par une douzaine d'entreprises de promotion immobilière<sup>2</sup>. Ces grandes entreprises sont dorénavant structurées juridiquement pour faciliter la participation des fonds d'investissement à leurs projets, qui fournissent le capital important dont elles ont besoin pour réaliser des projets de très grande envergure<sup>3</sup>. C'est ce phénomène relativement récent qu'on nomme financiarisation. En effet, pour attirer ces investissements, les promoteurs doivent présenter leurs projets comme un produit financier compétitif sur le marché des produits financiers, le logement ne se distinguant plus par le fait d'être du logement, mais par le rendement qu'il permet d'atteindre. Ainsi, sa fonction première est changée, n'étant plus de fournir un lieu de vie, mais un actif financier pour les investisseurs<sup>4</sup>.

Bien que le profit ait toujours été un objectif de la promotion immobilière, sa financiarisation impose que tout devienne subordonné au critère de rendement, pour répondre aux attentes d'investisseurs externes et de leurs actionnaires qui font pression sur les promoteurs. Elle fonctionne par conséquent sur un mode extractiviste, c'est à dire en extrayant le maximum de valeur financière d'une portion de territoire donné, à la manière d'une entreprise du secteur des ressources naturelles. C'est cet impératif d'extraction maximale qui détermine aussi bien les typologies de logements que le marché visé, ou que la forme urbaine des projets. Les besoins à long terme d'une communauté ne seront toujours qu'un objectif marginal, puisque non vital pour ce type de démarche. L'horizon de l'intérêt de ces acteurs pour la collectivité est celui de la vente.

On parle depuis le début des années 2000 d'une crise du logement qui ne semble tout simplement pas se résorber. Il est devenu clair que le seul fait de mettre de nouvelles unités de logement sur le marché ne fait rien pour endiguer la crise. Au contraire, elle s'est amplifiée, le coût des loyers explosant à Montréal même pendant la pandémie, alors que les taux d'inoccupation dans les

<sup>1</sup> HARVEY, David. « The right to the city » dans *New Left Review*, septembre / octobre 2008, [<https://newleftreview.org/issues/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city>], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>2</sup> GAUDREAU, Louis, FAUVEAUD, Gabriel et HOULE, Marc-André. 2021, « L'immobilier, moteur de la ville néolibérale : promotion résidentielle et production urbaine à Montréal » dans *Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH)*, Montréal, 123 p., [[http://crach.ca/wp-content/uploads/2021/02/ImmobilierMoteurVilleNeoliberal\\_GaudreauFaveaudHoule\\_2021\\_233780.pdf](http://crach.ca/wp-content/uploads/2021/02/ImmobilierMoteurVilleNeoliberal_GaudreauFaveaudHoule_2021_233780.pdf)], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> AUGUST, Martine. « La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement », juin 2022, [<https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments-fr/august-financialization-summary-report-ofha-fr.pdf>], (consulté le 6 juin 2023).

quartiers centraux dépassaient pourtant le point d'équilibre du marché<sup>5</sup>. En fait, en raison de la financiarisation décrite plus haut, les nouveaux logements mis sur le marché sont conçus pour répondre aux souhaits des investisseurs, c'est à dire pour constituer des placements attrayants, plutôt que pour répondre aux besoins pourtant criants et généralisés de la population. Par exemple, les microcondos haut de gamme avec services inclus dans une tour de 50 étages constituent un placement plus rentable qu'un logement familial dans un immeuble de faible ou moyenne hauteur. Or la clientèle de ce type n'a à peu près pas besoins de services communautaires, sinon un garage de stationnement et un spa exclusif sur le toit de leur tour. En effet, elle est constituée de touristes, de gens d'affaire possédant plusieurs résidences ou même d'investisseurs qui n'ont pas besoin que leur propriété soit habitée pour en faire fructifier la valeur<sup>6</sup>. Par conséquent, l'inclusion de services publics dans ces projets est évacuée dès que possible par les grands promoteurs, même lorsqu'elle constitue une obligation qui leur est imposée par les municipalités, puisqu'elle ne leur offre aucune valeur ajoutée. C'est ce qu'a fait Devimco dans le cas de son projet Square Children's, où l'école primaire et le logement social que le promoteur avait promis n'ont pas été construits, et la ville, confrontée au fait accompli, n'a pu qu'imposer des mesures punitives, et non correctives<sup>7</sup>.

Le caractère famélique des services communautaires dans ces développements, ainsi que les typologies qu'on y retrouve font qu'ils ne répondent pas aux besoins de celles et ceux dont Montréal constitue le lieu de vie premier. Malgré la construction de tours toujours plus hautes et rapprochées qui réduisent les possibilités de vie au niveau de la rue, la flambée des prix et des loyers se poursuit, en raison de la pression immobilière causée par la nouvelle injection de capital qu'amène la financiarisation dans l'immobilier. L'exode d'une partie de la population vers des banlieues éloignées se poursuit, la ville n'offrant plus de lieux de vie répondant à leurs aspirations. La densification nouvelle ne fait rien pour endiguer l'étalement urbain. Elle l'encourage.

Par ailleurs, la financiarisation ne touche plus seulement la construction de logements neufs, mais maintenant de plus en plus la propriété de logements locatifs, particulièrement de grands ensembles immobiliers<sup>8</sup>. En effet, les fonds d'investissement sont intéressés par les rendements d'échelle, et ont tendance à acheter des propriétés multifamiliales de grande envergure<sup>9</sup>. Ainsi, même si des développements comme celui proposé par Devimco pour les abords du bassin Peel incluent du logement locatif, l'échelle même de ces projets les rend attrayants pour des fonds d'investissement qui cherchent des placements avantageux. Le problème de la financiarisation du parc locatif est bien réel, alors qu'à Montréal 0,46 % des 129 960 propriétaires de la métropole possédaient en 2020 près de 32 % des quelque 566 600 logements locatifs de Montréal, selon une étude récente rapportée dans le Devoir<sup>10</sup>. Or le logement locatif qui est la propriété de grands groupes immobiliers et de fonds d'investissements est géré de façon à augmenter les bénéfices des actionnaires en augmentant les loyers, ajoutant des frais connexes, ou en ayant recours à la rénoviction pour évincer les locataires moins fortunés. Selon les recherches de Martine August, le logement locatif financiarisé est associé à l'augmentation des niveaux de loyer, à la pression sur le déplacement, aux impacts sur la qualité de vie des locataires, à l'augmentation des taux d'expulsion et à l'embourgeoisement. Le double phénomène de financiarisation à la fois de la production de logements neufs que de la propriété d'immeubles locatifs est maintenant compris comme étant le principal moteur de la crise du logement actuelle, alors que le marché est découplé des besoins de la population et répond plutôt aux priorités d'actionnaires de fonds d'investissements<sup>11</sup>.

<sup>5</sup> DUSSAULT, Cédric. « Au cœur d'une crise excentrée » dans à babord! : revue sociale et politique, numéro 94, Hiver 2022/2023.

<sup>6</sup> TRIOLLET, Karine et SILVESTRO, Margot. « Du sable dans l'engrenage de la machine à développer de Devimco » dans La Presse, 24 octobre 2022, [https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2022-10-24/replique/du-sable-dans-l-engrenage-de-la-machine-a-developper-de-devimco.php#:~:text=R%C3%A9plique%20Du%20sable%20dans%20l,machine%20%C3%A0%20d%C3%A9velopper%20de%20Devimco&text=C2%AB%20Pour%20pr%C3%A9tendre%20r%C3%A9pondre%20%C3%A0%20la,montr%C3%A9lais%20C2%BB%2C%20%C3%A9crivit%20les%20autres.], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>7</sup> RADIO CANADA. « Projet Square Children's : la Ville et la CSMD tiennent à une école » dans *Radio Canada : ICI Grand Montréal*, 1 mars 2018 [https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1086637/ville-montreal-csmd-ecole-emplacement-hopital-enfants-devimco], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>8</sup> AUGUST, Martine. op. cit.

<sup>9</sup> DUSSAULT, Cédric. op. cit.

<sup>10</sup> GOUDREAU, Zacharie. « La financiarisation des logements plus importante que l'on croyait à Montréal » dans *Le Devoir*, 21 mars 2023, [https://www.ledevoir.com/economie/786117/immobilier-la-financiarisation-des-logements-plus-importante-que-l-on-croyait-a-montreal], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>11</sup> GAUDREAU, Louis. « Marché de l'immobilier et crise du logement » dans *Relations*, août 2010, [https://cjf.qc.ca/revue-relations/publication/article/marche-de-limmobilier-et-crise-du-logement/], (consulté le 6 juin 2023).



Deux logiques à l'oeuvre dans le nouveau quartier MiL d'Outremont : À l'avant-plan en construction, la coopérative d'habitation Milieu de l'Île, à l'arrière-plan à gauche, le projet MiLHaus du promoteur Mondevel, nouveau projet locatif. Le projet privé comporte majoritairement des studios et 1cc. Les studios s'y louent plus cher que les logements familiaux du projet coopératif. (photo par pivot : coopérative d'architecture)

## **Le développement privé de quartiers entiers, un boulet pour la société**

On peut facilement, à l'aune du portrait esquissé plus haut, avoir une idée des conséquences désastreuses de cette forme de développement sur la viabilité et la résilience de la ville. Il en découle en effet des quartiers dont la forme, les infrastructures et typologies sont périmées dès leur construction, puisqu'elles ne répondent en rien aux besoins réels de la société. Nous l'avons vu avec le développement de Griffintown, de tels quartiers sont durement éprouvés lorsque confrontés à des circonstances difficiles comme la pandémie de Covid-19<sup>12</sup>. Le court-termisme de la démarche spéculative est incapable de produire des lieux propices à la constitution d'un tissu communautaire, en plus de fragiliser les communautés existantes par la pression immobilière et l'embourgeoisement. Or le tissu social des quartiers est la première ressource à laquelle ont accès les citoyens confrontés aussi bien à des problèmes personnels ou financiers qu'à des situations exceptionnelles comme une pandémie ou une tempête de verglas. Ne pas inclure cette donnée dès les débuts d'un projet d'envergure, en impliquant directement la population, c'est affecter la convivialité, le sentiment d'appartenance et les ressources auxquelles cette population aura accès. C'est grever de façon concrète sa sécurité et son bien-être.

La constitution de quartiers dysfonctionnels a un coût énorme pour la société et en particulier pour les autorités municipales à moyen terme. Tout comme c'est le gouvernement provincial qui doit déboursier des milliards de dollars pour réparer les gâchis de l'industrie minière ou forestière<sup>13</sup> lorsque des sites sont abandonnés ou endommagés, ce seront les pouvoirs municipaux qui devront intervenir pour gérer les conséquences de l'extractivisme foncier. Les investisseurs, eux, auront déjà extrait la valeur pouvant être extraite et déplacé leur capital ailleurs, sans aucun intérêt pour ce qu'ils laissent derrière. On peut, comme avec l'industrie minière ou forestière, leur imposer des contraintes pour minimiser les dommages. Mais on ne peut s'attendre à ce que leurs projets constituent des collectivités pérennes, puisque cela demeurera toujours pour eux un objectif secondaire qui ne relève pas d'une nécessité.

<sup>12</sup> TRIOLLET, Karine et SILVESTRO, Margot. op. cit.

<sup>13</sup> PLAMONDON LALANCETTE, Priscilla et MOVILLA, Martin. « Des chemins forestiers négligés et dangereux » dans *Radio Canada : Récits numériques*, 17 mars 2022, [<https://ici.radio-canada.ca/recit-numerique/3783/chemins-forestiers-abandonnes-dangereux-environnement>], (consulté le 6 juin 2023).

## Droit à la ville et développement par la communauté

« Les besoins urbains spécifiques ne seraient-ils pas besoins de lieux qualifiés, lieux de simultanéité et de rencontres, lieux où l'échange ne passerait pas par la valeur d'échange, le commerce et le profit? Ne serait-ce pas aussi le besoin d'un temps de ces rencontres, de ces échanges? »<sup>14</sup>

La notion de droit à la ville, développée par Henri Lefebvre dans son livre du même nom paru en 1968, et abondamment reprise depuis, implique que le citoyen ne fasse pas qu'avoir accès à un toit ou emprunter l'espace urbain à des fins utilitaires, pour circuler ou consommer. Mais qu'il puisse participer à le modeler et à y créer. La créativité n'est pas ici conçue comme la consommation de culture, d'art ou de design qui seraient disposés dans l'espace urbain, mais comme un acte participatif initié par la rencontre d'humains se partageant la ville. Pour que cela soit possible, il faut pouvoir avoir droit aux espaces publics autrement qu'en tant que consommateur ou producteur, avoir le droit à l'oisiveté en public, y avoir le droit à l'arrêt et au temps. David Harvey développe cette idée en avançant que le cadre urbain que nous habitons participe à façonner notre mode de vie, nos valeurs et nos interactions, donc à nous façonner. Par conséquent, le droit à la ville n'est pas seulement le droit d'avoir accès à ses ressources, mais le droit de façonner notre environnement urbain selon nos idéaux, pour nous transformer nous-mêmes<sup>15</sup>.

Il existe d'ores et déjà des exemples à Montréal de quartiers construits à partir de visions communautaires, qui incarnent à leur façon cet idéal du droit à la ville. On y retrouve des espaces communs partagés qui encouragent une réelle convivialité et une réelle participation. Entre autres parce que ce sont là des priorités pour les collectivités qui les ont conçues, et parce que l'usage réel de ces espaces est plus important que leur paraître : un lieu constitué par la communauté n'a pas besoin de se vendre. Le quartier Benny Farm, par exemple, a été constitué au début des années 2000, suite à une longue mobilisation citoyenne.



Benny Farm est un exemple construit d'un quartier émanant d'une vision communautaire, qui a été primé à de nombreuses reprises. Les jardins potagers y occupent une place centrale et contribuent à la sécurité alimentaire, à tisser les liens communautaires et au sentiment d'appartenance. (photo par Caroline Corbex, l'OEUF Architectes)

<sup>14</sup> LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville*, 3<sup>e</sup> édition, Paris, Anthropos, coll. « Economica », 1967, 135p.

<sup>15</sup> HARVEY, David. op. cit.

On y retrouve une mixité sociale et économique importante, et malgré cela un sentiment d'appartenance à la communauté : « Retraités, jeunes familles, mères monoparentales et personnes à mobilité réduite résident tous ensemble sur le site, dans des coopératives, des habitations sans but lucratif ou en copropriété. Cette diversité permet de développer une culture communautaire riche et harmonieuse. »<sup>16</sup> L'impératif de solidarité est aussi ce qui guide le développement du site Louvain est, en cours de réalisation, suite à une importante mobilisation populaire. La table de concertation du quartier Ahuntsic est un des acteurs du projet, conjointement avec la ville de Montréal et l'arrondissement. La démocratie participative est au cœur de ce projet.<sup>17</sup> Un autre exemple connu est la communauté Milton Parc, qui a permis de développer un tissu communautaire serré et de maintenir du logement abordable au centre-ville de Montréal. À une plus petite échelle, le développement du Bâtiment 7 s'inscrit aussi dans ce courant. Dans tous ces cas, le résultat de ces démarches citoyennes a été (ou sera) de renforcer le tissu social, d'augmenter les ressources communautaire et même de pérenniser l'attrait et la viabilité de secteurs entiers de la ville.

## Conclusion

Montréal est confrontée, en cette première moitié de XXI<sup>e</sup> siècle, à des problèmes structurels qui affectent aussi nombre d'autres métropoles. La crise du logement, les changements climatiques et l'étalement urbain viennent tout de suite à l'esprit. Or le mode de développement qui a majoritairement cours actuellement est incapable de répondre à ces enjeux de façon adéquate. En fait, tel que nombre d'études semblent indiquer, il participerait même au problème. Le développement de quartiers entiers par de grandes entreprises financiarisées augmente la pression immobilière sur les quartiers adjacents, produit des logements qui ne répondent pas aux besoins de la majorité de la population, n'offre pas les services publics nécessaires et ne permet pas la constitution d'un tissu social fort, premier facteur de résilience face au stress climatique. Permettre le développement tel qu'il se fait actuellement est donc une impasse qui mène au gaspillage des terrains encore constructibles et à une utilisation massive de ressources pour aboutir à un résultat voué à une désuétude prématurée.

Montréal ne doit pas s'empresse de développer les secteurs stratégiques comme Bridge-Bonaventure, il faut prendre le temps de trouver d'autres façons de faire qui offriront des bénéfices à long terme pour la société. Le développement à partir d'initiatives communautaires semble une voie prometteuse. En effet, depuis les années 70, plusieurs mouvements citoyens à Montréal ont résulté en des opérations architecturales ou même urbaines de grande envergure : le mouvement qui a mené à la création des coopératives de Milton-Parc, celui pour faire du site Benny Farm un projet social et coopératif, le mouvement qui a mené à la création de la coopérative Coteau-Vert, celui qui a converti le Bâtiment 7 en infrastructure communautaire, celui qui mènera à la création du quartier Louvain-Est.

Aux abords du bassin Peel, la ville de Montréal a la chance que des groupes communautaires aient travaillé pendant plusieurs années avec l'appui de professionnels sur un plan d'aménagement pour le secteur Bridge-Bonaventure, réfléchi en fonction des besoins et aspirations des habitants du quartier. Il s'agit d'une réelle opportunité à saisir pour la ville, que tout ce travail ait été accompli au sein de l'OPA Bridge-Bonaventure. Bien que la densité proposée dans le plan résultant de cette démarche soit moindre que celle proposée par la ville ou les promoteurs voulant développer le site, elle est tout de même de deux à trois fois supérieure à celle du quartier Pointe-Saint-Charles adjacent<sup>18</sup>. Qui plus est, il s'agit d'une densité qui sera réellement utile pour répondre aux problèmes de notre époque, puisque le plan a été conçu en fonction des besoins et aspirations de la population. La ville de Montréal a tout avantage à s'appuyer sur ce travail pour la planification du développement du secteur.

**Pivot : coopérative d'architecture** est la première coopérative d'architecture au Québec, fondée en 2017, et œuvre principalement dans le domaine de l'architecture communautaire.

<sup>16</sup> SAM, Donny. Benny Farm, Montréal, Automne 2013, [[https://www.ecohabitation.com/media/archives/sites/www.ecohabitation.com/files/page/benny\\_farm-dossier\\_de\\_recherche\\_donny\\_sam.pdf](https://www.ecohabitation.com/media/archives/sites/www.ecohabitation.com/files/page/benny_farm-dossier_de_recherche_donny_sam.pdf)], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>17</sup> RÉALISONS MONTRÉAL. « Un écoquartier sur le site Louvain Est » dans *Réalisons Montréal*, [<https://www.realisonsmtl.ca/louvainest/>], (consulté le 6 juin 2023).

<sup>18</sup> Conversation avec l'architecte Mark Poddubiuk, ayant produit les plans d'aménagement de l'OPA Bridge-Bonaventure.