Document generated on 08/10/2025 1:19 a.m.

Relations

RELATIONS

Embourgeoisement : le Centre-Sud dans la mire

Éric Giroux

Number 818, Fall 2022

URI: https://id.erudit.org/iderudit/99661ac

See table of contents

Publisher(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (print)
1929-3097 (digital)

Explore this journal

Cite this article

Giroux, É. (2022). Embourgeoisement : le Centre-Sud dans la mire. *Relations*, (818), 42–44.

Tous droits réservés © Relations, 2022

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

https://www.erudit.org/en/

EMBOURGEOISEMENT : LE CENTRE-SUD DANS LA MIRE

Trois grands projets immobiliers, dont la requalification du site de Radio-Canada et des installations de la brasserie Molson-Coors, sont en cours dans ce quartier populaire de Montréal. Malgré les mesures prises par la Ville, l'embourgeoisement du secteur — déjà bien entamé — risque de s'accélérer.

• • •

Éric Giroux
L'auteur est directeur général de l'Écomusée du fier monde

En juin 2021, la mairesse de l'arrondissement de Ville-Marie et de la Ville de Montréal, Valérie Plante, annonçait l'adoption d'un important programme particulier d'urbanisme (PPU) visant un vaste territoire à l'est du centre-ville : le Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs. Cet ambitieux programme présente les grandes orientations qui guideront les transformations à venir dans un secteur névralgique de l'arrondissement de Ville-Marie. Cette initiative permettra, nous dit-on, la création de nouveaux milieux de vie à échelle humaine, inclusifs et durables. Une promesse qui n'efface pas les craintes de voir le processus d'embourgeoisement du secteur s'accélérer, au détriment des résidents et résidentes actuels.

Un territoire sensible

Le territoire ciblé par le PPU des Faubourgs s'étend du fleuve Saint-Laurent à la rue Sherbrooke, entre la rue Saint-Hubert, à l'ouest, incluant le site de l'îlot Voyageur, et la rue Fullum à l'est, ainsi que l'axe de la rue Notre-Dame Est, jusqu'à la rue du Havre. Cet espace urbain a subi de nombreuses transformations importantes au cours de son histoire.

Durant la seconde moitié du XIX^{e} siècle, l'industrie devient un formidable moteur de développement pour Montréal. En quelques décennies à peine, la petite ville commerciale tournée vers le fleuve devient une puissante métropole industrielle. Les usines se multiplient et transforment le territoire en repoussant sans cesse les limites de la ville. La population s'accroît également et de nouveaux quartiers apparaissent.

À l'est de ce que nous connaissons aujourd'hui comme le Vieux-Montréal, se développe un important pôle industriel. Plusieurs usines s'y implantent, d'abord en bordure du fleuve, puis le long de certains axes comme l'avenue De Lorimier, ou la rue Parthenais. Des milliers d'habitations ouvrières y sont également construites et côtoient les usines, les églises, les commerces et les écoles. Un nouveau milieu de vie prend forme et devient le terreau d'une nouvelle culture urbaine.

Après la Deuxième Guerre mondiale s'amorce une période de transformation importante pour ce territoire. De nombreuses usines ferment leurs portes ou déménagent, alors que de grands chantiers transforment le quartier et bouleversent la vie de nombreuses familles. Entre 1954 et 1956, l'élargissement du boulevard Dorchester (René-Lévesque) provoque la disparition de nombreux immeubles résidentiels, de petites entreprises et de petits commerces. Ces travaux visent alors à améliorer la circulation automobile vers le centre-ville de Montréal, alors en pleine effervescence. Mais ce sera surtout le projet de la Cité des ondes qui aura les conséquences les plus graves sur ce secteur que l'on désigne à l'époque comme le « Faubourg à m'lasse ». Pour construire la grande tour et les immenses installations en sous-sol de la Société Radio-Canada, il faudra évincer près de 5000 personnes, détruire des centaines de bâtiments et faire disparaitre plusieurs rues. Amorcé en 1963, ce grand projet devait alors permettre de créer un pôle dynamique autour du secteur des communications et devenir un moteur pour le développement vers l'est du centre-ville de Montréal. Le patrimoine bâti n'était pas véritablement pris en considération, ni les effets subis par la population locale et les personnes expropriées.

Les années 1960 et 1970 sont également marquées par de nombreuses transformations sociales. On assiste à un recul important de l'influence de l'Église et du rôle des paroisses dans la vie urbaine, alors que de nouvelles formes de sociabilité prennent le relais. Plusieurs groupes communautaires apparaissent et mobilisent la population autour d'enjeux sensibles comme le logement, l'emploi ou la défense des droits de groupes minorisés. Cette sociabilité de résistance et de revendication deviendra un trait caractéristique des milieux populaires de Montréal, comme dans cet espace urbain que l'on désigne depuis lors comme le Centre-Sud.

Une population engagée et inquiète

Aujourd'hui encore, de nombreux groupes communautaires sont actifs sur ce territoire et se sont fait entendre lors de la vaste consultation réalisée auprès de la population du secteur

Le projet de condominiums Auguste & Louis en construction sur les anciens stationnements du site de Radio-Canada, coin Wolfe et René-Lévesque. Photo : Myriam Cloutier

visé par le PPU des Faubourgs. Celle-ci fut confiée à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et s'est amorcée en février 2019 par une soirée d'information qui a réuni plus de 450 personnes à l'Écomusée du fier monde. Plus de 200 mémoires ont ensuite été déposés et plusieurs audiences publiques se sont tenues. Il s'agit d'une participation exceptionnelle témoignant de la longue tradition de mobilisation sur le territoire du Centre-Sud. Une première version du PPU des Faubourgs a ensuite été soumise à la population en mars 2020. Les citoyens, les citoyennes et différentes organisations se sont à nouveau exprimés et une nouvelle mouture du PPU a ensuite été adoptée par la Ville.

Face aux transformations importantes du secteur des Faubourgs, plusieurs inquiétudes ont été soulevées lors des consultations publiques et plusieurs personnes ont insisté sur l'importance, la richesse et la diversité du patrimoine bâti encore présent sur le territoire. À cet effet, le PPU identifie de nombreux sites d'intérêt, notamment en ce qui concerne le patrimoine industriel, qui feront l'objet d'une attention particulière. Mais la principale préoccupation exprimée par la majorité est, sans contredit, celle du logement.

Trois chantiers de grande envergure suscitent des craintes à cet égard. Il y a d'abord la requalification du vaste site de Radio-Canada, près de 60 ans après les expropriations sauvages réalisées pour son développement. La première phase de ce projet, exécutée par Broccolini et aujourd'hui complétée, comprenait la construction d'un nouveau complexe pour accueillir les services français de la Société Radio-Canada. La grande tour et les immenses installations en sous-sol ont, quant à elles, été cédées au Groupe Mach qui développera une nouvelle vocation pour la tour, aménagera des espaces publics et construira de nouveaux bâtiments résidentiels et commerciaux. En vertu du Règlement pour une métropole mixte (le règlement « 20-20-20 »), le Groupe Mach devra également construire une proportion significative de logements sociaux, de logements abordables et de logements pour les familles.

Tout juste à l'est du pont Jacques-Cartier, l'entreprise Prével développe le projet Esplanade Cartier dans un vaste quadrilatère formé par les rues Sainte-Catherine Est, Parthenais, le boulevard René-Lévesque Est et l'avenue De Lorimier. Là encore, le promoteur doit respecter certains critères et intégrer une part de logements abordables et de logements sociaux à son projet. Une grande place publique bordée de commerces est également prévue sur le site. Finalement, le consortium formé par les promoteurs Sélection, Montoni et le Fonds de solidarité FTQ, développera le site de la brasserie Molson-Coors, qui a annoncé, il y a quelques années, qu'elle déplaçait ses activités de production dans de nouvelles installations sur la Rive-Sud de Montréal. Le consortium entend bien conserver et mettre en valeur les composantes les plus marquantes du site, soit l'horloge, l'enseigne Molson, ainsi que la cheminée.

Un risque réel d'embourgeoisement

Ces grands projets auront des conséquences majeures sur le quartier et sa population au cours des prochaines années. Si de nombreux acteurs du milieu se sont montrés enthousiastes à l'idée qu'il y ait plus de logements sociaux sur le territoire de Ville-Marie ainsi que davantage d'espaces publics et un

meilleur accès au fleuve, quelques voix s'élèvent néanmoins pour souligner que les besoins en logement demeureront bien supérieurs à l'offre et qu'il y aura une accélération du processus d'embourgeoisement amorcé depuis quelques années déjà. En effet, au cours des dernières décennies, de nombreux projets immobiliers destinés à des clientèles plus favorisées ont vu le jour. Plusieurs immeubles résidentiels anciens ont également été transformés, entraînant la disparition de logements abordables. Il s'agit là de tendances lourdes qui risquent de s'intensifier. Les grandes transformations à venir exerceront certainement une pression à la hausse sur les valeurs foncières dans tout le secteur des Faubourgs, entraînant une hausse des loyers qui nuira à la capacité de se loger d'une large part de la population ancienne. Dans ce contexte, la majorité des groupes du quartier maintiennent donc la pression pour que la Ville utilise ses pouvoirs réglementaires et s'assure vraiment de l'atteinte des objectifs en matière de logements sociaux et abordables.

Il faut reconnaître que la démarche de consultation publique qui a accompagné l'élaboration du PPU des Faubourgs a été menée de façon rigoureuse et compétente par l'OCPM. La participation citoyenne à la démarche a été très importante et la Ville de Montréal a également fait preuve d'écoute et d'ouverture dans l'élaboration de ce vaste exercice de planification. Mais les véritables défis sont encore à venir. Dans quelle mesure les objectifs liés à l'accessibilité au logement, contenus dans le PPU, seront-ils atteints ? Comment protéger certains pans de la population qui seront exposés à un risque réel d'exclusion ? Comment s'assurer d'engager la population et les acteurs locaux dans ces grandes transformations à venir ?

Les réponses à ces questions ne sont pas simples. La Ville de Montréal doit s'assurer d'utiliser tous les outils à sa disposition pour jouer un rôle de premier plan dans l'ajout de logements sociaux et dans le maintien, à un coût abordable, des logements existants. Beaucoup de travail reste encore à faire pour le développement d'un cadre règlementaire adéquat, qui protégera le parc résidentiel ancien contre la spéculation et les transformations qui favorisent l'exclusion des populations moins nanties. Comme plusieurs intervenants et intervenantes l'ont exprimé, si la Ville souhaite réellement maintenir une mixité, elle doit mettre sur pied des mécanismes qui permettront à la population locale, ainsi qu'aux acteurs et actrices du milieu, de participer au développement de ce vaste chantier qui aura des répercussions majeures sur leurs milieux de vie. ■