

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

DE CORTICELLI À LA MALTING : RÉSONANCE MÉDIATIQUE DE LA REQUALIFICATION DE LA
FRICHE INDUSTRIELLE DU CANAL DE LACHINE À MONTRÉAL

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ

COMME EXIGENCE PARTIELLE

DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR

GUYLAINE L'HEUREUX

OCTOBRE 2024

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.12-2023). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Tout d’abord, j’offre toute ma reconnaissance à la professeure Hélène Bélanger qui a encadré mon cheminement : sans son soutien tout au long de ma formation universitaire ce mémoire n’aurait pu voir le jour.

Merci au jury, formé des professeur.e.s Hélène Bélanger, Leila Ghaffari et Nick Revington, qui auront permis d’orienter les derniers ajustements apportés à cette rédaction.

Merci également à Patrick White, professeur à l’École des médias de l’UQAM, que j’ai consulté brièvement en lien avec certaines interrogations dans l’analyse des médias.

Mille mercis à France Landry (Services à la vie étudiante, UQAM) qui m’a accompagnée et encouragée sans relâche dans les nombreux moments de doute qui ponctuent un cheminement de deuxième cycle.

J’ajoute un clin d’œil complice tout spécial vers Gabrielle Lamontagne-Hallé et Jean-Luc Bouchard qui auront offert la bougie d’allumage en vue de mon retour à l’université au fil de nos collaborations à CIBL.

Je ne voudrais pas oublier de mentionner l’amitié précieuse d’Adriana Huerta Nunez : j’ai pu apprécier sa compagnie dans des moments joyeux et bénéficier de son aide généreuse dans des moments difficiles.

Je souligne aussi le rôle bienveillant de Jacques, mon amoureux, qui a su m’épauler au fil des obstacles à surmonter.

Finalement, l’achèvement de ce mémoire n’aurait pu se faire sans le soutien indéfectible de mes parents... comme j’aurais aimé que ma mère soit encore là alors que se termine cette trajectoire académique.

DÉDICACE

*À ceux et celles qui gardent espoir qu'une ville meilleure,
plus juste, s'offre à tous et toutes ainsi qu'à ceux et celles
qui œuvrent sans relâche à la réaliser.*

AVANT-PROPOS

Ce mémoire s'inscrit dans une démarche toute personnelle menant à un retour aux études à temps complet après avoir exploré au fil des ans divers univers professionnels confrontés à d'importantes transitions. Mon parcours universitaire, amorcé au premier cycle, s'achève ainsi aux études supérieures. Il s'est avéré fort stimulant et ô combien riche en défis.

Ma réflexion sur ce sujet de recherche s'était initialement construite lors de mon passage au sein de l'univers des médias publics pendant plusieurs années. Et le cœur de ma réflexion s'est davantage précisé avec l'apprentissage de la réalisation et de l'animation à l'antenne de CIBL, principalement dans le cadre de l'émission Montréal par la racine. La préparation de l'émission et les sujets présentés en ondes m'ont permis de réfléchir davantage aux enjeux conjugués de justice sociale et environnementale. En effet, il m'apparaissait nécessaire de mieux comprendre à qui se destinaient les transformations en cours dans les différents quartiers de la Ville de Montréal. Plus particulièrement, je me questionnais quant à l'élan enthousiaste envers l'agriculture urbaine, le verdissement et autres déclinaisons écologiques dont l'émission se faisait le porte-étendard. Était-il possible que ces beaux projets de société ne s'adressent pas équitablement l'ensemble de la population ? Sans pouvoir répondre à l'ensemble de mes préoccupations, je souhaitais néanmoins m'outiller afin de mieux saisir la portée des enjeux d'inégalités en milieu urbain. Ce mémoire témoigne, du moins en partie, du cheminement parcouru en apprivoisant les bases de la recherche universitaire au cours des dernières années.

J'ajouterais que le fait de s'intéresser à la question des inégalités et au sort des populations marginalisées ne saurait passer sous silence la nécessaire solidarité envers l'ensemble des avancées que poursuivent les membres des Premières nations dans une quête d'autonomie réclamée à juste titre. Surtout à l'égard de l'invisibilisation de leur héritage que l'occupation du territoire a entraînée et dont les répercussions ponctuent un parcours encore tributaire d'un racisme systémique. Si ce mémoire n'en fait pas davantage état, la réalité de l'histoire du territoire sur lequel se posent toutes les communautés le rappelle sans cesse.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	ii
DÉDICACE	iii
AVANT-PROPOS.....	iv
LISTE DES FIGURES	vii
LISTE DES TABLEAUX	viii
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES	ix
RÉSUMÉ.....	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 GENTRIFICATION ET REQUALIFICATION.....	7
1.1 Des gentrifications plurielles	7
1.2 Évolution de la recherche	8
1.3 Le processus théorique face à la réalité sociale	11
1.4 Un paysage social gentrifié : de la mixité sociale à la réappropriation	13
1.5 Des milieux urbains en métamorphose.....	15
1.5.1 Valorisation du patrimoine bâti et des aménités environnementales	17
CHAPITRE 2 PROBLÉMATIQUE	22
2.1 Désindustrialisation et requalification des friches	22
2.2 Le Sud-Ouest de Montréal : l'exemple d'une friche industrielle revalorisée.....	26
2.2.1 L'image des quartiers ouvriers	33
2.2.2 Patrimoine industriel	36
2.2.3 Inégalités et élans écologiques.....	37
2.3 La résonance médiatique : marqueur ou vecteur du changement d'image.....	38
2.4 Objectifs et questions de recherche.....	43
CHAPITRE 3 CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE.....	47
3.1 Cadre d'analyse ou cadre conceptuel.....	47
3.1.1 Invisibilisation et dépossession	48
3.1.2 Appropriation identitaire, symbolique et valorisation du patrimoine.....	49
3.2 L'approche méthodologique	52

3.3	Le positionnement de la recherche	54
3.4	Recherche qualitative	54
3.5	L'étude de cas	54
3.5.1	Secteur retenu : notre cas d'étude.....	56
3.5.1.1	Belding-Corticelli.....	62
3.5.1.2	Redpath Sugar	65
3.5.1.3	Nordelec	72
3.6	La recherche documentaire et la collecte de données	74
3.6.1	Corpus média.....	75
3.7	Traitement des données.....	77
3.8	Visites de terrain	79
3.9	Pertinence sociale et scientifique.....	80
CHAPITRE 4 RÉSULTATS.....		82
4.1	Faits saillants et impacts.....	82
4.1.1	Faits saillants.....	84
4.1.2	Impacts positifs et négatifs.....	87
4.2	Observations préliminaires.....	88
4.2.1	Invisibilisation et dépossession	90
4.2.2	Appropriation identitaire, symbolique et valorisation patrimoniale ou environnementale	91
4.2.3	Gentrifications plurielles.....	96
CHAPITRE 5 DISCUSSION		102
5.1	Constats	102
5.1.1	Invisibilisation et dépossession	103
5.1.2	Appropriation identitaire, symbolique et valorisation patrimoniale ou environnementale	106
5.1.3	Gentrifications plurielles.....	107
5.2	Retour sur les objectifs et questions de recherche	112
CONCLUSION.....		117
BIBLIOGRAPHIE.....		124

LISTE DES FIGURES

Figure 3.1 Quais privés du Bassin des prêtres	48
Figure 3.2 Carte actuelle du secteur étudié.....	57
Figure 3.3 Secteur étudié : vue aérienne en 1965	58
Figure 3.4 Perspective des écluses Saint-Gabriel vers 1877	59
Figure 3.5 Perspective actuelle de Redpath et Corticelli à partir des écluses Saint-Gabriel	60
Figure 3.6 Belding, vers 1891	62
Figure 3.7 Belding, vers 1903	63
Figure 3.8 Une partie des Lofts Corticelli	64
Figure 3.9 L'ensemble industriel Redpath en 1897	65
Figure 3.10 L'ensemble industriel Redpath en 1904	65
Figure 3.11 Redpath en 1999	66
Figure 3.12 Écolofts d'Argenson	67
Figure 3.13 Une partie des Lofts Redpath en 2023-2024	68
Figure 3.14 Le Redpath et ses quais privés en 2023	69
Figure 3.15 Publicité des Lofts Redpath.....	70
Figure 3.16 Affichage historique	71
Figure 3.17 Northern Electric, vers 1932	72
Figure 3.18 L'ensemble industriel le Nordelec en 1999	73
Figure 3.19 Le Nordelec en 2024	73
Figure 3.20 Artefacts du Nordelec	74

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 4.1 Fréquence de mention des ensembles industriels dans le corpus média	84
Tableau 4.2 Impacts de la requalification soulignés par les médias.....	87

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES

ACHAT Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec
AMEQ Alliance des manufacturiers et des exportateurs du Québec
BAHQ Bibliothèque et Archives nationales du Québec
CDU Commission du développement urbain
CIRANO Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations
CMM Communauté métropolitaine de Montréal
CPQ Conseil du patronat du Québec
CREESOM Comité pour la relance de l'économie et de l'emploi du Sud-Ouest de Montréal
CUR Coalition Urgence Redpath
FCEI Fédération canadienne de l'entreprise indépendante
IDU Institut de développement urbain
OCPM Office de consultation publique de Montréal
PSC Pointe-Saint-Charles
QDS Quartier des spectacles
QI Quartier de l'innovation
QIM Quartier international de Montréal
RESO Regroupement économique et social Pointe-Saint-Charles
RIL Regroupement information logement
SDM Société de développement de Montréal
SODIM Société de développement industriel de Montréal

RÉSUMÉ

Ce mémoire s'inscrit dans la réflexion sur la requalification de friches industrielles et de la revitalisation d'anciens quartiers ouvriers. Nous présentons une étude de cas afin de comprendre comment la mise en œuvre du développement résidentiel du canal de Lachine à Montréal transparaît dans les médias à partir de la conversion de trois ensembles industriels en copropriétés, sis dans la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles. Notre recherche examine différents facteurs qui participent substantiellement à l'invisibilisation, à la dépossession ainsi qu'à l'appropriation identitaire, symbolique et patrimoniale d'une frange des ménages du quartier à l'arrivée d'une classe sociale plus favorisée sur les berges de la friche industrielle, dans un contexte de marchandisation accrue de l'immobilier. À cet effet, nous soulevons la question du rôle amplificateur de la résonance médiatique dans le changement d'image de la bande riveraine du quartier Pointe-Saint-Charles depuis les années 1990. Nous examinons comment les enjeux d'inégalités économiques, sociales et spatiales se manifestent dans les médias avec la requalification de la friche industrielle qui a propulsé la gentrification de ce secteur.

Mots clés : conversion, désindustrialisation, embourgeoisement, friche industrielle, gentrification, médias, régénération urbaine, requalification, revalorisation, Montréal, canal de Lachine, Pointe-Saint-Charles, Corticelli, Nordelec, Redpath

ABSTRACT

This thesis is part of the reflection on the requalification of industrial brownfields and the revitalization of former working-class neighbourhoods. We present a case study to understand how the implementation of residential development of the Lachine Canal in Montreal is reflected in the media based on the conversion of three industrial complexes into condominium units located in the northern portion of the neighbourhood of Point St. Charles. Our research examines different factors which contribute substantially to the invisibility, dispossession as well as the appropriation of identity, symbolism and heritage of the northern portion of the neighbourhood with the arrival of a more privileged social class on the banks of the industrial brownfield, in a context of increased commodification of real estate. To this end, we highlight the amplifying role of media resonance in the change in image of the riverside strip of the neighbourhood of Point St. Charles since the 1990s. We examine how the issues of economic, social and spatial inequality are manifested in the media with the requalification of the industrial brownfield which has propelled the gentrification of this sector.

Keywords: brownfield, deindustrialization, gentrification, media, requalification, urban regeneration, Montreal, Lachine canal, Point St. Charles, The Point, Corticelli, Nordelec, Redpath

INTRODUCTION

« Cities have the capability of providing something for everybody, only because, and only when, they are created by everybody. »
(Jacobs, 1961:238)

Désindustrialisation et tertiarisation

Désignée très souvent par l'expression les Trente Glorieuses¹, la période de prospérité de l'après Deuxième Guerre Mondiale projetait néanmoins déjà en trame de fond de profonds changements dans plusieurs régions des pays industrialisés. Un tournant économique significatif laissait présager les nombreux bouleversements qu'entraînerait la mondialisation. Le passage du modèle du fordisme à la nouvelle économie ne pouvait se faire sans heurt et une accélération de la dévitalisation s'amorçait, là même où la présence d'usines et de manufactures avaient pu modeler les quartiers ouvriers depuis les débuts de l'ère industrielle.

Les conséquences de la mondialisation se sont répercutées sur la main-d'œuvre avec la délocalisation de pans entiers de la production, principalement hors des pays industrialisés, ce qui a eu des impacts à l'échelle de nombreux pays provoquant un effet domino à partir d'une « déstructuration économique (délocalisation industrielle, dévitalisation démographique, gentrification). » (Klein *et al.*, 2000 : 221).

Bien qu'il soit démontré que le secteur d'activités de la finance, des assurances et des affaires immobilières prenait son essor (Lamonde et Martineau, 1992), il existait toujours une certaine vitalité des secteurs manufacturiers au cœur des milieux urbains (Lamonde et Martineau, 1992). La nette progression du secteur tertiaire (Klein et Shearmur, 2017) ne pouvait pallier tout à fait le recul des secteurs manufacturiers (High, 2022; Lamonde et Martineau, 1992; MacKinnon et High, 2023).

La mutation du modèle fordiste vers une économie du savoir ne présente pourtant qu'une partie du contexte. Les bouleversements majeurs subis par les ménages vivant dans les anciens quartiers ouvriers avec la désindustrialisation connaissent encore des répercussions. Selon MacKinnon et High: « *In this sense, we recognize the ways in which deindustrialization is not located within a fixed moment in time but occurs*

¹ Ou the *Long Boom* chez les Britanniques

as a component part of ongoing capital movement and accumulation. » (2023: 28). Le virage néolibéral des années 1980, accompagné de mesures d'austérité, avait exacerbé des inégalités déjà très visibles dans les conditions de vie des ménages et cette transformation des quartiers s'inscrit dans le contexte plus large d'une marchandisation accrue du logement. Gaudreau soulève à cet égard l'enjeu de la « financiarisation de l'habitation » (Aalbers, 2008, 2015, cité par Gaudreau, 2017) où « cette expression renvoie à la prise en charge d'ensemble par la finance du marché résidentiel qui implique non seulement la transformation de l'habitation et de son mode de production en source d'accumulation financière, mais aussi celle des ménages » (Gaudreau, 2017 :144).

La transformation du marché du travail a pu maintenir le niveau de vie de certains ménages moins favorisés dans un état fragile entre le prolétariat et le précaire. Avec les emplois liés aux secteurs industriels disparus au profit d'une catégorie d'emploi nécessitant une scolarité plus longue, s'ensuit un blocage pour les ménages vivant avec des limitations en littératie, en numératie ou un manque de connaissances générales en informatique, entre autres. L'économie du savoir est désormais valorisée au détriment d'une main-d'œuvre moins qualifiée avec la division et des tensions possibles entre ceux qui maîtrisent les nouveaux codes et ceux qui ont été oubliés dans cette mutation de l'économie. À ce sujet, soulignons la proposition offerte par Dubet dans la composition de la structure sociale et des rapports de classe où il distinguerait quatre ensembles, à savoir les compétitifs, les précaires, les protégés et les exclus (2003 :77) comme illustration de la dynamique du marché du travail.

Voilà qui permet une mise en contexte générale des défis posés par les changements économiques mondiaux. Toutefois, notre regard se tournera davantage sur les inégalités spatiales, elles-mêmes liées aux orientations politiques et économiques imposées aux anciens quartiers ouvriers.

Quartiers désinvestis et choix politiques

La dévitalisation des anciens quartiers ouvriers, exacerbée également par l'arrivée de grands circuits autoroutiers inscrits dans le tissu urbain et l'expansion suburbaine qui s'en est suivie dès le milieu du 20^e siècle, se manifeste de manière assez variable. L'établissement d'usines et manufactures hors des centres urbains à la faveur de ces réseaux autoroutiers aura bouleversé les préférences de logement pour de nombreux ménages. En conséquence, une partie de la population issue des quartiers ouvriers s'est déplacée vers de nouvelles banlieues pavillonnaires, favorisant par ailleurs un étalement urbain accéléré.

Qu'en est-il de la transformation des anciens quartiers ouvriers désinvestis ? Les villes, en partenariat avec les autres pouvoirs publics ou de concert avec la population (dans certains cas), ont pu planifier des projets de décontamination ou présenter des choix de densification face aux dents creuses des ensembles industriels démolis ou alors promouvoir leur conversion, ainsi que favoriser l'intégration de nouveaux parcs. Il conviendrait d'examiner les choix de politiques qui pourraient alors être décrites comme l'adoption d'une forme d'urbanisme « vertueux » (Behavana, 2021) dans les nouvelles orientations retenues.

Dans les années 1960, la rénovation urbaine donnait lieu à la démolition des îlots jugés insalubres ou ne présentant pas des installations sanitaires adéquates. Plus tard, dans les années 1980, la planification urbaine s'orientait davantage à réhabiliter le cadre bâti tout en préservant une partie du patrimoine qui caractérisait les anciens quartiers ouvriers, où se trouvaient également des maisons bourgeoises. Les travaux revalorisant ces secteurs se sont répercutés à la fois dans l'offre de logements, de commerces et de services. Ces travaux reposaient-ils en partie sur des décisions en vue d'améliorer l'image et l'attractivité de ces quartiers? En somme, seraient-ils empreints d'un néo-hygiénisme conjugué au néo-libéralisme ambiant ? (Lavigne, 1992; Reignier, 2013)

Quoi qu'il en soit, de grands projets urbains mettant en scène la reconstruction de la ville sur elle-même favorisent le rayonnement mondial que souhaitent projeter les villes dans un jeu de concurrence économique (Sassen, 2005). Une image de la prospérité à petite et grande échelle peut alors se réaliser au détriment d'une frange de ménages peu à peu exclue des quartiers centraux et péri-centraux. En effet, que ce soit parce que les logements que ces ménages occupaient disparaissent ou parce qu'ils sont maintenant hors de portée de budget pour les locataires. Notons que c'est même le cas pour certains propriétaires, que ce soit parce que la valeur marchande a explosé ou parce que l'évaluation municipale a fait croître les taxes foncières au-delà de la capacité financière de ces ménages.

Friches urbaines

La délocalisation des industries aura laissé, par ailleurs, de nombreuses friches qui s'inscrivent au cœur de quartiers centraux et péri-centraux. Que doit-on comprendre par la désignation de friche urbaine ou industrielle ? L'usage de ces termes correspond à ce que « leur reconquête par l'urbanisme revalorise socialement le terme de friche dans l'espace de la ville. » (Lévy, Lussault, 2013 : 411). Le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement vient également poser certaines bases:

– les friches urbaines dans le tissu urbain bâti : parcelles antérieurement bâties, mais dont les bâtiments ont été démolis. Les terrains sont provisoirement inutilisés, soit pour des raisons spéculatives, soit dans l’attente d’un regroupement de plusieurs parcelles pour une nouvelle construction, soit pendant la phase de montage administratif et financier du projet de construction. (Merlin, Choay, 2015 : 355)

Les vestiges des ensembles industriels abandonnés ou démolis sont parfois situés en plein cœur des villes ou dans les quartiers péricentraux, côtoyant le cadre bâti résidentiel. À partir de la désaffectation (variable) des lieux, diverses avenues ont été étudiées et retenues afin de revaloriser ces espaces et les conséquences que ces transformations ont pu avoir sur le tissu urbain et le quotidien des ménages vivant dans ces quartiers ont été documentées. Il en sera question davantage plus loin, mais notons déjà quelques exemples d’études s’étant penchées sur les effets de tels projets de revalorisation des espaces publics, par exemple, les conversions d’anciennes voies de chemin de fer comme le *High Line* à New York (Anguelovski *et al.* (2019); Loughran, 2014; Perrin, 2017) ou alors la revalorisation des quartiers Parkdale à Toronto (Ostanel, 2020) ou Williamsburg à New York (Curran, 2007).

La mise en valeur du patrimoine, la promotion du récréotourisme ou la création de nouveaux espaces verts peuvent être retenues parmi l’ensemble des stratégies de revalorisation des milieux urbains et ainsi être récupérées par divers intérêts financiers dans la foulée du redéveloppement de ces espaces ciblés. Ils contribueraient ainsi à une invisibilisation et une réappropriation identitaire au détriment d’une partie des ménages établis dans les anciens quartiers ouvriers.

Ces transformations des milieux urbains ainsi que la requalification des friches industrielles ont également été documentées par le travail des journalistes. La couverture qu’en offrent les médias permet de suivre certaines des étapes qui ponctuent les bouleversements sociaux, politiques et économiques mais pourrait également promouvoir une nouvelle image, voire un nouveau *branding* posé sur les anciens quartiers ouvriers (Klein et Shearmur, 2017). Que ce soit lorsque des controverses sont soulevées ou alors parce qu’un angle privilégie une mise scène des lieux, les enjeux qui transparaissent dans l’analyse de la résonance médiatique offrent un portrait des inégalités sociales. C’est l’angle qui a motivé et retenu notre attention dans le cadre de ce travail en études urbaines.

Nous avons choisi de nous pencher plus précisément sur les effets de la mise en valeur de la bande riveraine du quartier Pointe-Saint-Charles au sein de la friche industrielle du canal de Lachine car il est représentatif des transformations subies par un ancien quartier ouvrier. Nous examinons quel est le rôle

amplificateur des médias sur la perception et la promotion de l'image d'un espace requalifié sis aux limites du centre-ville de Montréal. C'est ce qui constitue le cœur de notre analyse.

Structure du mémoire

Le chapitre 1 expose un état des lieux de l'évolution de la recherche des formes plurielles que prend la gentrification. Notre recension des écrits présente également des exemples de revalorisation des espaces désinvestis par le truchement de la requalification ou autre projet de rénovation urbaine et nous examinons les conséquences que ces bouleversements peuvent avoir sur le tissu social et le renouvellement de l'image des quartiers.

Le chapitre 2 présente la problématique de notre recherche. Nous jetons les bases de notre analyse des enjeux liés à la requalification de friches industrielles, avec un bref tour d'horizon des études témoignant de différents impacts que les bouleversements ont eu dans leur milieu, que ces études portent sur des quartiers à Montréal ou ailleurs dans le monde. Il s'agit de mettre en relief l'état de la connaissance sur les enjeux qui touchent ces transformations et, comme terrain d'étude, nous avons retenu la conversion de quelques ensembles industriels, maintenant revalorisés en unités de copropriétés, dans le secteur nord du quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal. Ils représentent notre laboratoire de réflexion.

Le chapitre 3 s'ouvre avec la présentation du cadre d'analyse et l'opérationnalisation de concepts sur lesquels s'appuie notre démarche. L'approche méthodologique de notre analyse exploratoire a été réalisée sous l'angle de la recherche qualitative et à la faveur du constructivisme comme positionnement de la recherche. Le portrait du terrain circonscrit aux fins de l'analyse constitue la matière et le contexte de cette étude de cas. La collecte de données en vue de l'analyse documentaire de notre terrain d'étude correspond à un corpus constitué d'articles publiés dans deux quotidiens.

Le chapitre 4 fait état des résultats et du cheminement qu'a emprunté notre analyse des articles sélectionnés parmi les archives des quotidiens *Le Devoir* et *La Presse*. Nous avons illustré comment les indicateurs, en lien avec le cadre conceptuel présenté au chapitre précédent, ont pu appuyer notre analyse à l'aide de quelques tableaux et nous avons dégagé les faits saillants avec la présentation de plusieurs extraits des articles tirés des deux quotidiens.

Le chapitre 5 permet de discuter de nos constats en mettant en relation les extraits d'articles tirés des deux quotidiens avec les éléments théoriques ayant servi à étayer notre démarche d'analyse et à préciser le contexte dans lequel les trois projets se sont développés, selon ce qu'en révèle le traitement médiatique de la mise en valeur des berges du canal de Lachine. Nous présentons en quoi le fruit de notre analyse a permis de confronter les éléments de notre réflexion avec les questions de recherche et les hypothèses présentées.

En conclusion, nous revenons brièvement sur l'ensemble du travail de recherche. Notre contribution, en dépit d'un ancrage territorial assez restreint retenu, présente un cadre d'analyse qui peut s'avérer pertinent dans l'examen des transformations touchant l'image revalorisée des quartiers anciens à Montréal ou ailleurs dans le monde. Les limitations de notre travail sont évoquées en regard des contraintes auxquelles notre analyse a été confrontée tout au long de notre réflexion et de notre rédaction. De prochains travaux de recherches pourraient se pencher sur d'autres éléments d'analyse de l'image des quartiers afin de poursuivre l'exploration des enjeux de redéveloppement urbain en s'attardant notamment à la promotion de l'image des quartiers gentrifiés avec la mise en scène des lieux (murales, restaurants, etc.) par le truchement de publications et de photographies dans les réseaux sociaux. Il y aurait lieu d'examiner le pouvoir d'influence qu'ils détiennent et même la polarisation que leur utilisation pourrait amplifier dans la dynamique des inégalités observées au sein des rapports sociaux.

CHAPITRE 1

GENTRIFICATION ET REQUALIFICATION

1.1 Des gentrifications plurielles

Les recherches qui se penchent sur la gentrification occupent toujours beaucoup d'espace de réflexion, à la lumière du volume de publications scientifiques recensées, issues de diverses disciplines parues au fil des ans. Le sujet circule également depuis quelques décennies dans la couverture que proposent les médias, comme nous le verrons plus loin.

Si la gentrification se trouve maintenant évoquée tant dans les analyses des villes du Sud que celles du Nord, cette façon de caractériser les bouleversements sociaux qui y sont associés est d'abord née à Londres, en Angleterre avec les travaux de la sociologue Ruth Glass en 1964. Elle s'est développée ensuite chez des chercheurs anglo-saxons en Amérique du Nord, dans la foulée de travaux publiés par les chercheurs Smith et Ley, notamment. Les recherches suivent une courbe de croissance accélérée à partir de l'an 2000, selon le tableau que présentent Lees et Philipps (2019 :3). Ce tableau révèle à l'aide d'un graphique à quelle fréquence le mot gentrification a été mentionné, soit dans le titre, le résumé ou les mots-clés pour la période comprise entre 1979 et 2016 à partir de la base de données d'articles scientifiques *Scopus*. Un autre exercice que nous avons réalisé à partir de l'outil *Ngram Viewer* offre également un aperçu de la fréquence d'utilisation du terme gentrification répertorié dans la base de données de Google, pour tous les ouvrages numérisés² parus tant en français qu'en anglais. Si nous notons une plus grande fréquence de l'utilisation du mot dès les années 1980, c'est après l'an 2000 qu'il connaîtra un certain essor. La progression ou la popularité du terme continue ainsi de s'affirmer.

En suivant les grandes lignes de l'évolution du discours traitant de gentrification, on peut retracer différentes manières d'en proposer l'analyse. Ainsi, des chercheurs l'étudient à l'aide de divers modèles, que ce soit ceux de l'offre ou de la demande, de la production ou de la consommation de l'espace, notamment, afin d'expliquer les perturbations que la gentrification entraîne sur le tissu social. Quelles que soient les désignations sur lesquelles les chercheurs ne parviennent pas forcément à s'entendre, ces

² Bien qu'il y ait davantage d'ouvrages scientifiques numérisés, l'analyse représente une recension de toute la base de données de Google Books. La recherche en français comportait à la fois les termes embourgeoisement et gentrification pour la période de 1979 à 2019 (2019 étant la limite de temps offerte) par l'outil <https://books.google.com/ngrams/>

outils sont pertinents afin d'examiner certains enjeux de (re)développement urbain. D'ailleurs, les divers modèles développés ne sont pas forcément en opposition, mais offriraient davantage des explications complémentaires. Selon Wylie et Hammel (2008) c'est là l'essence même de l'analyse du processus de gentrification qui permet d'attirer l'attention sur les conséquences sociales et politiques provoquées, entre autres, par les bouleversements de l'économie.

1.2 Évolution de la recherche

Parmi les textes fondateurs, un de ceux rédigés par le géographe Neil Smith³ revient souvent dans les recherches. Il offrait alors de définir la gentrification par le truchement d'un « *process of converting working class areas into middle-class neighborhoods through the rehabilitation of the neighborhood's housing stock.* » (1979 : 547).

Smith apporte alors une contribution importante à la compréhension des transformations des milieux urbains en présentant une approche critique de la gentrification avec la théorie du *rent gap*⁴, soit l'écart entre la rente foncière actuelle et celle qui pourrait être réalisée avec la revitalisation du quartier ou de ses bâtiments. Il met ainsi davantage l'accent sur le rôle des investissements comme effet structurel que sur les conséquences de choix individuels pour expliquer comment les espaces seront revalorisés.

Selon l'approche présentée par Smith, la gentrification démarre par étapes successives à partir du profil d'un pionnier—souvent un artiste ou un intellectuel—s'établissant dans un quartier dévitalisé. C'est ce qui entraîne une première étape de gentrification, qualifiée de sporadique, entre les années 1950 et 1970. Se développe ensuite un intérêt à revaloriser le quartier, manifesté par les pouvoirs publics. Puis, la venue d'investisseurs ou de promoteurs immobiliers s'ajoutent aux acteurs de la gentrification dans les années 1970 qui représentent un ancrage du processus de gentrification.

Le géographe Ley (1987) remet en cause la pertinence de transférer ailleurs des analyses réalisées sur les villes américaines et la théorie du *rent gap* dans l'analyse de la gentrification survenue dans les villes canadiennes comme facteur important, car, selon lui, ces constats correspondraient davantage à la réalité que vivent les villes aux États-Unis. Notons que Smith (1987, 1996) au fil de quelques échanges avec ses

³ Alors qu'il était encore étudiant au doctorat auprès de David Harvey.

⁴ Quelques traductions existent dont celle de « différentiel de rentabilité foncière », proposée par la géographe Anne Clerval, citée dans Chabrol *et al.* (2016 :33).

pairs a lui-même commenté les diverses critiques présentées dans la portée de l'analyse des inégalités vue sous l'angle du *rent gap* et les limites qu'elles posent.

Ley (1992) propose plutôt de mettre de l'avant l'importance de la localisation et du paysage urbain pour expliquer comment seront ciblés les quartiers touchés par la gentrification. Il évoque comment les aménités culturelles ou environnementales, comme la présence d'un parc ou l'accès à un plan d'eau, seraient des facteurs prédictifs de l'intérêt porté à un secteur dans des recherches menées tant au Canada qu'aux États-Unis. Ley présente l'impact du rôle attribué à l'arrivée de ce qu'il désigne comme *New Middle Class* (nouvelle classe moyenne) dans le processus de gentrification sur la composition sociale et la dynamique des anciens quartiers ouvriers. Ley présente cette nouvelle classe moyenne (1996 :17) et évoque à la fois les conséquences de la gentrification et de l'embourgeoisement dans les centres-villes au Canada. David Ley établit une distinction entre les deux désignations soit, dans le cas de la gentrification, l'arrivée de ménages mieux nantis qui peut déplacer les ménages établis alors que l'embourgeoisement désignerait une transformation du quartier en lien avec le mode de vie de ces ménages mieux nantis.

Une mise en contexte qui s'appuie sur ce qu'avancait Hamnett en évoquant l'émergence de la gentrification alors que :

[I]t is better seen as a product of the shift from an industrial to a postindustrial society in particular cities and associated changes in class structure, particularly the growth of an expanded middle class and their social relations, cultural tastes, and consumption practices.
(2002 :333)

Smith affirmait également l'importance d'une nouvelle composition sociale où « *[g]entrification is no longer about a narrow and quixotic oddity in the housing market but has become the leading residential edge of a much larger endeavour: the class remake of the central urban landscape.* » (1996:37). Filion (1991) soutenait tout autant que la gentrification illustre de manière pertinente les changements qui surviennent dans la structure sociale même de la ville. Son analyse de l'impact de la gentrification sur la structure des classes est révélatrice des liens sociaux que vient chambouler un quartier gentrifié. Il examine comment la gentrification consolide et améliore la position sociale des gentrificateurs tout en détériorant les conditions de vie des ménages défavorisés. Le rôle de la polarisation sociale est en cause. Il retrace, dans cette recension des écrits, l'apparition d'une analyse de la gentrification selon un modèle linéaire de causalité. Le problème que pose ce modèle, selon Filion, est qu'il néglige la possibilité d'une

relation inverse qui expliquerait l'impact qu'aurait la gentrification elle-même sur la société en transformant davantage les rapports de classe dans l'espace urbain.

Afin de comprendre certains autres éléments des contextes financier et politique qui interviennent et les rôles interreliés des secteurs publics et privés tout au long de ces transformations sociales, voyons, par ailleurs, un portrait de l'évolution de la gentrification par vagues présentée par Hackworth et Smith (2001). Une première vague se dessine de manière assez ciblée en Europe occidentale et, particulièrement, dans les villes du Nord-Est des États-Unis ainsi qu'en Australie au début des années 1970. Cette première vague, appuyée par un financement du secteur public, vient compenser un manque d'investissement du marché privé. Une deuxième vague plus importante, vers la fin des années 1970 et jusqu'au milieu des années 1980, comprend des villes n'ayant pas encore observé le phénomène. Les investissements sont alors liés au rôle actif de l'État qui vient promouvoir divers programmes de subventions afin de stimuler le marché privé. La troisième vague correspond à un réinvestissement et à la relance de l'économie à la suite du krach boursier de la fin des années 1980. Cette gentrification post-récession où les investisseurs occupent les quartiers du centre-ville, déjà touchés par les vagues précédentes, les voit prolonger leurs efforts jusqu'aux quartiers excentrés. La restructuration et la mondialisation du secteur immobilier ont davantage suscité l'intérêt de grands promoteurs immobiliers dans des quartiers en voie de gentrification tout en bénéficiant de la collaboration plus ou moins tacite de l'État. C'est ce qui lui aura valu la désignation de *state-led gentrification* (Hackworth et Smith, 2001).

C'est le rôle grandissant qu'occupe la marchandisation du logement qui permet à la valeur des investissements de grandir sans cesse. Une quatrième vague est ainsi attribuée par Lees et Philipps (2019) où le monde de la finance occupe l'avant-scène. Puis, une cinquième vague, revendiquée par Aalbers (2019), met à nouveau en scène l'importance du secteur financier, accompagnée cette fois d'un capitalisme de plateforme comme ce que propose Airbnb⁵. L'impact de grands propriétaires financiers (*corporate landlords*) dont certains peuvent être des investisseurs internationaux misant sur la spéculation vient exacerber le phénomène. Notons que les vagues peuvent apparaître successivement ou être concomitantes selon les lieux où elles se déploient.

⁵ Voir à ce sujet l'ouvrage de Nick Srnicek, paru en 2018 chez l'éditeur Lux, traduit de l'anglais, dont le titre est : *Capitalisme de plateforme L'hégémonie de l'économie numérique*.

Maltais et Bélanger soulèvent des réserves au sujet de la présentation de vagues ou phases de gentrification comme modèle explicatif puisqu'elles ne s'appliquent pas de manière universelle même si cela permet « de mettre en lumière certaines tendances généralisées du développement de la ville néolibérale » (2021 : 13). Retenons surtout que les diverses formes de gentrification peuvent être vues à la fois comme un processus dynamique et comme un constat posé sur un quartier plutôt qu'une théorie à portée universelle.

Chabrol *et al.* soulèvent à cet effet l'idée « que la gentrification dépend fortement des causalités contextuelles [...] sans pour autant proposer une interprétation englobante de la société. » (2016 :49). Hochstenbach *et al.* (2015) insistent également sur la question du contexte comme élément crucial dans l'analyse de la gentrification. En effet, le contexte dans lequel évoluent les villes étudiées diffère grandement, que ce soit par le rôle que l'État y joue en offrant un filet social variable ou parce que les règles encadrant les formes d'investissement changent, entre autres.

1.3 Le processus théorique face à la réalité sociale

Bourdin (2008) apporte une mise en garde à l'encontre de la généralisation dans l'évaluation de contextes variés sous la loupe de la gentrification. Il reproche notamment le fait que la description du phénomène passe de processus à théorie. Il soulève aussi le fait que la définition très large de la gentrification adoptée par les géographes néo-marxistes comme Smith rassemble les recherches sous une étiquette assez floue qui « nuit à l'analyse des processus sociaux » (2008 : 24). Bourdin prend position contre les dérives possibles de la récupération du terme dans le débat social anti-gentrification, accompagné de ce qu'il décrit comme les « effets d'image et de communication » (2008 : 25). Pourtant, il « s'agit plutôt d'un concept à construire » (Maltais et Bélanger, 2021 :25), contrairement à ce qu'avance Bourdin (2008) selon la position que les chercheurs défendent dans une présentation de l'état des lieux de la gentrification au Québec.

Si les définitions de ce que représente la gentrification évoluent constamment au fil de la recherche qui se développe, c'est que la réalité sociale et les caractéristiques touchant l'ensemble des transformations ont elles aussi connu de nombreux changements. Creuser la question de la gentrification renvoie aux formes multiples que prennent ses éclosions au sein des quartiers au fil du temps. Bien que l'examen de la gentrification offre un outil imparfait d'interprétation des enjeux de développement urbain, les recherches qui en sont tirées demeurent pertinentes. En effet, l'analyse des enjeux urbains s'appuyant sur les effets de la gentrification permet de circonscrire sous un même vocable un ensemble de caractéristiques

témoignant des inégalités économiques et sociales et c'est à partir des diverses déclinaisons de la gentrification et des débats dans la recherche que se construisent certaines des clés d'interprétations nécessaires permettant de se pencher sur des cas par ailleurs fort différents.

Plusieurs facteurs entrent en jeu et se combinent en contribuant à modifier tant l'image du quartier que les choix des ménages. Chabrol *et al.* (2016) signalent que des transformations physiques modifieront les perceptions à l'égard d'un quartier, non seulement dans les manières de consommer qu'adopteront les ménages, mais également dans les interventions que feront les élus ou alors dans l'intérêt qu'il peut susciter chez les promoteurs immobiliers. Chabrol *et al.* avancent que la gentrification se réalise « à travers la concurrence entre différents acteurs et groupes sociaux inégalement dotés pour son appropriation et sa transformation. » (2016 :68)

La revalorisation des quartiers anciens est également corrélée à l'intérêt que peut présenter le cadre bâti existant (Chabrol *et al.*, 2016; Ley, 1996). L'appropriation des lieux vient façonner le quartier, comme Chabrol *et al.* le soulignent car « c'est aussi la capacité à peser sur le devenir des lieux, au-delà même du logement–rapports de voisinage, fonctionnement de l'école, rapports de force politique, projets urbains, etc. » (2016 : 69). L'arrivée de ménages plus favorisés–que ce soit par leur capital culturel ou leur profil social–vient ainsi modifier la composition sociodémographique d'un quartier.

La revalorisation du cadre bâti peut tout autant susciter un intérêt en faveur de sa valorisation patrimoniale, témoin du caractère d'authenticité du quartier voire une image touristique favorable (Bonard et Felli, 2008). S'ensuit une hausse de la valeur immobilière et foncière dans les quartiers centraux visés par la gentrification. Au fil du temps, ces impacts touchent également les quartiers adjacents, ce qui entraîne peu à peu le déplacement d'une partie des ménages vers des quartiers de plus en plus excentrés car ils ne peuvent absorber les augmentations de loyer dans les quartiers centraux et péri-centraux. À ces bouleversements s'ajoute ce que Marcuse (1985) propose de nommer « *exclusionary displacement* », soit un mécanisme d'éviction que Van Criekingen cite également en le traduisant comme « une éviction par blocage à l'entrée » (2022 : 143). C'est dans cette perspective que Freeman a noté que « *[g]entrification, however, is perhaps a more gradual process that, although displacing some, leaves its imprint mainly by changing who moves into a neighborhood* » (2005: 488).

L'analyse de données statistiques sur différentes périodes de référence peut confirmer une hausse du niveau de scolarité et de revenu après revitalisation d'un quartier. En contrepartie, mesurer la part des

ménages ayant quitté un quartier dorénavant gentrifié reste une tâche plutôt délicate (Freeman, 2006). Et ce le serait encore davantage lorsque les chercheurs tentent de mesurer l'impact du déplacement symbolique, c'est-à-dire la perte de repères, du réseau social, des commerces de proximité ou des services, etc. sur la portion des ménages qui ne se reconnaissent plus en vivant dans un quartier désormais gentrifié. La question de la dépossession identitaire avec la récupération des lieux d'habitation et des lieux de travail des ménages ayant évolué dans ces quartiers anciens est alors soulevée (Clerval et Fleury, 2009).

1.4 Un paysage social gentrifié : de la mixité sociale à la réappropriation

Parmi les arguments mettant en relief des impacts positifs qu'entraînerait la gentrification, se trouve la question de la mixité sociale. D'abord présentée sous l'angle d'une politique plutôt progressiste de la composition sociale (Jacobs, 1961) car « *social mixing and cultural diversity were often regarded as particular advantages of inner-city living* (Ley, 1996) », cité par Ley (2012 : 57). Lees (2003), citée par Butler, Bridge et Lees, évalue ainsi ce qu'entraînent le choix de désignations qui ignorent que « *[t]he morally persuasive and neutered terms policy makers use such as 'mixed communities', 'social mix' and 'diversity' politely avoid the class constitution of the processes involved* » (2012 : 1).

Justifier la revitalisation et même la gentrification en intégrant l'idée d'une mixité sociale reçoit sa part de critiques dont celle de Slater (2006) qui dénonce le point de vue où se voient uniquement soulignés les effets positifs que la gentrification a pu avoir dans les quartiers touchés. Wacquant, en appui à l'analyse de Slater (2006), considère la mixité sociale comme un euphémisme s'inscrivant dans un schéma plus large d'invisibilisation de certains ménages dans la sphère publique en établissant un lien avec la mutation du rôle de l'État « *from provider of social support for lower-income populations to supplier of business services and amenities for middle- and upper-class urbanites [...]* » (2008 : 199).

La mixité sociale offre un argument maintes fois critiqué (Bélanger et Goyer, 2022; Poitras, 2009; Rose et al. 2013; Rousseau, 2014) de la percolation de la richesse qui viendrait jouer un rôle dans l'amélioration du niveau de vie de l'ensemble des ménages. D'aucuns prévoient qu'elle viendrait agir sur un quartier en créant une dilution de la pauvreté, ce qui fait également l'objet de débats sur les présumés « effets de quartier » (Germain et Rose, 2010 : 17). En appui à la mixité sociale se trouve, outre les arguments sur ses effets atténuants sur la pauvreté, l'idéal de la bonne foi d'une classe plus aisée qui apporterait un effet bienveillant dans les quartiers défavorisés, ce qui est contesté (Ley, 2012). En négligeant les effets des inégalités systémiques, la mixité sociale pourrait être décrite comme une forme de gentrification « à la

dérobée⁶ » (Bridge, *et al.*, 2012). Ley avance que « [t]oday social mixing is often vilified as an underhand strategy of a conspiratorial state to displace the poor. » (2012 : 54).

En conséquence, peut survenir une forme d'invisibilisation de la condition sociale des ménages défavorisés sans savoir s'ils restent par choix ou parce qu'ils sont coincés, soumis à la pression de loyers ou de taxes foncières à la hausse grugeant une part de plus en plus importante de leurs revenus. Cette apparente dilution de la pauvreté entraîne aussi une transformation de l'offre commerciale (Maltais, 2018) et une diminution de services offerts auparavant à certains ménages dans le quartier. Par exemple, à Montréal, lorsqu'il y a eu un réajustement de l'indice de défavorisation locale⁷ avec l'augmentation des revenus qu'apportent les ménages plus aisés dans la compilation des indices socioéconomiques, les enfants de ménages plus vulnérables ont été pénalisés car ils ne reçoivent plus l'aide alimentaire dont ils bénéficiaient dans les écoles (Fortier, 2019; Gosselin, 2019)⁸. La réalité économique de ces enfants serait alors ainsi invisibilisée avec l'arrivée de ménages plus fortunés qui pousse à la hausse les revenus compilés dans le secteur où vivent pourtant encore des ménages plus défavorisés. Notons que ce serait davantage lié à la méthode de calcul de l'indice de défavorisation employée qui pourrait être revue afin d'éviter toute distorsion.

S'alignant sur l'intérêt d'une classe dominante, les discours sur la mixité sociale auraient également servi à justifier les initiatives entrepreneuriales épaulées par les villes dans les quartiers défavorisés. En ouvrant davantage ces quartiers aux promoteurs immobiliers ou aux attentes d'une classe plus favorisée, la mixité sociale viendrait surtout diluer le peu de pouvoir politique de ménages ou de groupes vulnérables et également accroître leur sentiment d'isolement social (August, 2014), ce qui rejoint l'idée de déplacement symbolique évoquée précédemment. La mixité sociale remet ainsi en question la place accordée aux ménages défavorisés et aux groupes marginalisés dans les milieux urbains. Adam et Laffont soulèvent, pour leur part, en évoquant les travaux de Chabrol *et al.* (2016), l'idée que la mixité correspondrait « aux valeurs des populations ciblées, sensibles à l'idée de mélange et à ne pas être, en apparence du moins,

⁶ Notre traduction. Le sous-titre de l'ouvrage emploie l'expression « *by stealth* ».

⁷ L'indice de défavorisation permet de calculer les inégalités sur le plan matériel et social. Il s'agit d'évaluer l'impact qu'entraînent la privation de biens et de commodités ainsi que la fragilité du réseau social.

⁸ Le Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal avait fait grimper des écoles dans le classement de défavorisation établi sur la base du recensement de 2016, privant des enfants à Pointe-Saint-Charles et ailleurs à Montréal de subventions de repas du midi à 1\$.

dans un entre-soi trop marqué. » (2018 : 10). Dans ses travaux, Rose (1996) y voit une bonification des conditions favorisant la reproduction sociale de la nouvelle classe moyenne.

Les discours favorables à la gentrification associée aux mesures de revitalisation promettent également une relance du quartier à certains égards, qu'il s'agisse d'améliorations visant l'environnement, l'offre commerciale, l'esthétique du cadre bâti, la réduction de la criminalité ou de certains problèmes sociaux et la croissance de la valeur des propriétés. Walks et Maaranen (2008) constatent également que certains des bénéfices associés à ces améliorations échapperont aux ménages à faible revenu dans les quartiers gentrifiés.

Les administrations municipales ou les pouvoirs publics en général sont dorénavant confrontés à un nombre grandissant de défis touchant les milieux urbains avec lesquels ils doivent composer dans leur prévision budgétaire. Parmi ceux-là, la couverture médiatique tant locale qu'internationale met en évidence comment des sujets tels l'adaptation aux changements climatiques ou le remplacement d'infrastructures désuètes ou les divers enjeux de transport de même que la hausse constante de ménages vivant sans domicile fixe ou dans des logements jugés insalubres, sans compter les mesures requises afin d'accueillir adéquatement les ménages issus de l'immigration retient régulièrement l'attention. Une bonification de services offerts aux ménages subissant les contrecoups de la gentrification, par exemple, devient assez difficile à imaginer dans les circonstances.

1.5 Des milieux urbains en métamorphose

Sans définir chacun des termes désignant les diverses formes que peut prendre la transformation des milieux urbains, notons qu'il y a des nuances importantes dans la démarche retenue, les objectifs visés et, par conséquent, dans les impacts encaissés par les ménages. En effet, le tissu social sera touché de manière variable selon qu'il s'agisse de rénovation, régénération, restauration, restructuration, requalification, reconversion, réhabilitation venant recomposer le cadre bâti, modifier le zonage d'un quartier ou toute autre intervention se déployant sur un plus large territoire. Sans compter que les définitions ou les interprétations de ces mêmes termes varient d'un territoire ou d'une langue à l'autre. Smith (2002) voit dans le choix de désigner ces bouleversements sous une étiquette de projets de rénovation urbaine une mise de l'avant de la vision idéologique de la ville. Merlin et Choay offrent une analyse du caractère impropre de l'emploi des termes de rénovation urbaine lorsqu'il s'agirait davantage de désigner les travaux par une « démolition-reconstruction » (2015 :664).

Dans les villes d'Amérique du Nord, ces bouleversements ont pu s'illustrer, par exemple, avec les ambitieux projets menés par le controversé urbaniste Robert Moses. Parmi ces projets se trouve le réseau autoroutier (*Cross Bronx Expressway*) qui a entraîné la destruction d'une partie du cadre bâti dans le Bronx à New York⁹ et qui a eu un impact énorme sur les enjeux d'inégalités et de ségrégation ainsi que sur tout le tissu urbain du quartier. Greenwich Village¹⁰ aurait connu un sort semblable sans les obstacles présentés à Moses dans la fronde menée par Jane Jacobs qui a permis d'épargner la destruction d'une partie de ce secteur.

Parmi les échos montréalais de ces bouleversements, mentionnons la résistance citoyenne ayant stoppé en bonne partie et au terme d'un long combat les élans de promoteurs immobiliers dans la destruction d'un pan important du quartier Milton Parc (Girard, 2002) ou l'autoroute à huit voies qui aurait traversé le Vieux-Montréal, sans la bataille menée par les architectes et urbanistes Blanche Lemco van Ginkel¹¹ et Daniel (Sandy) van Ginkel qui a permis d'épargner la destruction du quartier historique (Desjardins, 2022). Sans oublier la victoire d'un groupe de femmes ayant réussi à freiner la réalisation du projet Georges-Vanier : il s'agissait d'un autre projet d'autoroute scindant le quartier Pointe-Saint-Charles qui aurait déplacé 140 familles et détruit une ancienne caserne de pompier¹² (Hammond, 2018). Malheureusement, rien n'a pu stopper la destruction de pans entiers du quartier de la Petite Bourgogne qui, lui, est encore traversé par des voies d'autoroutes de part en part. C'est là le fruit d'un ensemble de travaux majeurs qui ont entraîné la disparition ou la conversion de logements occupés par des ménages plus vulnérables du quartier (Bednarz, 2013)¹³. Notons qu'une composante importante des enjeux sociaux et économiques de la Petite-Bourgogne sont également liés aux effets de la ségrégation touchant ses communautés afro-descendantes (Roche et Rutland, 2019).

⁹ Pour explorer le rôle et le pouvoir sans limite de Robert Moses sur les enjeux politiques et sociaux liés au développement de la Ville de New York, l'ouvrage de Robert A. Caro, *The Power Broker Robert Moses and the Fall of New York*, paru en 1975, demeure incontournable.

¹⁰ Notons que le quartier de Greenwich Village ne sera pas épargné par la gentrification plus tard comme c'est le cas dans toute la Ville de New York.

¹¹ Un documentaire, *Rêveuses de ville*, réalisé par Joseph Hillel en 2018 illustre le parcours de quatre architectes pionnières, dont celui de Blanche Lemco van Ginkel.

¹² Un bâtiment patrimonial aujourd'hui occupé par une bibliothèque municipale.
<https://montreal.ca/lieux/bibliotheque-saint-charles>

¹³ En complément, une série de documentaires réalisés par Michel Régnier et produits par l'ONF illustre l'impact de la destruction du cadre bâti dans les quartiers du Sud-Ouest de Montréal <https://www.onf.ca/cineastes/michel-regnier/>.

La Ville de Montréal offre ainsi à l'analyse de nombreux projets ayant grandement transformé le cadre bâti et le tissu social. La chercheuse Dansereau présentait la compilation suivante de ce qui avait balayé l'héritage de nombreux quartiers : « Sait-on qu'à Montréal, par exemple, la place des Arts, le complexe Desjardins, l'édifice de Radio-Canada, le Vélodrome olympique ont tous été réalisés sur des sites déblayés lors d'opérations de rénovation urbaine? » (1988 :96).

En outre, des témoins significatifs du patrimoine ont pu être redéfinis, par exemple, avec la conversion de certaines propriétés de la congrégation des Sœurs Grises. Il s'agit, dans ce cas, de magasins convertis en unités de copropriété au profit de ménages plus fortunés ainsi que de commerces et de bureaux dans le Vieux-Montréal¹⁴. Ce ne sont là que quelques illustrations ayant guidé notre réflexion.

1.5.1 Valorisation du patrimoine bâti et des aménités environnementales

La requalification s'inscrit d'ailleurs depuis quelque temps dans une perspective de (re)valorisation du patrimoine bâti qui nécessite une réflexion profonde sur la nature des projets, qu'il s'agisse du paysage dans lequel il se situe ou même des choix touchant sa tenure. Dans la mesure où elle est susceptible d'exacerber la situation de précarité où se trouvent des ménages défavorisés et des groupes marginalisés, la valorisation du patrimoine ou celle des aménités environnementales doit composer avec l'inclusion de visées où « [t]oute approche de requalification met à l'épreuve cette capacité d'intégrer les considérations économiques, environnementales et sociales. (Sénécal et Saint-Laurent, 2000 :18).

L'orientation favorable au verdissement, notamment, masquerait en partie la faiblesse des préoccupations sociales. En se concentrant davantage sur les composantes comme la performance économique, les mesures nécessaires à apporter sur le plan de la justice sociale seraient négligées, ce qui est appuyé par les travaux menés par Pearsall et Anguelovski (2016) ainsi que McClintock (2018).

Même lorsque ces transformations accueillent de surcroît le développement d'espaces verts sous un œil favorable, certains dessous de l'histoire démontrent les conséquences qu'elles ont pu avoir sur des communautés entières. C'est l'exemple qu'incarne le célèbre *Central Park*, développé bien avant le projet très médiatisé de la conversion du *High Line* à New York. Il n'est pas négligeable de souligner que le grand

¹⁴ <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=115228&type=bien>

parc urbain newyorkais a été aménagé sur le territoire qu’occupait jadis *Seneca Village*¹⁵ entre 1825 et 1857. Un élément important à noter dans le contexte où vivaient là majoritairement des ménages afro-descendants : non seulement les lieux offraient un milieu de vie plus sain et équitable, mais le fait d’être propriétaire de leur habitation leur assurait alors un droit de vote dans l’État de New York¹⁶. Le village a été entièrement détruit afin de faire place à *Central Park*. Une forme d’appropriation qui a accompagné le développement immobilier et la promotion touristique du lieu (Cai, 2022) dont il ne reste *in fine* que la présence de quelques panneaux relatant l’histoire de *Seneca Village* dans le parc qui viennent témoigner de cet héritage méconnu aux passants qui voudront bien s’arrêter et en prendre connaissance.

Quant au parc linéaire *High Line* à New York, sa réalisation a généré un grand intérêt chez les investisseurs, ce qui s’est traduit par l’arrivée de nombreux immeubles prestigieux et il bénéficie, de surcroît, d’un rayonnement touristique international important. La requalification, dans ce cas, d’une friche industrielle avec la mise en valeur de la revitalisation et du verdissement dans un quartier ancien désinvesti peut créer une vitrine sur la richesse. À ce propos, Lang et Rothenberg analysent une des conséquences du projet du *High Line* où « *gazing on the cityscape has been reduced to staring into the living spaces of the wealthy.* » (2017 : 1757)

Ce sont là deux exemples différents d’un projet signature (*flagship*) transformant l’image d’un quartier, ce qui ne se produit pas sans répercussion sur le tissu urbain. C’est ce qu’avancent notamment Brueckner *et al.* (1999), avec l’*amenity-based theory*, où il est démontré que les quartiers centraux offrant des aménités attirent les ménages plus aisés, ce qu’avait étudié Ley (1992) avec l’importance du paysage et des aménités dans les choix que feront les ménages. Mentionnons en outre la méthode de prix hédoniste qui vient mesurer la valeur accordée par les ménages aux aménités environnementales ou construites (Choumert, 2009 ; Travers *et al.*, 2013). À ce sujet, Behrens *et al.*, soulignent un « phénomène d’aménité endogène » (2023 :41) contribuant à la dynamique de la gentrification.

La requalification de friches urbaines, la valorisation d’éléments du patrimoine et l’intégration de mesures écologiques font aussi l’objet de critiques lorsque des intérêts financiers peuvent s’approprier à leur profit certaines retombées économiques liées à la protection de l’environnement (Checker, 2011 ; Picton, 2016). Au-delà de la valorisation du patrimoine, de visées esthétiques ou environnementales, s’ajoutent alors des

¹⁵ <https://www.centralparknyc.org/articles/seneca-village>

¹⁶ <https://www.thenation.com/article/society/black-land-seneca-village/>

préoccupations de justice sociale : « [o]n considère souvent que beaucoup de politiques urbaines, soucieuse d'aménagement et de durabilité écologique, ne prennent pas en compte la diversité et l'inégalité sociale de ceux à qui elles s'appliquent. » (Larrère, 2017 :16). En conséquence, ce virage pourrait, malgré des choix louables, transformer d'anciens quartiers ouvriers au cœur des zones industrielles au bénéfice de ménages plus aisés lorsque des mesures environnementales exacerbent le développement inégal de milieux urbains (Anguelovski *et al.*, 2019 ; Garcia-Lamarca *et al.*, 2021 ; Immergluck et Balan, 2018, McClintock, 2018).

Quels éléments définissent la poursuite de certains idéaux sur la fabrication—ou le renouveau—de l'image de la ville avec les projets de requalification de friches industrielles ? Certains des espaces publics ont d'abord été aménagés afin d'améliorer le cadre de vie en général ou de répondre plus spécifiquement à des visées environnementales (Newell, J.P. *et al.*, 2013; Seymour *et al.*, 2010) dans les orientations de la planification urbaine qui peuvent valoriser une esthétisation des lieux sans prendre la mesure de ses impacts sociaux. Parmi les chercheurs ayant pu apporter un regard critique sur cette question, on retrouve Dooling, évoquant ici le point de vue de Harvey : « [...] *claiming ecological concerns historically were limited to a bourgeois aesthetic in the park designs [...] and the eventual co-option of those ecological aesthetics into economic development processes supporting homeownership for the middle-class.* » (2009 : 632). Une analyse fine réalisée en amont dans les quartiers touchés par ces redéveloppements tenterait de prévoir les effets potentiels de gentrification que des projets d'envergure pourraient entraîner car s'agit-il pour autant d'effets inéluctables¹⁷ ? Slater (2014) présente le constat comme relevant d'un « *false choice urbanism* ».

L'idée de mesures de verdissement produisant une forme de gentrification verte ou environnementale avait été relevée dans les recherches dès les travaux de Sieg *et al.* (2004), selon Quinton *et al.* (2022). Dooling (2009) avait, pour sa part, qualifié d'écogentrification un processus qui entraîne un déplacement de population dans des projets qui incluent les parcs urbains, les jardins communautaires, les couloirs écologiques ou toute autre intervention visant à renforcer les infrastructures vertes. Gould et Lewis mentionnent à cet égard : « *In an era when "greening" initiatives are popular, the green growth machine has been able to generate public funding for environmental amenities and restoration from government initiatives and mandates, which in turn increases real estate value.* » (2018:14). Est-ce que les mesures

¹⁷ À ce sujet, voir également l'ouvrage *Gentrification is Inevitable and Other Lies* de Leslie Kern, paru chez l'éditeur Verso Books.

prises en faveur du verdissement pourraient ainsi être envisagées comme une forme de privilège environnemental, comme l'a souligné Angelo (2019)?

While *et al.* (2004) se sont penchés sur les conséquences variables d'une approche désignée sous le vocable de « *sustainability fix* » en relevant les inégalités qui les accompagnent au sein de villes post-industrielles. En effet, les projets de verdissement suscitent généralement un intérêt marqué chez les investisseurs (Anguelovski *et al.*, 2022). Parmi les chercheurs qui questionnent les objectifs et les effets produits, nous pouvons nous appuyer aussi sur ce que Locret-Collet soulève dans sa réflexion sur ces enjeux :

Sustainability remains a multifaceted and conflictual notion, offering opportunities for either the development of more resilient, responsible communities and equitable urban environments or for a growing domination of market forces, a disengagement of the political sphere to the profit of private stakeholders and the overturn of a pervasive, green-washed form of neo-liberalism. (2016 :179)

Les enjeux d'inégalité liés à la gentrification interviennent dans la composition du virage écologique des milieux urbains. Dans le jeu inégal des acteurs, les avantages offerts par l'amélioration du cadre de vie ne seraient pas répartis de manière équitable sur l'ensemble des ménages. En somme, il y a là une réflexion globale sur la qualité de vie en milieu urbain, comme Harvey l'indiquait:

Quality of urban life has become a commodity for those with money, as has the city itself in a world where consumerism, tourism, cultural and knowledge-based industries, as well as perpetual resort to the economy of the spectacle, have become major aspects of urban political economy [...]. (2012:38)

Un aménagement à petite ou grande échelle témoigne des transformations dans la revalorisation des milieux urbains et les répercussions possibles sur les ménages. À cet égard, Malézieux apporte une mise en garde sur les effets escomptés d'un déplacement des ménages lorsqu'il souligne que les « catégories économiques et sociales qui s'accommodaient, souvent dans des conditions difficiles, de la situation antérieure sont rejetées et condamnées, éventuellement reléguées dans d'autres implantations marginales. » (2002: 251)

Ce sera le cas particulièrement dans les visées de restructuration économique et sociale où se joue en coulisse le rôle de coalitions formées d'acteurs privés et publics car « [l]es décideurs politiques sont maîtres d'œuvre de politiques et de programmes de logement; ils établissent les règles du jeu *via* l'appareil

législatif. Ce faisant, ils déterminent le rôle du privé, qui s'est fait de plus en plus prépondérant ces dernières décennies, entre autres, au Canada. » (Bélanger et Roudil, 2021 :7). Harvey (2012) présente ce qu'il nomme *urban entrepreneurialism* comme un phénomène mondial inexorable où la gouvernance urbaine associe les pouvoirs de l'État à un large éventail de formes d'organisation de la société civile et d'intérêts privés. Parmi les effets escomptés, la mise en valeur des villes dans le jeu de la compétition mondiale qui « vise également à renforcer l'intensité du processus de métropolisation, à changer l'image d'une ville et de son agglomération, de manière à la rendre compétitive à différentes échelles. » (Chabrol, 2011 : 17)

En somme, la compréhension de ces diverses dynamiques et des jeux d'acteurs menant au déplacement ou à l'appropriation des espaces dorénavant convoités permet d'aborder un angle important des inégalités sociales et spatiales. Si les recherches citées dans ce chapitre ont esquissé un tour d'horizon des bouleversements survenus à la fois dans les rapports de pouvoir et au cœur des enjeux sociaux étudiés en milieu urbain, le prochain chapitre s'ouvre sur des aspects plus particulièrement liés aux impacts de la requalification de friches urbaines tant en ce qui a trait à certaines orientations de politiques publiques que par le truchement du traitement médiatique.

CHAPITRE 2

PROBLÉMATIQUE

Le contexte dans lequel des friches urbaines se transforment dans diverses villes des pays industrialisés permet d'observer l'impact d'une l'orientation néolibérale accompagnée de mesures d'austérité ainsi que du désengagement (variable) de l'État; entre autres choses, parce que cela propulse le rôle dévolu au privé dans le (re)développement urbain. S'ensuivent alors des conséquences qu'entraînent la spéculation et la marchandisation du logement sur ce que Lefebvre (1968) définissait comme le droit à la ville ou le droit au logement ainsi menacés parce que livrés aux mains des investisseurs. Dans ses travaux, Lefebvre soutient que le droit à la ville ou droit au logement va bien au-delà de l'accès à l'espace puisqu'il prévoit également le droit de participer à la gestion et aux décisions politiques, c'est-à-dire que les ménages doivent avoir voix au chapitre lorsqu'il s'agit de remodeler la ville selon leurs besoins et aspirations, ce qui correspond à l'importance accordée à la « production de l'espace » définie par Lefebvre (1974).

La convergence entre les politiques publiques, les investissements publics et privés dans un contexte où se manifeste la financiarisation accrue de l'immobilier semblerait trouver son compte dans la requalification des anciens quartiers ouvriers. Les principaux enjeux diffusés par le truchement de la couverture médiatique accordée aux débats et aux controverses accompagnant tous les bouleversements offrent à ce sujet de nombreuses pistes d'exploration. En faire l'examen permettrait de saisir de quelle façon la résonance médiatique présenterait l'évolution de l'image des anciens quartiers ouvriers.

2.1 Désindustrialisation et requalification des friches

Le corpus scientifique qui se penche sur la requalification de friches industrielles avec la transformation du cadre bâti, du paysage ou de l'image de quartiers ouvriers ouvre des avenues de recherche en études urbaines. Certaines touchent directement aux défis posés par la désindustrialisation ou aux impacts que la conjugaison de la restructuration économique et des politiques de revitalisation peut produire. Par exemple, la coulée verte René-Dumont (auparavant connue sous le nom de Promenade plantée) a remodelé tout un secteur visé par le projet à Paris à propos duquel Heathcott observe le rôle des intérêts publics et privés où « *[i]n the name of public space and ecological consciousness, the repurposed artifact obscures the repressive labor regimes that created it as well as the spectacular apparatus that reclaimed it for a new urban imaginary.* » (2013 :289)

La réalisation du *High Line* à New York s'en est d'ailleurs inspirée, ce qui a ensuite donné naissance à une série de projets phares aux États-Unis. De nombreux chercheurs étudient les impacts des nombreuses conversions de chemins de fer en parcs urbains qu'incarnent les projets suivants : *Belt Line* à Atlanta (Immergluck et Balan, 2017; Argüelles *et al.*, 2022), *The Rail Park* à Philadelphie (Anguelovski *et al.*, 2019; Argüelles *et al.*, 2022) ou *The 606* à Chicago (Rigolon et Németh, 2018), qui s'inscrivent dans la foulée de la « *green growth machine* » présentée notamment par Gould et Lewis (2018 :14). D'autres exemples étudiés, comme le parc linéaire *The Tide* à Londres¹⁸, permettent à Lindner *et al.* (2021) d'avancer que ces espaces requalifiés servent surtout à transformer des lieux négligés, hérités de l'ère industrielle, afin de les revaloriser dans une stratégie néolibérale entraînant la création d'espaces esthétisés destinés à des communautés retraits plus privilégiées.

Dans les cas où s'est ajoutée une restructuration économique à la suite de la désindustrialisation, Barber et Hall (2008) ont examiné un important projet dans le centre-ville de Birmingham. Ils arrivent au constat suivant, à savoir que les projets signatures (*flagship*) seraient tout d'abord orientés selon une approche entrepreneuriale de développement urbain. Ils s'appuient sur ce que concluent les travaux de Harvey (1989), à savoir que la stratégie intègre des éléments de *boosterism*¹⁹ et l'idée de la percolation des investissements du tourisme sur l'économie locale grâce à la « *new visual identity for Birmingham that could form the basis of a proactive place-marketing campaign.* » (Barber et Hall, 2008 : 284)

Adam et Laffont, pour leur part, se penchent sur le virage réalisé par la Ville de Lyon qui visait à revaloriser une ancienne friche industrielle portuaire. À cette fin est né un quartier destiné à des ménages privilégiés orienté sur la base de la « stratégie de marketing territorial qui se fonde sur l'appel doublé à une modernité renouvelée—le développement durable—et à un passé instrumentalisé—l'industrie portuaire ramenée à quelques artefacts muséifiés. » (2018:11) ce qui évoque certains des aspects de la mise en valeur du terrain que nous étudions. Nous y reviendrons.

Dans l'étude qu'a réalisée Girardin, le chercheur s'attarde à comparer la transformation de deux anciens quartiers industriels au Havre et à Leipzig « [...] où la désindustrialisation constitue un prétexte idéal à la mise en œuvre de politiques visant à redéfinir les usages tant économiques que symboliques et sociaux des quartiers présentés comme en déclin [...] » (2022, sp). Entre l'analyse de la dépossession et de

¹⁸ Conçu par les mêmes architectes que le *High Line*, soit la firme Diller Scofidio + Renfro.

¹⁹ Ce qui fait référence à l'ensemble des mesures de promotions visant à améliorer la perception d'un lieu.

l'appropriation survenues dans le nord du quartier du Havre, le chercheur constate que la valorisation des espaces publics par les pouvoirs municipaux devait répondre aux attentes des investisseurs privés (notamment les promoteurs immobiliers) et des ménages qui viendront habiter les lieux réaménagés. Ce constat ne semble pas étranger aux interrogations que peut susciter le terrain que nous avons retenu. Il en sera question plus loin.

D'ailleurs, plus près de notre terrain d'étude, dans le quartier Pointe-Saint-Charles au cœur du Sud-Ouest à Montréal, Van Criekingen avait déjà noté, à propos des conversions d'ensembles industriels, que :

Ces réalisations se placent dans la perspective de transformer d'ici à 2005 l'ensemble de l'axe du canal Lachine (14 kilomètres) en un « *urban waterway heritage park* » et d'aménager le canal pour la navigation de plaisance (Germain & Rose 2000). On a vu que ces efforts ont déjà contribué à mettre en place des micro-espaces de gentrification déconnectés du quartier ouvrier pauvre de Pointe-Saint-Charles. (2001 :224)

Postras, pour sa part, présente l'analyse de l'image d'un autre ancien quartier industriel, le Faubourg des Récollets, sis tout près du Vieux-Montréal et du quartier des affaires. Ce redéveloppement correspond à ce qui est maintenant désigné sous le nom de Cité du Multimédia. Quant au regard consacré à cette nouvelle identité apposée au quartier, la chercheuse étudie différentes déclinaisons de l'image que véhicule la presse écrite en indiquant de quelle manière « l'imaginaire est développé autour du projet ». (2002 :148)

Dans un travail subséquent, réalisé par Postras (2009), la chercheuse constate que la revitalisation du secteur riverain du canal de Lachine repose sur des investissements publics qui ont entraîné à sa suite des investissements privés. Ces investissements ont misé sur la conversion d'ensemble industriels en unités de copropriété dans le Sud-Ouest de Montréal. Ils illustrent les enjeux posés par la revitalisation urbaine avec une version du développement qualifié de durable mais faisant fi des inégalités sociales. Les pouvoirs publics favoriseraient ainsi les ménages des classes moyennes et supérieures dans leurs choix politiques. Les désinvestissements dans les quartiers centraux durant les années 1970 et 1980 soulèvent des questions quant au redéveloppement et aux priorités de l'État en matière de dépenses publiques. Postras (2009) mentionne que cette situation peut être observée dans d'autres grandes villes nord-américaines et européennes. Le projet de conversion du Nordelec se distingue toutefois de certains autres parce qu'il présente aussi un volet de logements sociaux.

La friche du canal de Lachine, tout particulièrement l'espace renouvelé par le parc linéaire développé sur ses berges, fait également l'objet de la recherche sur le terrain que présente la chercheuse Bélanger (2010). La requalification de la friche et l'arrivée des copropriétés luxueuses sur la bande riveraine révélaient déjà des conséquences sur l'image des quartiers ouvriers et le sentiment d'appartenance des ménages.

Préfontaine (2008) a montré qu'une transformation d'un usage industriel vers un usage résidentiel peut avoir un impact sur la valeur des propriétés à proximité de la friche industrielle du Sud-Ouest et donc sur les revenus fonciers dans un contexte d'effervescence du marché immobilier, ce qui est en lien avec l'approche hédoniste évoquée précédemment. Tandis que Gravel, dans son mémoire sur la transformation de la friche industrielle du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles, note aussi que « le dynamisme du marché foncier et immobilier modifie le rôle de chacun des acteurs de la revitalisation. » (2012 :143). Il observe également que de « nombreux articles de presse traitaient de la hausse des valeurs foncières et du nombre de projets urbains dans le secteur » (2012 :8).

Cappai *et al.* (2018) visaient, pour leur part, à évaluer les impacts économiques et sociaux liés à la revitalisation de la friche du canal de Lachine dans le secteur de Turcot-Petite Bourgogne à Montréal. Les intérêts des partenaires privés ont été prioritaires dans le développement de logements dans des friches industrielles. En conséquence, les logements moins abordables ont été négligés et les personnes à faible revenu n'ont pas les moyens d'acheter ou de louer dans le redéveloppement offert par la requalification de la friche industrielle.

High (2022) consacre un chapitre entier à l'analyse de la gentrification du canal de Lachine dans un ouvrage qui se penche entièrement sur les conséquences de la désindustrialisation à Montréal. Il qualifie la transformation des berges de « *flagship state-led regeneration project* » (209). Il évoque le lien entre le verdissement et la gentrification comme le désignaient Foster et Sandberg lorsqu'ils déclarent que la mise en scène ou « *staging of greenspace* » serait « *overtly political in determining who may rightfully inhabit rediscovered urban space* ». (2014 : 1044, cités par High 2022 : 209)

Gaudreau *et al.* présentent les transformations récentes dans l'arrondissement Sud-Ouest à Montréal comme le fruit d'une « gentrification intensive et planifiée » (2021 :121) où s'additionnent aux pouvoirs publics l'action des promoteurs immobiliers à qui est dorénavant conférée « un rôle accru dans la fabrique de la ville. » (2021 :139) et c'est ce qu'avance également Stein (2019).

Enfin, un rapport du Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) préparé pour le compte de Parcs Canada mesure l'impact sur les changements socio-démographiques dans les quartiers environnants de la requalification de la friche du canal de Lachine. Parmi les observations, les chercheurs Behrens, *et al.* notent que « les investissements consentis par Parcs Canada pourraient avoir convaincus les promoteurs immobiliers et les futurs résidents que les quartiers environnants allaient devenir plus attractifs dans un futur proche » (2023 :41).

2.2 Le Sud-Ouest de Montréal : l'exemple d'une friche industrielle revalorisée

Voyons de manière plus approfondie comment l'arrondissement du Sud-Ouest permet de représenter les enjeux de requalification soulevés jusqu'à maintenant en suivant à la fois son évolution et ce qu'il nous donne l'occasion d'étudier.

L'arrondissement du Sud-Ouest existe depuis 2002, né de la refonte municipale de 2001. Il est composé d'un amalgame de quartiers distincts, eux-mêmes constitués de quelques anciennes villes intégrées autrefois à la Ville de Montréal²⁰. Est-ce que cela avait participé à diluer le caractère identitaire distinctif en les fusionnant à des fins administratives? Puis, de nouvelles désignations par des sociétés commerciales ou par des projets portés par des promoteurs immobiliers apparaissent sans toutefois correspondre à un ancrage territorial. Les désignations semblent plutôt incarner le produit d'identités (pré)fabriquées au fil d'un renouvellement d'image planifié. On questionnerait là en partie les intérêts commerciaux liés à la transformation majeure de la morphologie et de la vocation de plusieurs anciens quartiers ouvriers centraux et péri-centraux. À cet effet, nous remarquons la multiplication des récentes désignations entrepreneuriale et touristique que sont les marqueurs commerciaux suivants à Montréal : Quartiers du Canal, Quartier de l'innovation (maintenant fermé), Quartier international, Quartier des spectacles et Quartier des lumières. En se multipliant, ces désignations contribuent-elles à vider de sens la notion originelle de quartier?

Bien que l'ensemble des quartiers formant l'arrondissement du Sud-Ouest, à savoir : Griffintown, Pointe-Saint-Charles, Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard soient touchés à des degrés variables, nous n'examinons de manière plus approfondie qu'une portion beaucoup plus circonscrite des enjeux liés aux récentes transformations. Le secteur envisagé initialement couvrait une partie importante

²⁰ Par exemple, le village de Saint-Gabriel (qui comprend la paroisse Saint-Charles) a été annexé à la cité de Montréal le 25 mai 1887.

de l'arrondissement du Sud-Ouest, soit la portion comprise à l'intérieur des autoroutes 10 et 15. Nous limitons notre étude à une partie emblématique des espaces latéraux du quartier Pointe-Saint-Charles bordant le canal de Lachine comme témoin du changement de l'image de ce secteur. Nous avons ciblé le parcours qu'a connu une portion restreinte de l'arrondissement du Sud-Ouest comme contexte du terrain d'étude sur lequel s'appuie davantage notre problématique. Nous approchons ce terrain comme matériau de laboratoire empirique afin de couvrir la question des inégalités et les enjeux de requalification par le biais d'une étude de cas de trois conversions d'ensembles industriels symbolisant à leur façon l'évolution de l'image du quartier Pointe-Saint-Charles.

Avant de présenter les défis de la requalification et de la mise en valeur patrimoniale et récréotouristique du terrain choisi, voyons dans les grandes lignes comment l'évolution du lieu historique national du Canal-de-Lachine (ainsi désigné en 1929) a guidé notre réflexion. Divers rebondissements ponctuent son développement, puis sa fermeture en 1970 jusqu'à sa réouverture en mai 2002 limitée à la navigation de plaisance. Ce survol permet également de mettre en lumière des caractéristiques associées au processus de dévitalisation et revitalisation ainsi que ses conséquences pour l'ensemble des quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest qui font écho à ce que d'autres requalifications de friches industrielles ailleurs dans le monde ont pu connaître. Nous en avons soulevé certains des impacts à l'aide de quelques exemples.

L'ouverture du canal, renforcée par « la proximité du port et des voies ferrées, a fait très tôt de Pointe-Saint-Charles, un terrain de choix pour l'industrie » (Benoit et Gratton, 1991 : 6). Le canal de Lachine, l'un des plus vieux sites industriels du Canada, est souvent présenté comme le berceau de l'industrialisation au Canada. Il servait de trait d'union au trafic maritime du fleuve Saint-Laurent, à partir du lac Saint-Louis vers le port de Montréal ce qui donnait ensuite accès aux navires vers le cœur de l'Amérique du Nord avec l'ensemble des ports sis autour des Grands Lacs. La création du canal de Lachine a participé au développement de Montréal ainsi qu'à celui du Québec et du Canada.

Le canal trace une voie navigable de 14 kilomètres traversant tout le Sud-Ouest de l'île de Montréal. L'occupation des lots riverains est constituée de divers pôles, eux-mêmes développés sur une longue période. Le bassin Peel, les écluses Saint-Gabriel, le marché Atwater en incarnent quelques-uns parmi les plus importants dans la revalorisation récente du patrimoine (Parcs Canada, 2004).

L'histoire du Sud-Ouest de Montréal depuis le 19^e siècle est intimement liée à la création et au dynamisme insufflé par le canal de Lachine. Les grands ensembles industriels établis le long des berges s'inscrivent dans la trame des quartiers ouvriers limitrophes. À partir du contournement des rapides de Lachine avec les premières étapes de la construction du canal jusqu'à l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent, les quartiers se sont développés au fil de la croissance des activités industrielles et ils ont subi très durement les contrecoups de la décision de fermer et remblayer en partie le canal. En effet, si cette voie navigable a permis l'émergence du Sud-Ouest comme important foyer industriel, la décision liée à sa fermeture, sans avoir directement provoqué le déclin de tout ce corridor urbain, est venu accélérer le désinvestissement du secteur.

Son tracé historique s'amorce avec l'inauguration du canal en 1825 jusqu'aux premières manifestations de son déclin, avec le choc provoqué par la crise des années 1930 qui a suivi le krach boursier d'octobre 1929, selon Polèse (2009). La dévitalisation des quartiers ouvriers, provoquée par la relocalisation des industries, avait déjà commencé à partir du milieu des années 1940, selon Bélanger (2010). L'exode des ménages vers les nouvelles banlieues avait provoqué un important bouleversement démographique. « La population du quartier passe de 30 000 habitants en 1931 à 13 000 en 1991, ce qui accentue l'appauvrissement de la population restante dans le quartier, celle qui demeure prisonnière de sa condition sociale. » (El Asri et Chauvet, 2021: 9).

La transformation de l'économie mondiale et le transport routier par camionnage s'étaient additionnés aux autres problèmes touchant les quartiers ouvriers. Les crises traversées, l'une conjoncturelle, consécutive à la fermeture du canal, l'autre structurelle, davantage liée à la crise du mode de production fordiste et à la délocalisation des usines avec la mondialisation, venaient bouleverser tous les quartiers limitrophes aux installations industrielles.

Afin de contextualiser ce qui a été diffusé au sujet des étapes du désinvestissement des quartiers ouvriers sis le long du canal de Lachine, présentons quelques sauts dans le passé plus lointain de la couverture médiatique qui offre des détails pertinents à propos des décisions politiques. Dans un entrefilet publié le 27 février 1959, soit l'année de l'ouverture de la Voie maritime, *Le Devoir* (s.a.) relayait la décision du ministre des Transports du Canada de maintenir l'ouverture du canal afin de répondre aux attentes du Conseil du Port de Montréal. Il était alors question des enjeux liés à une capitalisation de l'ordre de 140 millions de dollars et des 25 000 ouvriers employés par les industries établies sur les berges du canal de

Lachine. Les médias rapportent ensuite que c'est la compétition financière qui aurait motivé la décision de favoriser uniquement la voie maritime du Saint-Laurent—qui permettait le passage de plus grands navires—en fermant le canal. Selon les faits présentés dans un article du quotidien *Le Devoir* paru le 6 août 1970 (Deshaies), le maintien de la voie navigable privait la voie maritime de revenus à hauteur de 600 000 dollars par année. Ce même article dévoilait également les grandes lignes de rapports préparés afin de déterminer les détails entourant la décision de fermer le canal. C'est là une décision majeure venant à l'encontre des attentes du quartier, tant pour les ménages que les entreprises qui souhaitaient le maintien des fonctions du canal, sinon dans leur intégralité du moins en bonne partie.

Le rayonnement du berceau de l'industrialisation s'amenuisait avec un canal désormais partiellement remblayé. Il ne restait que les vestiges d'une eau polluée par les industries et une perception négative à son égard (High, 2022). D'important corridor industriel, les lieux étaient devenus une friche industrielle. Laissés à l'abandon, certains vestiges des ensembles industriels qui en faisaient partie ont peu à peu attiré l'intérêt de promoteurs immobiliers à la faveur de décisions politiques. Un bon nombre de ces friches, disséminées un peu partout dans les pays industrialisés, donnent lieu aujourd'hui à diverses interventions, documentées par la recherche et nous en avons cité quelques-unes à titre d'exemple.

Le canal de Lachine, jadis voué au transport commercial au sein de la friche industrielle et source d'énergie hydraulique essentielle pour les industries, a adopté une vocation récréotouristique d'autant renforcée depuis que la navigation de plaisance a été inaugurée en mai 2002. D'un espace autrefois fortement contaminé²¹, le canal a été mis en valeur par étapes depuis le coup d'envoi de la création du parc linéaire. À l'origine du développement de ses quartiers riverains, il constitue maintenant un nouvel espace valorisé avec ses berges reverdies, sis à quelques minutes du centre-ville de Montréal, et aurait participé, dans cette nouvelle incarnation, à l'image renouvelée du secteur.

Les projets chapeautés par Parcs Canada, comprenant la piste cyclable, le parc linéaire et la navigation de plaisance, contribuent à valoriser l'image patrimoniale et à promouvoir le volet récréotouristique. Toute la requalification et la mise en valeur du patrimoine industriel—récupérées avec l'arrivée massive d'unités de copropriétés—ont connu divers rebondissements et ont fait l'objet de nombreux débats dans l'espace

²¹ Sans qu'il y ait eu décontamination. Mais ce serait là l'objet un tout autre débat et nous ne le mentionnons que pour indiquer que le volet environnemental a été escamoté.

public. Les médias soulèvent à cet effet les nombreuses contradictions liées aux changements d'orientation dans les décisions politiques et ont guidé notre réflexion.

Soulignons que le virage récréotouristique de ce secteur n'avait pas été considéré au moment de sa fermeture²², mais l'idée a ensuite su faire son chemin. Parcs Canada présentera différentes moutures de revalorisation du canal que nous pouvons suivre par le truchement de la publication de quelques-uns des plans directeurs (1979, 2004, 2018a et 2018b). Le caractère stratégique du canal de Lachine dans le redéveloppement du centre-ville élargi²³ vient appuyer la décision d'investir dans une revitalisation propulsée par un élan récréotouristique. Les investissements publics, provenant à la fois du gouvernement fédéral et de la Ville de Montréal s'élèvent à 110 millions de dollars, selon les données que présente le Plan directeur de Parcs Canada (2018a :17), afin de relancer les activités récréatives du canal, incluant l'ouverture projetée à la navigation de plaisance, réalisée en mai 2002.

Le secteur nord du quartier Pointe-Saint-Charles représente un des endroits fortement touchés par le déclin de l'industrie manufacturière à Montréal. Nous l'avons ciblé comme espace représentatif des requalifications de friches industrielles et d'anciens quartiers ouvriers. La décision de limiter à une zone restreinte autour des écluses Saint-Gabriel avec la conversion de quelques ensembles industriels se fonde en bonne partie sur l'importante valeur symbolique et patrimoniale que les plans directeurs publiés par Parcs Canada leur accordait.

Après un intense déclin économique, le marché de l'emploi a accueilli l'élan de la nouvelle économie, ce qui a eu des conséquences tant sur les ménages déjà établis que ceux venant s'établir dans les quartiers composant l'arrondissement du Sud-Ouest. Sans compter que le redéveloppement dans le Vieux-Port de Montréal—adjacent à celui de Griffintown—avait déjà eu lieu et amorçait le changement de l'image de quartiers centraux et péricentraux à l'intérieur des nouvelles limites élargies d'un centre-ville en pleine transformation.

²² Un autre saut dans le temps nous informe, par le truchement d'un entrefilet paru dans *La Presse* (s.a.) en 1972, que le ministre Jean Chrétien, alors à la tête de Travaux Canada, avait rejeté la demande de la Communauté urbaine de Montréal de restaurer le canal en zone récréative. C'est là un des exemples des revirements dans les décisions politiques que connaîtrait le secteur, comme nous le verrons plus loin.

²³ Dans un document publié par la Ville de Montréal et intitulé *Stratégie Centre-Ville 2030* (Bergeron, 2006), les limites du centre-ville ont été élargies jusqu'à inclure une portion du Sud-Ouest. Ces nouvelles limites voisinent les écluses Saint-Gabriel, secteur sur lequel porte notre analyse.

La transformation majeure du cadre bâti sur les berges du canal de Lachine avec la conversion d'imposants ensembles industriels et l'ajout de nombreuses unités de copropriétés de luxe, serait assimilable à une forme de gentrification instantanée (Rose, 2006) ou à une forme de gentrification planifiée ou dirigée par l'État²⁴ (Maltais et Bélanger, 2021).

L'arrivée de copropriétés récupère les effets de la mise en valeur patrimoniale au profit d'une frange des ménages plus favorisés et participe ainsi au renouveau de l'image du quartier, reflet bonifié de la nouvelle réalité économique et sociale qui l'anime. Une image et un caractère identitaire qui pourraient être redéfinis à la manière de ce qui a été nommé la reconquête des quartiers anciens (Dansereau, 1985) par une classe sociale privilégiée.

Il est possible de situer l'amorce de ces changements sous l'administration Drapeau (maire de Montréal en deux temps, soit de 1954 à 1957 puis de 1960 à 1986) puisque Montréal avait connu plusieurs années de démolition de pans entiers de quartiers ouvriers et l'ajout d'autoroutes notamment dans le Sud-Ouest²⁵. Était survenue une parenthèse pendant l'administration du maire Doré (1986-1994), plus attentif aux intérêts manifestés par les citoyens, qui avait tenté de protéger le maintien de l'identité ouvrière et le redéveloppement des emplois industriels. C'est d'ailleurs sous son administration qu'avait été créé le parc d'entreprises qui avait maintenu le zonage industriel le long du canal de Lachine. Un élan renversé par la suite avec l'administration du maire Bourque (1994-2001) où se manifeste un point de bascule dans le redéveloppement des unités de copropriétés sur les berges et l'essor du redéveloppement de Griffintown qu'a poursuivie l'administration du maire Tremblay (2002-2012). Si les jalons sont établis en suivant les administrations municipales, nul ne peut ignorer le rôle du gouvernement (Québec et Canada) en matière de logement ou dans les décisions entourant le financement de projets urbains.

Le développement et la planification dans l'arrondissement du Sud-Ouest semblent ainsi avoir évolué par à-coups, au gré de changements d'orientations portées par les administrations municipales ou par les volontés exprimées par divers élus, appuyés par les visées des investisseurs et des promoteurs immobiliers. Le redéveloppement peut difficilement être compris comme étant le fruit d'une véritable action concertée ou une vision d'ensemble cohérente. En effet, hormis la portion chapeautée conjointement par Parcs Canada et la Ville de Montréal, les conversions d'ensembles industriels ou les nouvelles constructions

²⁴ Traduction de *state-led* ou *state-induced*. Cette idée se retrouve également sous d'autres désignations, par exemple : « *policy-guided gentrification* » (Van Crieckingen, 2021 :58).

²⁵ Cf. Les documentaires réalisés par Michel Régnier, produits par l'ONF et mentionnés précédemment.

seraient davantage assimilables à un exemple type d'urbanisme par projet, décrit, entre autres, par Adam (2016), ce qui viendrait contredire en partie l'analyse de la requalification de la friche proposée par Sénécal et Michel (2002) décrite, selon eux, comme un grand projet urbain.

Les débats autour de la transformation des quartiers péricentraux qui forment l'arrondissement du Sud-Ouest sont toujours en cours alors qu'une prochaine phase de développement touche le complexe Nordelec, qui a d'ailleurs fait l'objet de consultations et des rapports ont été déposés à cet effet par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2023 et en 2024. En plus du sort réservé au redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure qui fait toujours l'objet de discussion. Il s'agit, dans ce cas, d'une autre friche industrielle qui se situe à un des points d'entrée de l'île de Montréal autour des ponts Victoria et Samuel-de-Champlain. Le secteur ne forme pas un quartier à proprement parler mais est plutôt constitué d'un amalgame à l'Ouest du Vieux-Port ainsi qu'à l'Est et Sud-Est de Pointe-Saint-Charles, connexe aux redéveloppements majeurs de Griffintown et de la Cité du Multimédia (un quartier créé de toutes pièces en 1988). Quant à la conversion toujours incertaine de l'ancienne usine Canada Malting et ses imposants silos dans le quartier voisin, à Saint-Henri, tout sépare l'orientation projetée par Renwick Development et un projet porté par la communauté, le collectif À nous la Malting²⁶. Notons que la réussite du projet d'autogestion du Bâtiment 7 à Pointe-Saint-Charles représente un rare exemple de gain réalisé par la communauté au terme d'une longue lutte (Carrère, 2020; Curodeau-Codère *et al.*, 2023).

L'écrin vert que procure le parc linéaire du canal de Lachine, sans correspondre en tout point aux projets phares comme le *High Line* à New York ou alors la coulée verte René-Dumont à Paris, peut néanmoins contribuer par son rayonnement important à produire un effet d'entraînement plus élitiste. Nous avons fait référence à quelques reprises aux recherches qui se sont intéressées aux nombreux projets, par exemple le *Beltline* d'Atlanta, *The Rail Park* à Philadelphie, *The 606* à Chicago ou *The Tide* à Londres dont les conséquences ont de la sorte été documentées sur le redéveloppement de leurs quartiers. En rappel, le rôle des aménités a ainsi pu être étudié sous différents angles au fil des recherches (Anguelovski *et al.*, 2019; Brueckner *et al.*, 1999, Choumert 2009; Garcia-Lamarca *et al.*, 2021; Ley, 1992; Lindner *et al.* 2021).

Les projets de copropriétés basés sur des conversions d'anciens ensembles industriels dans des secteurs revalorisés, comme ceux retenus dans le cadre de cette recherche, seraient ainsi susceptibles de s'approprier certains des éléments identitaires au profit d'une nouvelle classe moyenne et des

²⁶ <https://www.anouslamalting.org/>

investisseurs. En ce sens, le patrimoine industriel et l'histoire du canal de Lachine véhiculent une image d'authenticité doublée de la mise de l'avant d'un style de vie urbain et branché qui pourrait être instrumentalisé au bénéfice du virage récréotouristique et du redéveloppement résidentiel. La multiplication des copropriétés semble correspondre à cette forme de redéploiement. « *While condominiums are, by definition, a form of tenure (Harris, 2011), they are increasingly being marketed as a packaged lifestyle fitting a certain urban form (i.e., a multi-unit building with amenities for its residents).* » (Arbis, 2022: 1)

2.2.1 L'image des quartiers ouvriers

Précisons que la requalification du canal de Lachine n'a pas créé l'effet d'entraînement du phénomène des *starchitects* comme c'est le cas à New York avec le *High Line*, par exemple, et dans plusieurs grandes métropoles. Le parc linéaire aurait tout de même contribué à la mise en valeur des aménités (comme la piste cyclable) ainsi qu'à valoriser l'image et, globalement, à l'intérêt renouvelé pour ce secteur. Notons que cela s'inscrit dans le rayonnement qu'apportent les aménités dans divers quartiers comme ce que décrit Slater, où « *the image of hip, bohemian, cool, arty tribes who occupy the cafes, galleries and cycle paths of formerly disinvested neighbourhoods once lacking in 'creativity', is increasingly seen as a sign of a healthy economic present and future for cities across the globe.* » (2006 :738)

En ce sens, la réalisation du parc linéaire et, surtout, la réouverture de la voie navigable seraient déterminants dans la mise en valeur de la vocation récréotouristique assimilable à une stratégie de *branding* d'un secteur déjà en voie de gentrification (Poitras, 2009). C'est ce qui explique que l'ensemble de ce projet signature (*flagship*) soit retenu symboliquement comme coup d'envoi dans la transformation de l'image des berges et l'accélération de la gentrification de Pointe-Saint-Charles dans le cheminement accompagnant notre réflexion et ayant motivé le choix du terrain à étudier. « *The post-industrial transformation of Montreal's Lachine Canal, under the auspices of Parks Canada, into a zone of recreation and leisure, with an uplifting heritage focus on the "birthplace of industry," represented a flagship state-led regeneration project for Montreal.* » (High 2020).

Le virage récréotouristique devient un axe de développement stratégique favorisant la promotion d'une image renouvelée des quartiers qui permet d'accélérer la revitalisation des secteurs qui jouxtent le canal de Lachine. La revitalisation, apparue tout d'abord à la faveur de la création du parc linéaire, s'est orientée

avec le développement de l'offre récréotouristique qui s'articule autour de la mise en valeur et de l'interprétation du patrimoine ainsi que de la pratique d'activités en plein air.

Nous pouvons soulever les risques associés à une instrumentalisation de cette orientation qui peut se réaliser au profit de la spéculation immobilière. D'ailleurs, Van Criekingen (2021 :16) évoque à cet effet l'idée de « convoitises²⁷ » pour décrire l'accaparement d'espace offrant un potentiel de rendement économique. En effet, si des mesures sociales n'ont pas été prévues afin de bien intégrer les différents ménages en amont, la requalification ne pourrait qu'exacerber les inégalités déjà présentes. Le renouveau du cadre bâti semble surtout destiné à un profil de ménages plus privilégié qui peut vivre dans un secteur en voie de gentrification ou déjà gentrifié. Les ménages qui s'ajoutent correspondraient ainsi à l'arrivée de cette nouvelle classe moyenne dans les quartiers centraux, ce dont faisait état Ley (1996 :17).

L'explosion de la mise en marché d'unités de copropriétés de luxe avec les conversions des ensembles industriels et la construction de nombreux nouveaux complexes immobiliers le long des berges en incarne un vif exemple. La flambée des prix des propriétés avec la surenchère en cours dans l'immobilier, jumelée à l'augmentation rapide des coûts des loyers et leur rareté dans l'épisode actuel de la crise du logement, limite davantage l'accès aux quartiers centraux et péri-centraux à une frange de ménages plus fortunés. La conversion de nombreux *plex*²⁸ en unités de copropriété ou en maison unifamiliale avait déjà eu un impact sur le parc locatif et l'accessibilité au logement²⁹. Des promoteurs immobiliers investissent depuis des décennies dans le Sud-Ouest avec la conversion du cadre bâti industriel en unités de copropriétés ou avec l'ajout de nombreux projets luxueux parsemés le long du canal de Lachine. Un redéveloppement significatif à partir de la portion ouest du Vieux-Montréal en passant par le quartier récemment reconstruit de Griffintown et qui s'étend au-delà du Marché Atwater. Les enjeux identitaires se greffent à la réalité de ces espaces renouvelés et font l'objet de recherches, notamment avec les travaux publiés par Ananian et

²⁷ On retrouve cette même désignation de « convoitises » à ce sujet dans l'introduction de l'ouvrage Les grands projets urbains, rédigé par Hubert, Lewis, Raynaud (2014 :10).

²⁸ Terme générique couramment employé au Québec désignant un bâtiment subdivisé qui s'ouvre directement vers l'extérieur comme un duplex, triplex, quadruplex, etc.

²⁹ Un moratoire sur la conversion de *plex* en unités de copropriétés avait été levé en 1987. Les conversions actuelles de *plex* en unités ou fusionnés en unifamiliale sont encadrées selon des règles qui diffèrent d'un arrondissement à l'autre.

Borde (2019) où les chercheuses se penchent sur les enjeux liés à l’ancrage territorial de la Cité du Multimédia.

Le portrait de Pointe-Saint-Charles que présentent El Asri et Chauvet (2021) dans un rapport—une mise à jour de l’étude conjointe de 2013 menée par le Regroupement information logement et la corporation de développement communautaire Action-Gardien—illustre la transformation majeure qu’a connue le quartier avec les données suivantes, tirées du rapport, en page 5 :

Augmentation de plus de 70,5% du nombre d’unités de copropriétés depuis 2011 qui ont vu leur valeur augmenter de plus de 214% ;

Augmentation de plus de 267% du nombre de personnes à haut revenu, soit 60 000,00 dollars et plus depuis 10 ans ;

Augmentation du coût des loyers de plus de 140% depuis 2011 et près de 30% des ménages y consacrent 30% ou plus de leurs revenus;

Diminution de la part occupée par des logements sociaux depuis 20 ans, passant de 40% à 33,2% ;

Diminution du parc locatif de 9% depuis 10 ans et 225 *plex* convertis ou transformés, ce qui équivaut à une diminution de ce type de tenure depuis 5 ans.

S’ajoutent les « rénovictions³⁰ », liées à la spéculation et la marchandisation croissante du logement, soulevées régulièrement dans les médias dans divers quartiers. Le Regroupement économique et social Pointe-Saint-Charles (RESO) avait pleinement exprimé dès 2001 ses préoccupations face au virage récréotouristique planifié. Le redéveloppement devait tenir compte du caractère identitaire et des attentes des ménages du quartier. Les nouveaux arrivants occupent majoritairement des unités de copropriétés de luxe et l’écart de revenus entre les ménages favorisés et défavorisés se creuse.

Pointe-Saint-Charles a une tradition de militantisme qui bénéficie encore d’assises grâce à ses ressources communautaires. Les médias en font toujours état, par exemple dans un article de *La Presse canadienne*, paru en 2019 dans le quotidien *Le Devoir* intitulé : *Pointe-Saint-Charles, le laboratoire montréalais des mouvements sociaux* (Lowrie). Aussi présent dans quelques recherches où est souligné que « [l]’apport des groupes communautaires et des mouvements urbains dans l’amélioration de la qualité de vie de ses

³⁰ Contraction des mots rénovation et éviction.

habitants et le développement de nouvelles formes de solidarité a été inestimable (Le Collectif CourtePointe, 2006). » (Poitras, 2017 :108). La perception de la force de cet esprit communautaire est également décrite comme une des caractéristiques importantes du quartier dans la recherche menée auprès des ménages par Bélanger au sein du parc linéaire quoique « certains pensent que cet esprit s'est quelque peu dégradé ces dernières années. » (2010 :152)

2.2.2 Patrimoine industriel

High (2022) questionne les choix de valorisation du patrimoine industriel qui semblent ignorer l'apport et la présence des ouvriers ainsi que leurs luttes historiques en s'attardant principalement aux ensembles industriels comme seuls témoins du passé. De plus, le chercheur mentionne qu'en valorisant l'histoire sans évoquer les luttes sociales que le quartier a connues ou les controverses entourant les effets de la désindustrialisation sur le tissu social, le patrimoine industriel survit de manière désincarnée.

Le parc linéaire participerait ainsi indirectement à la fabrication d'une nouvelle image sur laquelle viennent se baser les choix d'investissement des promoteurs immobiliers, des ménages ou des commerçants. L'héritage des anciens travailleurs serait invisibilisé, ce que Tolfo et Doucet désignent comme une gentrification de la mémoire³¹ qui équivaut à « selectively omitting the past to build more productive narratives in the present. » (2022 :1).

Les terrains et les immeubles sis à proximité d'un centre-ville étendu et la création de pôles technologiques offrent un intérêt réel aux investisseurs qui donnent lieu à diverses étiquettes : qu'il s'agisse de la Cité du Multimédia, du Quartier de l'innovation (récemment fermé), par exemple, et, plus récemment, d'une initiative désignée sous le nom de Canal de Lachine 4.0³², présentée comme projet phare de la revitalisation d'un autre segment du corridor industriel dans la prolongation du terrain que nous avons étudié. Notons, en outre l'importante présence du milieu universitaire alors que les universités McGill, Concordia ainsi que l'École de technologie supérieure (ETS) ont pris place dans le Sud-Ouest depuis plus d'une décennie, ajoutant une autre déclinaison de la gentrification, la *studentification*, étudiée depuis des années, notamment à Montréal (Moos *et al.*, 2019), liée à la revalorisation des centres-villes ou des quartiers péri-centraux avec la croissance de l'économie du savoir. Un autre exemple montréalais

³¹ Notre traduction de « *gentrification of memory* ».

³² <https://canaldelachine40.com/>

correspond à l'implantation du campus MIL de l'Université de Montréal et le rôle de l'institution dans le quartier Parc-Extension à Montréal avec la requalification de la friche ferroviaire examinée par Jolivet et Reiser (2022). À cet effet, notons que Jolivet *et al.* reviennent également sur l'analyse de la *studentification* intervenue avec la mise en relation de *campus-led gentrification* dans ce que les chercheurs décrivent comme un déplacement programmé³³ (2022 :1002) d'une frange des ménages.

2.2.3 Inégalités et élans écologiques

Cette image renouvelée s'arrime dans certains cas à la volonté d'orienter les projets dans une perspective écologique est illustrée par les travaux menés par Poitras dans l'arrondissement du Sud-Ouest où la chercheuse évoquait que « *the impact and significance of new urban planning movements such as smart growth, new urbanism, green urbanisation, liveable, and sustainable cities have also been connected to new forms of gentrification* » (2009 :517). Sénécal et Saint-Laurent, pour leur part, ont évalué les effets que peuvent apporter des choix de « réintroduire de la qualité (environnementale, paysagère, foncière), voire de la vitalité économique, de la biodiversité, de la beauté, bref tout ce qui peut redonner à un espace une certaine capacité d'attraction et de valorisation. » (2000 : 18). Tolfo et Doucet voient que se profile dans cette perspective une question où « *livability, like 'social mix' (see Bridge et al., 2012), is an a-political term that masks the inherent conflicts and inequalities of cities: who would not want to live in a 'livable city'?* » (2022 :1)

Le parcours du parc linéaire et la requalification du canal de Lachine met en scène l'héritage du quartier présenté dans un écrin reverdi. C'est la promotion d'un idéal de densification et d'un développement qualifié de durable qui viennent à la rencontre d'un héritage industriel revampé et quelque peu aseptisé. De l'image peu reluisante de ce qui constituait un espace industriel bruyant et pollué autrefois désigné comme *Smokey Valley* à la revalorisation actuelle, il y a un monde de différence. C'est l'analyse qu'en a réalisée High (2022). Rappelons que c'était jadis une zone industrielle où les ménages pouvaient tout de même espérer trouver à se loger à un coût raisonnable à proximité de leur lieu de travail alors que les ménages plus aisés qui bénéficient maintenant de la bande riveraine contribuent à changer l'image de cette portion du quartier qui propose un paysage plus élitiste. Des promoteurs immobiliers investissent depuis des décennies dans le Sud-Ouest avec la conversion du cadre bâti industriel en unités de copropriétés ou avec l'ajout de nombreux projets luxueux parsemés le long du canal de Lachine. Un

³³ Notre traduction de « *programmed displacement* ».

redéveloppement significatif à partir de la portion ouest du Vieux-Montréal en passant par le quartier récemment reconstruit de Griffintown et qui s'étend au-delà du Marché Atwater. Les enjeux identitaires se greffent à la réalité de ces espaces renouvelés font l'objet de recherches, notamment avec les travaux publiés par Ananian et Borde (2019) où les chercheuses se penchent sur les enjeux liés à l'ancrage territorial de la Cité du Multimédia

En somme, le parcours emprunté par la requalification de la friche industrielle du canal de Lachine se décline de diverses manières, comme nous l'avons vu dans les dernières pages, et il existe plusieurs façons d'explorer ce terrain. Nous croyons que ce que les médias renvoient comme perception ou tendance est tout à fait pertinent. En suivant l'évolution des débats sociaux et à la lumière des entretiens réalisés avec divers interlocuteurs, par exemple, la couverture médiatique peut nous renseigner sur ce qui retenait l'attention des journalistes au fil des années dans la transformation du quartier. C'est précisément à cet aspect de la réflexion que s'ouvrent les prochaines pages afin de comprendre l'évolution de la représentation des enjeux de redéveloppement ainsi que celle de l'image renouvelée d'un quartier par le truchement de deux médias écrits.

2.3 La résonance médiatique : marqueur ou vecteur du changement d'image

La couverture médiatique soulève régulièrement la question des inégalités sociales, par exemple, au fil des épisodes de crises touchant les difficultés dans l'accès au logement³⁴. Il y a lieu de se demander si le traitement médiatique peut aussi servir—même indirectement—de courroie de transmission à certains interlocuteurs en offrant une visibilité variable aux acteurs publics, privés et communautaires.

Par ailleurs, lorsque la résonance médiatique présente le reflet du déclin des quartiers ouvriers lié à la désindustrialisation, il se peut qu'une image plutôt défavorable ait ainsi été amplifiée, voire qu'une certaine stigmatisation des ménages vivant toujours dans les anciens quartiers ouvriers ait pu être relayée. En mettant en évidence les défis que présente le quartier, que ce soit la faible scolarisation des ménages, les empreintes laissées par le départ des industries ou le fait qu'il s'agit d'un territoire avec un lourd passif lié à la présence de sols contaminés, il est possible que les efforts de relance venant de la communauté

³⁴ Un intervenant du RIL affirmait, lors d'une marche publique, qu'on ne peut à chaque fois d'invoquer dans les médias une nouvelle crise du logement puisqu'elle a toujours cours depuis des décennies. Elle se manifeste par des soubresauts plus ou moins importants à chacun de ses épisodes, plus ou moins médiatisés.

aient pu être freinés en influençant le discours ambiant ainsi que certaines décisions politiques et économiques au cours de la planification qu'a connue la requalification des berges du canal de Lachine.

La couverture médiatique des transformations que vivent les quartiers désinvestis évolue ainsi avec une modulation du changement de l'image que le lectorat et le grand public en viendra à distinguer. Cette couverture peut mettre en scène par ailleurs la place qu'occupe une offre résidentielle renouvelée ainsi que des investissements plus effervescents où se joue la valorisation du récréotourisme et d'un nouveau style de vie. La perspective offerte par les médias de la reconstruction de quartiers de la ville fournit un riche terrain d'étude. En effet, l'image que les médias projettent auprès de leur lectorat et, par extension, auprès du grand public contribuerait peut-être à former une opinion favorable ou non d'un quartier. Par conséquent, les ménages formant le lectorat en question peuvent choisir de venir fréquenter l'offre commerciale ou éventuellement d'emménager dans un quartier qui semble en adéquation avec son style de vie et ses valeurs. Chabrol *et al.*, voient comment les médias participent à ce portrait :

En outre, malgré un ton parfois critique, les médias eux-mêmes sont partie prenante du phénomène: la manière dont ils décrivent les quartiers transformés et les styles de vie de leurs nouveaux usagers, sur un ton gentiment moqueur ou, le plus souvent, assez flatteur, participe au changement d'image de ces lieux. (2016: 24).

La couverture médiatique contribuerait de la sorte à sa façon dans l'évolution d'un *storytelling*—c'est-à-dire par la (re)construction du cadre narratif—à la réinvention identitaire des quartiers. Parmi les études qui se sont penchées sur l'impact des médias dans la transformation de l'image des milieux urbains, les chercheuses Parisi et Holcomb avancent même l'idée que « "[r]eality, it seems, is being shaped to mimic media images" (Harvey, 1989, p. 85) » (1994 : 377). De plus, elles observent l'impact que peuvent avoir les journaux en tant que « *local economic institutions whose business might be said to be the symbolic construction of place.* » (1994 : 377). Quoiqu'il en soit, le rôle des discours relayés dans les médias peut nous éclairer dans ce qu'ils présentent des transformations des espaces urbains sans que nous puissions évaluer leur pouvoir réel.

Parisi et Holcomb soulèvent également comme enjeu le poids variable que peuvent espérer occuper les divers acteurs présents dans les médias. Ultimement, qui aurait voix au chapitre dans les médias ? Hormis l'approche du micro-trottoir (traduction courante de la technique du *vox pop*) offrant ponctuellement une voix à tout un chacun sans pour autant refléter un pouvoir élargi les médias ne donneraient-ils pas

principalement la parole aux différents experts ou contacts établis auxquels ils ont recours le plus fréquemment?³⁵?

Une autre dérive dans la parole accordée de manière inégale survient lorsque les messages issus des relations publiques sont relayés en tout ou en partie dans les médias. C'est une observation que les médias d'ici ont également rapportée comme ayant un impact sur leur propre travail. Un combat inégal que mènent les médias dans un rôle de quatrième pouvoir tout en disposant de moyens de plus en plus limités. Le travail des journalistes doit composer avec certains éléments entraînant des distorsions de l'information³⁶.

C'est le cas avec l'omniprésence de contenu « formaté », soit par de grandes entreprises ou par la classe dirigeante, diffusé en tout ou en partie dans les médias. Comme le mentionnait le journaliste du quotidien *Le Devoir*, Stéphane Baillargeon (2014) : « [s]elon Emploi Québec, il y avait 5000 journalistes québécois en 2012 pour 14 000 professionnels des relations publiques et des communications, et encore 16 000 experts-conseils en marketing ». Une tendance qui se maintenait alors que le journaliste du magazine *Les Affaires*, Julien Brault, rapportait qu'en 2016, au Québec « il y a 5000 journalistes exposés aux sollicitations de 14 000 relationnistes. C'est donc un rapport de 1 pour 3, qui passe à 1 pour 6 si on tient compte des 16 000 experts-conseils en marketing québécois. ». Puis, en 2019, le journaliste du quotidien *Le Devoir*, Philippe Papineau, faisait état d'une étude réalisée par la chercheuse Francoeur en 2016 à l'effet que les articles encore plus fortement teintés de contenu tiré des relations publiques. Elle explique au journaliste dans cet article que « toute la pâte de la démarche journalistique est pétrie de relations publiques » (Papineau, 2019) et questionne la place qu'occupent les citoyens et la parole qu'ils peuvent alors faire entendre dans les médias. Signalons que la chercheuse indique, par ailleurs, que « les journalistes sont à la fois des parties prenantes et des courroies de transmission vers d'autres parties prenantes » (Francoeur, 2018).

Porteurs et portée des messages

³⁵ Il s'agit là d'un coup de sonde très limité. À ce sujet, la thèse de Noury (2023) est très éclairante sur le rôle et les responsabilités associés à ce format médiatique.

³⁶ Le travail que mènent les *spin doctors* en politique en incarne un exemple.

En outre, en faisant référence à la façon dont les médias relaient les transformations et la gentrification dans la Ville de Washington, D.C., les chercheuses Modan et Wells insistent sur le fait qu'elles seraient caractérisées simplement comme une tendance naturelle et un phénomène abstrait.

The changes that have helped to make the current landscape of luxury condominiums, wine bars, yoga studios, and Asian-fusion tapas restaurants were not inevitable. Rather, they are the effect of concerted and contested place-making efforts among the city's leaders, businesspeople, and residents. (2015: 316)

Selon Modan et Wells, les médias, de manière délibérée ou non, obscurcissent le rôle de certains des acteurs dans le processus de gentrification. Les médias n'attribueraient pas clairement la responsabilité ou les causes de la gentrification aux politiques économiques, aux plans de développement urbain ou autres facteurs systémiques car « *the writers of these stories dislodge gentrification from structural forces, aligning it with cultural preferences and lifestyle trends, and engendering an oversimplified view of contemporary urban life.* » (2015 : 316). Ce que proposeraient les médias pourrait conduire à une incompréhension de problèmes plus larges par le lectorat en se concentrant sur la présentation des choix et des préférences des ménages plutôt que sur les facteurs systémiques ayant propulsé ces transformations dans les milieux urbains.

Modan et Wells présentent une analyse des représentations médiatiques qui viennent exercer une influence significative sur la formation de notre compréhension des milieux urbains. Les chercheuses tentent de décoder « *how media, whether consciously or unconsciously, grammatically manipulate agency, thereby promoting and making commonsensical the view of gentrification as a spontaneously occurring phenomenon.* » (2015 : 316). Et elles évoquent Chomsky avec la « fabrique du consentement » sur le rôle des médias dans la perception des faits.

Une autre partie de leur analyse soulève la question des stratégies linguistiques, soit l'emploi de la voix passive d'où sont également absents les rôles et responsabilités de chacun. Cette approche reçoit d'ailleurs l'étiquette de « *passive verb political economy* » (Modan et Wells, 2015: 315-316). Elles démontrent en outre comment est représentée l'économie dans les médias: « *'market forces' seem to be abstract and mysterious simply because researchers or journalists have not investigated in depth just how market forces come to be.* » (2015: 317). C'est à la base d'une analyse de la stratégie couramment employée dans le discours économique et politique à laquelle renvoie l'économiste Marcil dans un essai intitulé *Les passagers clandestins* où il présente une déconstruction de ce qu'il désigne dès le sous-titre les

« métaphores et trompe-l'œil de l'économie ». Les médias participent à renforcer ces images en adoptant la même rhétorique.

Évolution de la question

L'examen du rôle ou des responsabilités des médias sur les enjeux urbains est une démarche empruntée par certains chercheurs. Par exemple, Benali, dans sa thèse portant sur l'imaginaire médiatique du Plateau Mont-Royal entre les années 1970 et 1990 montrait le rôle significatif joué par la presse écrite dans la représentation de cet ancien quartier ouvrier de Montréal devenu « une des principales vitrines touristiques de la métropole. » (2007 :304).

Podmore s'est penchée sur l'influence réelle des représentations médiatiques dans la (re)construction de l'identité, particulièrement en ce qui a trait à l'esthétique et au style de vie quoique dans le contexte de son étude, il s'agissait de caractéristiques associées au marché des lofts à Montréal :

In the context of urban change, the media has often served as a tool to re-code transitional landscapes for new socio-economic spatial orders. Media constructions are more, however, than 'surface appearances' that skew the analyst's vision from the 'real' economic processes that are shaping urban land markets. In the case of certain urban landscapes, the media can serve as a site and agent of landscape and identity construction. (1998 :286)

Auparavant, la chercheuse Podmore (1994) avait déjà recensé l'analyse présentée par les géographes sur le rôle des médias « *in the shaping of inner city landscapes is particular, because of the class groups involved in the consumption of inner city domestic space. As Mills argues, the new middle classes in the inner city are a population that is highly engaged with the media (1988).* »

Tam vient également appuyer cet argument de mise en scène des lieux où, « *[a]s a pre-emptive justification for increasing revitalization strategies, the former filth of industry along the Lachine Canal has been recast as a highly desirable pastoral landscape, following an imagery that the media has helped to transform.* » (2009: 22). L'accent peut être mis sur quelques éléments comme l'importance de la valorisation par les médias de l'image patrimoniale qu'incarnent les friches industrielles. Ce dont faisait déjà état Zukin en observant que « *[a] growing appreciation for and identification with old industrial buildings has become appropriated by the media who see themselves as stalwarts advocating an industrial style* » (1982: 69).

Parmi les conséquences liées au rôle du discours sur la gentrification dans les médias, Tolfo et Doucet (2020) présentent, pour leur part, un argumentaire à l'effet que la perspective à l'égard de la gentrification et de ses conséquences avait changé à la fin des années 1990. D'un ton d'abord critique, il était devenu plus positif en appui à des choix esthétiques et des modes de vie en accord avec les attentes d'une classe moyenne. À cet effet, leur analyse se concentre sur « *three prominent themes: gentrification as it relates to tourism, gentrification as it relates to consumption, and the ways in which gentrified spaces are consumed.* ».

2.4 Objectifs et questions de recherche

Le point de départ de nos objectifs et questions de recherche vise à mieux comprendre comment la résonance médiatique amplifierait le renouvellement de l'image d'un ancien quartier ouvrier aux yeux du lectorat et, éventuellement, d'un plus large public. Nous examinons plus spécifiquement la transformation de la bande riveraine du canal de Lachine dans le quartier Pointe-Saint-Charles, dont l'image semble plus particulièrement favorable dans les médias depuis les années 2000.

La réalisation du parc linéaire, le virage récréotouristique mais, surtout, les réinvestissements le long des berges et la conversion d'ensembles industriels dans le secteur des écluses Saint-Gabriel, soit la portion nord du quartier, ont profondément transformé l'image de Pointe-Saint-Charles. Alors qu'était mesurée une certaine gentrification dès les années 1970, ensuite plus manifeste entre la fin des années 1990 jusqu'à maintenant (Gaudreau *et al.*, 2021), la conversion de quelques ensembles industriels dans ce secteur aura exacerbé les inégalités déjà présentes.

Tout en étudiant plus particulièrement un secteur restreint, nous envisageons qu'il puisse tout de même s'avérer représentatif des effets de la requalification d'une portion importante de la bande riveraine du canal de Lachine et qu'il pourrait proposer quelques pistes d'analyse en vue d'autres travaux de recherche sur des projets de même nature ailleurs dans le monde. Notre démarche suit d'assez près les interrogations suivantes en lien avec les médias :

[Q]uelles images et quelles représentations du quartier donne à voir ou produit le journal ?
[...] au-delà d'assurer une fonction d'information et de contribution au débat public dans la ville, c'est-à-dire de s'intéresser à une fonction de médiation qui est également la sienne, une fonction de mise en scène et de mise en sens, en l'occurrence du territoire, et qui est en même temps géographique, sociale et culturelle. (Raoul, 2011 : sp)

Nos questions de recherche se lisent comme suit :

Question générale : Sous quel angle les médias témoignent-ils des débats entourant les projets de conversion d'ensembles industriels survenus avec la requalification des berges du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles?

Question spécifique 1 : Comment a évolué dans les médias le changement de l'image ou le caractère identitaire de la bande riveraine du canal de Lachine dans la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles?

Question spécifique 2 : En quoi est-ce que cela peut avoir contribué à promouvoir la gentrification et par le fait même contribuer à l'invisibilisation des enjeux de justice sociale dans l'espace public?

Question spécifique 3 : Dans quelle mesure les médias documentent les enjeux d'accessibilité et d'abordabilité du logement, propres au quartier, quant aux effets de la requalification de la bande riveraine du canal de Lachine dans le quartier Pointe-Saint-Charles ?

Hypothèses et pistes de réflexion

Nous examinons la résonance médiatique tout au long de la requalification et des conversions de quelques ensembles industriels de la bande riveraine. Il en va de l'impact sur le regard que le lectorat et, par ricochet, le grand public pourrait avoir sur l'image d'un ancien quartier ouvrier et peut-être pouvons-nous même discerner un certain effet sur l'orientation de décisions politiques subséquentes influencées par les controverses mises en lumière par le travail des journalistes.

Nous cherchons ainsi à vérifier par le truchement de la couverture médiatique ce qui émane dans le changement du caractère identitaire de la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles entre l'image d'un quartier désinvesti et d'un espace revalorisé avec l'important volet immobilier redéveloppé sur les berges du canal de Lachine. Les répercussions, soulevées ou non par une nouvelle identité en rupture avec les besoins et les attentes des ménages vivant dans cet ancien quartier ouvrier, qui se traduiraient par certains constats touchant une invisibilisation des enjeux, des ménages ou de certains groupes ainsi qu'une appropriation identitaire, symbolique et patrimoniale des lieux. Notre réflexion est également nourrie par ce que les chercheuses Breux et Poitras soulignaient ainsi : « [p]lus que jamais, il s'avère impératif de

comprendre l'idéal de ville auquel aspirent les individus; ce qui nous renvoie à la question des rapports sociaux au territoire et à celles des représentations. » (2011 :94)

La mise en valeur du patrimoine industriel et récréotouristique ne serait-elle *in fine* qu'une orientation vertueuse voire un cheval de Troie permettant de masquer plus ou moins habilement la volonté sous-jacente d'appuyer la spéculation et la gentrification? Cette revalorisation pourrait davantage être brandie par certains des acteurs dans la mesure où elle présente un intérêt économique à la clé. Notre hypothèse s'appuie sur l'idée suivante : l'arène publique que constitue les médias viendrait tout au moins relayer ou peut-être même promouvoir la nouvelle image auprès des ménages susceptibles d'investir les anciens quartiers ouvriers revalorisés.

Cette recherche explore aussi la représentation du quartier en examinant la question sous l'angle du cadre narratif ou *storytelling* tiré des médias, que ce soit par la publication d'un éditorial, d'une chronique, d'un reportage, d'une lettre ouverte ou d'opinion ou de cahiers spéciaux qui peuvent influencer la perception de l'image des lieux. Nous voulons évaluer comment se manifeste dans la couverture médiatique le changement d'image, voire le caractère identitaire de cette portion distincte du quartier Pointe-Saint-Charles.

Nous nous penchons plus particulièrement sur la représentation des effets liés à la gentrification, véhiculée par les médias. Rappelons que notre terrain d'étude correspond à un espace restreint de la bande riveraine du canal de Lachine dans la portion nord du quartier ouvrier de Pointe-Saint-Charles à Montréal. Par l'examen de la couverture médiatique, nous nous interrogeons sur les éléments qui participent à l'appropriation ou la dépossession de ce que représentait cette zone industrielle de la bande riveraine ainsi qu'à l'affirmation du nouveau caractère identitaire, associée à l'arrivée d'une classe plus favorisée des ménages dans le secteur.

Parmi les éléments à considérer dans notre analyse de la situation, nous voulons vérifier de quelle manière les médias ont pu relayer les luttes citoyennes visant soit le maintien des activités industrielles ou l'ajout de logements sociaux et abordables dans les ensembles industriels. Cette analyse permet de mesurer la place relative qu'occupent les débats entre divers interlocuteurs ainsi qu'aux enjeux d'inégalités socio-spatiales, soit la façon dont témoignent les médias de jeux de pouvoir dans un ancien quartier ouvrier en pleine transformation.

La reconversion économique et les décisions politiques qui ont accompagné la requalification du canal de Lachine ont été largement couvertes par les médias. De la valse-hésitation menant du passage de zonage industriel à résidentiel jusqu'à l'explosion des investissements avec la construction de nombreux immeubles offrant des unités de copropriétés en passant par les répercussions sur l'ensemble du territoire du Sud-Ouest avec les attentes déçues en matière de logement ainsi que la disparition des emplois. La transformation des anciens quartiers ouvriers s'accompagne notamment d'une série de conversion d'anciens ensembles industriels patrimoniaux en unités de copropriété de luxe. Les conversions de Corticelli, Nordelec, et Redpath incarnent des exemples pertinents à cet égard.

Quelle est la conséquence de ces choix ? Une classe sociale moins favorisée peut se voir écartée des retombées qui se voulaient positives de la mise en valeur des abords du canal de Lachine alors que l'offre de logements et l'offre commerciale contribuent à les exclure.

Harvey (2012) revisite dans son ouvrage *Rebel Cities* le travail de Lefebvre (1974) avec la question de la production de l'espace qui ne saurait être un projet politique neutre. Nous pouvons également nous appuyer dans notre réflexion sur le droit à la ville (Lefebvre, 1968) avec ce qu'avance Ghaffari en définissant le « droit au quartier » :

Le droit au quartier est en principe le droit à participer à l'avenir de ce dernier. Ce droit consiste à avoir une place dans la production ou transformation de l'espace dans le quartier et de pouvoir orienter le processus de prise de décision dans le sens des intérêts des habitants du quartier. (2020 :52)

C'est ce qui anime nos choix dans la rédaction du cadre conceptuel présenté au chapitre suivant afin de mener à bien le travail d'analyse pour la suite.

CHAPITRE 3

CADRE D'ANALYSE ET MÉTHODOLOGIE

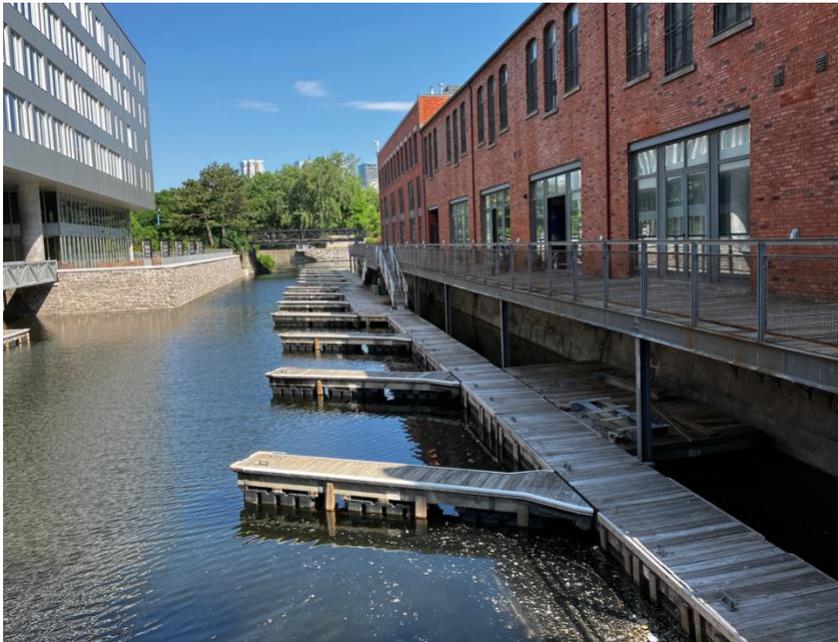
Si nous avons vu que la réflexion sur les impacts de la requalification des friches industrielle a déjà fourni la matière d'un nombre important de recherches, notre travail tend à s'en démarquer en explorant comment transparaît l'évolution du changement du caractère identitaire d'un quartier par le truchement d'une analyse documentaire basée sur un corpus issu de deux médias écrits.

L'objectif du présent chapitre vient préciser les modalités de notre analyse, c'est-à-dire les outils mobilisés afin de répondre aux objectifs et questions de recherche présentés au chapitre précédent. L'angle choisi afin d'approfondir la compréhension des inégalités qu'exacerbe la revalorisation de la friche industrielle de la portion nord du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles a déterminé les concepts ciblés et le cadre de notre analyse construite à partir de la résonance médiatique, ce qui permet de suivre le changement de l'image du quartier présentée au lectorat.

3.1 Cadre d'analyse ou cadre conceptuel

Plus précisément, nous étudions les enjeux d'invisibilisation, d'appropriation identitaire, symbolique et patrimoniale à partir de conversions de trois ensembles industriels contigus, sis à la hauteur des écluses Saint-Gabriel dont deux qui jouxtent directement les berges du parc linéaire du canal de Lachine. Sans être assimilables à ce que seraient des *gated communities* (ou quartiers privés), ils correspondent néanmoins de façon variable à des espaces à accès plus restreints. C'est ce qu'illustrent, par exemple, les quais privés réservés aux lofts Redpath dans le Bassin des prêtres (fig.3.1). Ces ensembles industriels conjuguent ainsi bon nombre d'enjeux critiques liés aux transformations que vivent les milieux urbains, par exemple, lorsque le redéveloppement favorise la densification ou le verdissement.

Figure 3.1 Quais privés du Bassin des prêtres



Photographie de l'auteur

Les prises de position et le discours mis de l'avant dans les médias quant aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux présents lors des différentes étapes de la requalification nous indiquent quels sont les acteurs les plus présents, à savoir quel est leur poids médiatique, puisqu'il est possible de relever la fréquence de leur mention. La résonance médiatique peut également rendre compte de la teneur des débats (lorsqu'il y en a) au fil des étapes de la conversion d'ensembles industriels et quelle en est l'évolution. En bref, ce qui s'est dit et comment les médias en témoignent.

3.1.1 Invisibilisation et dépossession

Parmi les concepts nous permettant de mener à bien cette recherche, l'invisibilisation participe à l'idée de la dépossession territoriale pour les ménages déjà établis dans le quartier subissant les effets de la requalification. Le concept d'invisibilisation renvoie à un processus où certains groupes ou certains enjeux sont volontairement (ou non) ignorés ou marginalisés dans la société. Par le peu de pouvoir politique dont ils disposent, notamment en raison de discrimination, de stéréotypes, de négligence ou, lorsque lié à des hiérarchies de pouvoir, des forces inégales ont pu reléguer au second plan ou même rendre invisibles les préoccupations ou les attentes de ménages défavorisés ou de groupes marginalisés.

Le concept est mis de l'avant par quelques chercheurs (Garnier, 2015; Wacquant, 2008) ainsi que par Adam et Mestdagh où « le rôle de l'invisibilisation est le suivant : rationaliser l'idéal ségrégatif que porte la ville

contemporaine pour dépolitiser les rapports sociaux qui naissent autour de la production de l'urbain. » (2019 :17). Cette notion de dépolitisation apparaît aussi dans l'analyse que proposent Chabrol *et al.* (2016).

La requalification de la bande riveraine s'est peu à peu (re)construite en prenant ses distances avec l'image du quartier sur lequel elle est adossée au profit de la création d'un espace pouvant accueillir une nouvelle classe sociale. En effet, High (2022) souligne qu'il n'y a pas de logements sociaux sur les berges, ce qui contribuerait à invisibiliser une frange des ménages ou tout au moins ignorer les attentes qu'ils ont en matière d'accessibilité au logement en plus des emplois perdus avec la fermeture des usines.

À cet égard, nous voulons examiner comment les médias viennent relayer la représentation et l'interprétation de la réalité sociale, voire participer à la construction ou la consolidation de la nouvelle image du quartier pour le lectorat. Qui plus est, en lien avec nos questions et hypothèses, nous verrons comment les médias témoignent des ménages touchés par la requalification ou des groupes défendant leurs intérêts, s'ils ont pu faire valoir leur point de vue ou s'ils en sont absents.

À cette fin, nos indicateurs se définissent ainsi : il s'agit de noter la présence variable de mention des enjeux d'inégalités sociales ou comment les médias témoigneraient de l'absence de considération de ces enjeux face aux décisions politiques et économiques en regard des attentes ou préoccupations des ménages déjà établis dans le quartier. À cela s'ajoute une invisibilisation (même involontaire) des ménages dans l'espace public pour le lectorat dans notre analyse et des attentes au gré des mentions qu'en feront (ou non) les journalistes. Le choix du concept d'invisibilisation renvoie à l'absence ou la présence de certains interlocuteurs ou des enjeux exprimés dans les médias, révélatrice de l'influence que cela pourrait exercer tout au moins en partie sur l'image que le lectorat peut se faire du quartier.

3.1.2 Appropriation identitaire, symbolique et valorisation du patrimoine

L'appropriation identitaire et symbolique

Nous voulons questionner comment l'image spatiale et le caractère identitaire ont pu être (re)développées dans la couverture médiatique. Comme piste de réflexion, nous pouvons nous appuyer sur la façon dont le « discours identitaire circule entre les acteurs, via les différents médias (de l'échange interpersonnel, aux écrits érudits, via la presse, la publicité) mais il se cristallise aussi dans les fractions d'espaces emblématiques, c'est-à-dire signifiant en elles-mêmes l'espace identitarisé. » (Lussault, 2013 : 525)

L'appropriation identitaire dans un contexte de requalification survient alors qu'une certaine redéfinition de l'image du quartier dans les médias pourrait avoir un impact sur l'ensemble du tissu social de ce quartier. Les discours publics, par le truchement des médias, peuvent dépeindre le quartier d'une manière différente, mettant peu à peu de l'avant les préférences et les intérêts des nouveaux ménages plus favorisés qui viennent s'établir dans l'espace requalifié, ce qui renvoie à l'impact de cette nouvelle classe moyenne, comme proposaient Ley et Mills (1986) et qui peut ainsi influencer les politiques publiques, l'accès aux services et même l'offre commerciale (Bélangier et Montfils-Ratelle, 2019; Fortin, 2019; Maltais, 2018).

Si cette dynamique s'installe, des tensions peuvent surgir entre les différentes communautés qui cohabitent, car la nouvelle identité pourrait se surimposer au détriment de ceux qui avaient un ancrage historique dans le quartier et bénéficiaient de réseaux d'entraide, sans compter le déplacement symbolique que certains groupes peuvent subir en tentant de s'adapter aux changements ainsi qu'à la disparition des repères familiers. « À la catégorie des habitants légitimés parce qu'ils correspondent à la population visée et s'approprient cette image autant qu'ils participent à la formuler, s'oppose celle de ceux qui sont exclus de cette image et dont la présence est *in fine* indésirable » (Adam et Lafont, 2018 : 17). À ce sujet, Van Criekingen avance l'idée d'une « aliénation du lieu » (2022 : 145) une traduction qu'il propose de *loss of place*. Un bouleversement visant le caractère identitaire et patrimonial qui se voit ainsi réapproprié par les nouveaux ménages.

C'est le cas lorsque des projets de requalification reproduisent ou exacerbent les inégalités soit par omission, soit parce que les choix dans la stratégie de développement mènent à l'échec de mesures d'équité territoriale. Survient alors un « rapport social inégalitaire d'appropriation de l'espace et de transformation des lieux revalorisés qui soutient et accélère le changement social et urbain » (Chabrol *et al.* 2016 : 73).

Si le développement économique efface les contraintes locales de redéveloppement en les ignorant, nous pouvons alors examiner le basculement d'une image davantage liée à la valeur d'échange. Plusieurs chercheurs ont pu identifier la stratégie de mise en marché de nouveaux développements immobiliers à cet égard, dont Bélangier et Lapointe qui observent que ces « discours participent à un recodage de la ville comme un lieu de production d'environnements qui perdent de leur valeur d'usage au profit de leur valeur

d'échange. » (2021 :164). C'est le cas à la fois pour les investisseurs et les ménages constituant les nouveaux acquéreurs qui se sont appropriés les lieux.

Les politiques urbaines ont un impact sur l'appropriation de l'espace, surtout dans le contexte de financiarisation de l'habitation, soit « [...] la prise en charge d'ensemble par la finance du marché résidentiel qui implique non seulement la transformation de l'habitation et de son mode de production en source d'accumulation financière, mais aussi celle des ménages à qui cette dernière est destinée [Aalbers, 2008 ; Bryan et Raferty, 2014]. » (Gaudreau, 2017 :144).

À cet effet, nos indicateurs se basent sur certaines des pistes à explorer, à savoir : nous cherchons à déterminer de quelle manière la bande riveraine pourrait être présentée dans les médias comme un espace distinct du quartier où les copropriétés qui s'établissent participent à redéfinir les lieux. Nous voulons saisir en quoi l'évolution de l'image véhiculée dans les médias tend à présenter cette portion du quartier comme un nouvel espace privilégié en gommant une part de son héritage industriel.

La mise en scène de la requalification peut avoir été réalisée afin de susciter l'intérêt de ménages plus favorisés dans une perspective encore plus large. Cette appropriation peut se déployer avec une recomposition du caractère identitaire et symbolique :

Repositioning the city on the map of the competitive landscape meant reimagining and recreating urban space, not only in the eyes of the master planners and city fathers and mothers, but primarily for the outsider, the investor, developer, the businesswoman and -man and the money-packed tourist. (Swyngedouw et al., 2002: 545).

Appropriation et valorisation patrimoniale

Selon l'Association québécoise pour le patrimoine industriel « [l]e patrimoine industriel est constitué des éléments suivants : les bâtiments, les objets, les archives, les savoirs, l'histoire d'entreprise et l'histoire ouvrière. »³⁷ L'appropriation d'éléments du patrimoine industriel pourrait détourner et promouvoir une nouvelle image, celle d'un héritage revalorisé.

La valorisation du patrimoine pourrait ainsi être récupérée, ce qui n'est pas sans conséquence dans l'appropriation des lieux. Bargaoui avance à cet effet que « [l]'appropriation symbolique peut se traduire

³⁷ <https://www.aqpi.qc.ca/le-patrimoine-industriel.html>

par la production architecturale ou la présence de bâtiments historiques comme marquage territorial de certains groupes sociaux. » (2015 :31). DiMeo avait déjà évoqué que « [l]’assise territoriale, campée sur un réseau de lieux et d’objets géographiques, constitués en éléments patrimoniaux visibles, renforce l’image identitaire de toute collectivité. » (2007 : sp).

Les indicateurs que nous avons retenus dans notre analyse de la couverture médiatique visent à repérer en quoi la transformation de la bande riveraine et la conversion des ensembles industriels a permis de valoriser le patrimoine dans une nouvelle entité détachée de l’histoire ouvrière du quartier et, surtout, de celle des ménages que les industries ont fait vivre et auxquelles elles avaient jadis permis de prospérer. Les ménages s’identifiaient à la symbolique de ces ensembles industriels bien au-delà de la main-d’œuvre qu’ils lui fournissaient. Nous voulons identifier des pistes qui apparaissent dans les médias lorsqu’il est question de la requalification des ensembles industriels de la bande riveraine—incluant les nombreux défis touchant la conversion des ensembles—ou de la planification du secteur—incluant, par exemple, le changement de zonage. Nous cherchons à vérifier en quoi l’image des lieux véhiculée dans les médias au fil des changements survenus rendraient compte de la valeur symbolique et patrimoniale ainsi que de l’appropriation de ces éléments.

3.2 L’approche méthodologique

Nous cherchons à identifier et à décrire par l’examen diachronique de la couverture médiatique comment a été traitée la transformation de la bande riveraine du canal de Lachine du quartier Pointe-Saint-Charles dans l’arrondissement du Sud-Ouest de Montréal en nous attardant davantage sur certains des débats relayés dans les médias qui visaient des projets réalisés sur quelques décennies, plus spécifiquement autour d’un segment limité des berges du canal de Lachine, soit la conversion de Belding-Corticelli, Redpath Sugar et Nordelec³⁸. Tous les trois ensembles industriels offrent principalement au marché de l’habitation des unités de copropriétés de luxe. Nous examinons ainsi un cas particulier afin d’expliquer un phénomène apparaissant plus largement à Montréal et ailleurs.

Ainsi, l’analyse présente en parallèle une chronologie illustrée et relayée dans les médias de la requalification du secteur désigné face aux écluses Saint-Gabriel. Également, nous évoquons certains des éléments tirés des outils de planification et de consultations accompagnant les transformations des berges

³⁸ Une autre phase de développement est toujours en cours pour le Nordelec avec *Allied Technologies*. Il en sera davantage question plus loin.

lorsque présentés dans les médias. « L'angle choisi est celui de la médiatisation, entendue comme l'interaction entre acteurs porteurs d'intérêts et de visions différents "aboutissant à la présence d'un sujet dans les médias de masse et à des conflits pour l'interprétation et l'attribution de valeurs symboliques" » (Botero, 2021, citant Bonnafous, 1999 :sp)

Dans le cadre de sa thèse, Benali explorait « qu'est-ce qui s'est dit », c'est-à-dire la dénotation et signification du contenu et non le travail de l'émetteur, des récepteurs et de l'effet du message (2007 : 68). Notre analyse se distingue cependant de ce que présente la thèse de Benali dans la mesure où nous examinons comment se manifeste dans deux médias écrits l'évolution de l'image du quartier Pointe-Saint-Charles au fil de certaines étapes de la requalification. De même, il ne s'agit pas non plus pour nous de présenter d'une analyse exhaustive du contenu ou du discours des médias qui solliciterait une approche sémantique, comme le proposent (Leray, 2008) avec la méthode Morin-Chartier ou Leray et Bourgeois (2016).

Le travail publié par Brown-Saracino et Rumpf (2011) démontre que la couverture médiatique de la gentrification est diversifiée alors qu'elle a pu la soutenir ou la critiquer et s'éloigne ainsi de ce que pouvait prédire une recension des écrits à ce sujet. Les chercheuses ont réalisé une vaste analyse à partir de 4 445 articles publiés entre 1986 et 2006 dans plusieurs journaux de villes américaines. Elles constatent que la couverture médiatique évolue avec le temps et varie notamment en fonction des représentations du lieu. En ce sens, cette étude a pu orienter l'angle sur lequel repose notre réflexion quoique l'échelle sur laquelle nous avons pu nous baser dans notre analyse n'ait pas cette envergure.

Enfin, Tolfo et Doucet (2020) ont relevé l'évolution de la fréquence et de l'utilisation des déclinaisons du terme gentrification dans la couverture médiatique du quotidien *Globe and Mail*, ayant constaté que peu de travaux scientifiques analysent systématiquement l'usage de ces termes dans les médias. Les auteurs constatent que la couverture évolue au fil du temps par le truchement d'une analyse basée sur des axes de la gentrification touchant le volet touristique et celui de la consommation. Certains des éléments de cette étude ont pu nous inspirer, même si la portée s'en éloigne dans la mesure où nous avons davantage regardé les effets que la gentrification peut produire sur l'image et le caractère identitaire d'un quartier spécifique relayés par la couverture médiatique.

3.3 Le positionnement de la recherche

L'approche que nous avons retenue s'inscrit dans une perspective constructiviste. « Cette épistémologie est fondée sur le postulat voulant que la réalité est fluide et que les connaissances sur cette fluidité sont rendues possibles par le discours, les scénarios sociaux et le symbolisme visuel » (Gaudet et Robert, 2018 : 16). En effet, nous examinons comment la refonte de l'image du quartier trouve écho dans l'évolution du traitement médiatique de la requalification du secteur. Les représentations que renvoient les médias de la transformation de l'espace permettent de suivre sur une base chronologique les faits et les débats. Que ce soit, par exemple, la façon dont sont relayées les décisions de la part des élus ou des investisseurs dans l'analyse qu'en présentent les journalistes. Cette approche constructiviste et les concepts retenus orientent le choix d'adopter une méthodologie qualitative, ce qui nous permet d'examiner les représentations issues de la couverture des médias au fil des interventions et de certains des choix d'aménagement du secteur étudié par le truchement des concepts et indicateurs ciblés.

3.4 Recherche qualitative

Nous avons adopté une approche qualitative, basée sur recherche empirique, tout en s'inspirant de ce que Paillé et Mucchielli lorsqu'ils proposent de « rassembler et articuler les éléments d'un portrait éclairant, juger une situation, dégager une interprétation, révéler une structure, construire ou valider une théorisation » (2021: 75). Parmi nos objectifs : identifier et décrire comment le poids variable accordé aux divers intervenants transparaissent dans les médias avec la transformation de la friche industrielle de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal. Nous voulons comprendre comment une nouvelle image du quartier émerge dans le regard proposé par les médias. En étudiant plus particulièrement un secteur restreint à haute valeur patrimoniale qui permet l'exploration de l'ensemble des indicateurs, nous croyons qu'il pourrait s'avérer représentatif à la fois de la requalification d'une portion plus large de la bande riveraine du canal de Lachine et même apporter quelques pistes utiles à la recherche qui se pencherait sur des projets de requalification de friches industrielles à Montréal ou ailleurs.

3.5 L'étude de cas

Le choix de l'étude de cas s'est précisé dès le départ comme une option pertinente avec ses qualités d'analyse explicative et inductive. À partir de la définition offerte par Gauthier et Bourgeois où nous pouvons « enquêter sur un phénomène, un événement, une organisation ou un groupe d'individus bien délimité, afin d'en tirer une description précise et une interprétation qui dépasse ses bornes. » (2016 :199).

Nous retenons cependant que l'étude de cas fait l'objet elle-même de réflexion sur sa pertinence ainsi que sa validité scientifique. À ce sujet, Dumez avance :

C'est en permettant d'évaluer le pouvoir explicatif de différentes théories, et/ou en permettant la génération de nouvelles hypothèses ou conjectures, qu'il est possible de « faire cas d'un phénomène » et que l'étude de ce phénomène acquiert le statut d'étude de cas, l'étude de cas revêtant alors le statut de méthode scientifique intéressante. (2023 : 78)

Nous avons choisi l'angle de la requalification de la bande riveraine où les conversions des ensembles industriels participeraient à la revalorisation patrimoniale, au renouvellement de l'image et, par ricochet, à l'invisibilisation des enjeux sociaux, pénalisant ainsi une frange importante des ménages du quartier.

D'une part, les ménages qui ont accès à ces nouveaux lieux d'habitation correspondent à la nouvelle classe moyenne (Ley, 1996). D'autre part, Adam et Laffont présentent dans les visées de revalorisation l'objectif « d'enchanter la ville pour la rendre attractive, désirable pour un capital local, régional, national et mondial qui cherche des lieux où accroître sa rentabilité. » (2018 : 4). Nous nous appuyons ainsi sur l'argument qui avance que l'image du secteur s'est transformée à partir de la réalité d'une zone de production à une zone de consommation (Bliek, 2007), voire de ce qui caractériserait une « touristification » du quotidien (Bélanger et Lapointe, 2021) de même que la possible « spectacularisation de l'espace public » (Gill, 2014 :174).

Nous voulons mieux comprendre comment s'est accentué le basculement de la valeur d'usage à la valeur d'échange du logement, perceptible dans la transformation de l'image que projettent les conversions d'ensemble industriels retenus dans notre analyse avec la requalification de la bande riveraine de ce secteur. L'impact de la valorisation du patrimoine industriel et celui du virage récréotouristique est étudié quant à ses effets sur l'invisibilisation des enjeux sociaux et économique dans le quartier s'il est perceptible par le truchement de la couverture médiatique. Nous ne traiterons pas directement des enjeux visant l'accessibilité restreinte au logement dans tout le quartier Pointe-Saint-Charles ou de la question des emplois avec l'impact de la nouvelle économie quoique cette préoccupation soit bien réelle. Les médias en témoignent ainsi que plusieurs des groupes communautaires du quartier qui ont pu se faire entendre à ce sujet. Quant à la transformation de l'image du quartier Pointe-Saint-Charles, nous cherchons à comprendre comment la résonance médiatique participerait à la diffuser.

3.5.1 Secteur retenu : notre cas d'étude

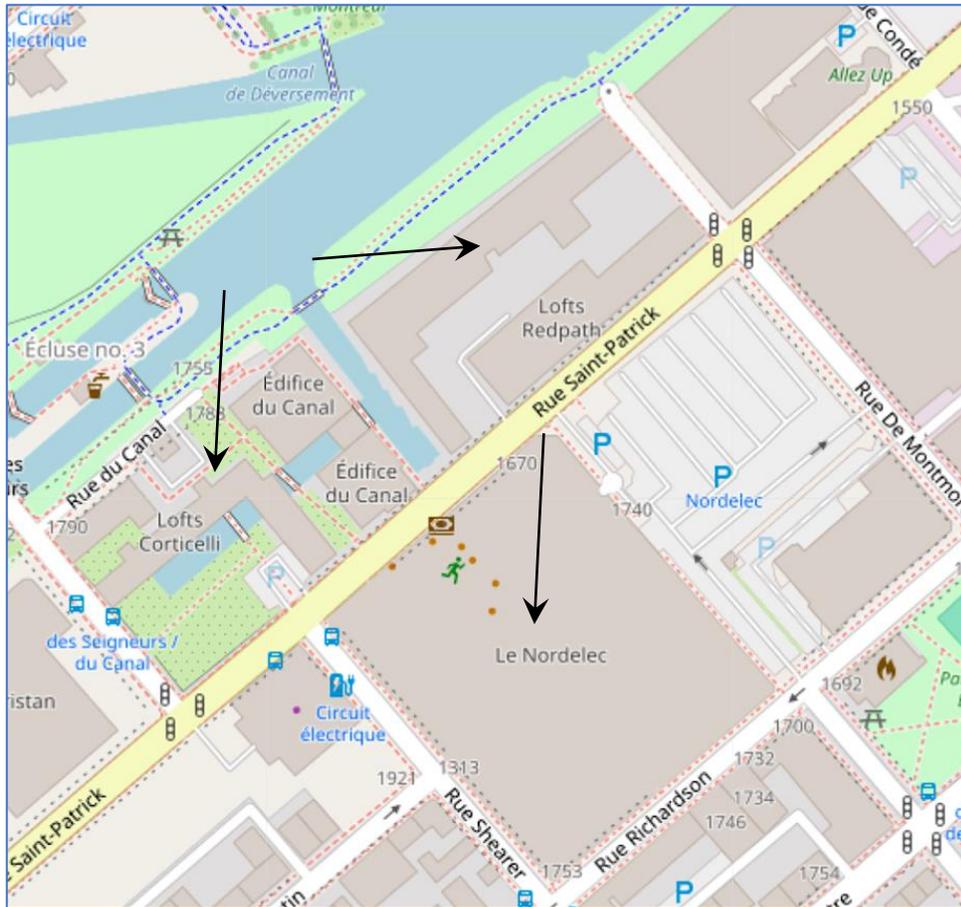
La construction du canal de Lachine s'étend de 1821 à 1825, qui est l'année de son ouverture officielle. En 1929, il est reconnu officiellement sous la désignation de Lieu historique national du Canal-de-Lachine. Puis, en 1959, s'ouvre la voie maritime du Saint-Laurent, et, en 1970, survient la fermeture complète du canal à la navigation dans le contexte économique et politique exposé au chapitre précédent.

Le redéveloppement du secteur retenu, soit celui du pôle Saint-Gabriel a été axé en partie sur la mise en valeur et l'interprétation d'éléments historiques relevant de l'utilisation de l'énergie hydraulique pendant les 145 années où le canal de Lachine a fait évoluer ce qui est considéré comme le berceau de l'industrialisation au Canada (Parcs Canada, 2004). Le site revalorisé que représente l'ensemble du canal témoigne de l'importance de la transformation de la friche industrielle, amorcée depuis les années 1980, comme nouvel espace de redéveloppement des anciens quartiers ouvriers sis en périphérie du cœur de la Ville de Montréal.

Soulignons que ce secteur, face aux écluses Saint-Gabriel, a été désigné à la fois par Parcs Canada et par la Ville de Montréal comme incarnant un important témoin du patrimoine industriel. Les lieux avaient cependant été laissés à l'abandon pendant de nombreuses années après la fermeture du canal et des usines, ce qui a entraîné d'importants dommages jugés irrémédiables à plusieurs structures.

Quelques images et photographies présentées dans les pages qui suivent témoignent de l'image du secteur à différentes époques. Tout d'abord, la figure 3.2 (en page suivante) vient préciser et délimiter le terrain étudié en situant les ensembles industriels que forment Corticelli, Redpath et Nordelec dans le quartier Pointe-Saint-Charles. Ils incarnent tout à la fois des symboles patrimoniaux caractéristiques de l'histoire industrielle du quartier et la nouvelle orientation de densification des quartiers péricentraux où se côtoient des espaces publics revalorisés avec la requalification de la friche du canal de Lachine.

Figure 3.2 Carte actuelle du secteur étudié



Source : @OpenStreetMap.

Les copropriétés sont contiguës, comme la carte ci-dessus le démontre (fig. 3.2). Les trois ensembles industriels convertis, soit les Lofts Corticelli, les Lofts Redpath et Le Nordelec sont facilement repérables à l'aide de flèches désignant leur emplacement actuel dans ce qui reste des ensembles d'origine. À comparer avec la fig. 3.3 en page suivante.

Figure 3.3 Secteur étudié : vue aérienne en 1965



Source : Archives du Redpath Sugar Museum

La photo aérienne ci-dessus, (fig.3.3), vient établir de quelle manière les trois ensembles occupaient alors cet espace en 1965 en dominant largement la portion nord de Pointe-Saint-Charles à la hauteur des écluses Saint-Gabriel.

Figure 3.4 Perspective des écluses Saint-Gabriel vers 1877



Source : Ville de Montréal. Photographie : Henderson. Domaine public.

À partir du témoignage que livrent certaines des archives jusqu'à ce jour, l'ensemble des images et des photographies présentées illustrent des époques que tout sépare à la fois dans le rôle que cette zone occupait pour le secteur et dans l'incarnation de l'imposante image industrielle qu'elle revêtait. Le caractère identitaire actuel de la bande riveraine aura effacé une page entière du passé pour les ménages issus de ces anciens quartiers ouvriers qui peut se traduire par un sentiment de dépossession et d'appropriation identitaire. Les perspectives qu'offrent les figures 3.3, (en page précédente), 3.4 (ci-dessus) et 3.5 (en page suivante) en offrent des exemples contrastants.

Figure 3.5 Perspective actuelle de Redpath et Corticelli à partir des écluses Saint-Gabriel



Photographie de l'auteure

Un nouveau bâtiment logeant les bureaux de Luxury Retreats, propriété de Airbnb, sis au 1745 Saint-Patrick a été érigé entre les Lofts Redpath et les Lofts Corticelli, depuis 2019.

Le contexte dans lequel se prépare la requalification du canal de Lachine met en évidence quelques faits saillants ayant ponctué la transformation qu'allait connaître la bande riveraine de Pointe-Saint-Charles. La toute première étape de la revalorisation des lieux correspond à l'amorce des travaux d'aménagement de la piste cyclable en 1977³⁹. Ensuite, en 1978, le canal de Lachine passe sous le giron de l'Agence Parcs Canada : le canal et le système d'écluses a alors été désigné comme parc historique national. Puis, dans le premier d'une série de plans directeurs que Parcs Canada publie il est indiqué que Belding-Corticelli et

³⁹ L'administration du canal de Lachine avait été transférée de Transports Canada à Travaux publics Canada en 1974.

Redpath Sugar représentaient des bâtiments industriels à grand potentiel d'interprétation. Mais, le point tournant de la requalification peut davantage être établi en 1997 avec le programme de revitalisation conjoint, produit par l'Agence Parcs Canada et la Ville de Montréal, en vue de la réouverture du canal à la navigation de plaisance, incluant la réfection des écluses Saint-Gabriel et la mise en valeur patrimoniale et touristique. La réouverture du canal à la navigation de plaisance en mai 2002 est le résultat d'investissements publics de l'ordre de 110 millions de dollars. Ces fonds proviennent à la fois de la Ville de Montréal et du gouvernement fédéral. Deux plans directeurs de Parcs Canada suivront : celui de 2004, avec le redéploiement du site historique à la suite de la réouverture de la voie navigable et, le plus récent, en 2018. Cette chronologie schématisée permet de discerner certains jalons de son histoire et voyons, dans les grandes lignes, comment s'est déroulée la reconversion des lieux.

L'occupation résidentielle des berges du canal avait déjà commencé avec la conversion en unités de copropriétés de l'ensemble industriel Belding-Corticelli planifiée à la toute fin des années 1980. Les conversions suivantes—Redpath et Nordelec—surviennent quelques années plus tard. Elles feront l'objet d'une couverture nettement plus importante dans les médias. Une accélération marquée du virage récréotouristique et de l'arrivée de nombreuses copropriétés s'est établie depuis la réouverture du canal comme voie navigable en 2002. Les médias en témoignent et l'analyse que nous en dégageons suivra particulièrement le compte rendu qu'ils en offrent dans la compréhension pour le lectorat des bouleversements survenus dans le quartier. L'essor de ce secteur est encore palpable aujourd'hui, par exemple, spécialement pour l'ensemble industriel Nordelec où se déploie le redéveloppement de prochaines phases en cours de réalisation. Nous poursuivons dans les pages suivantes la présentation des ensembles industriels du secteur étudié, un secteur à haute valeur patrimoniale, comme nous l'avons mentionné plus haut.

3.5.1.1 Belding-Corticelli

La soierie⁴⁰ Belding-Corticelli Limited, au 1790, rue du Canal, est sise à proximité des écluses Saint-Gabriel. Elle représentait pour le quartier un témoin important de l'industrie textile (Bélisle, 2003). Cet ensemble figure au répertoire du patrimoine culturel du Québec⁴¹. Son nom vient de la fusion entre *Belding Paul and Company* et *Corticelli Silk Company* en 1911. La construction s'échelonne entre les années 1884 et 1920. À son apogée, l'ensemble employait 742 personnes (High, 2022 :71).

Figure 3.6 Belding, vers 1891



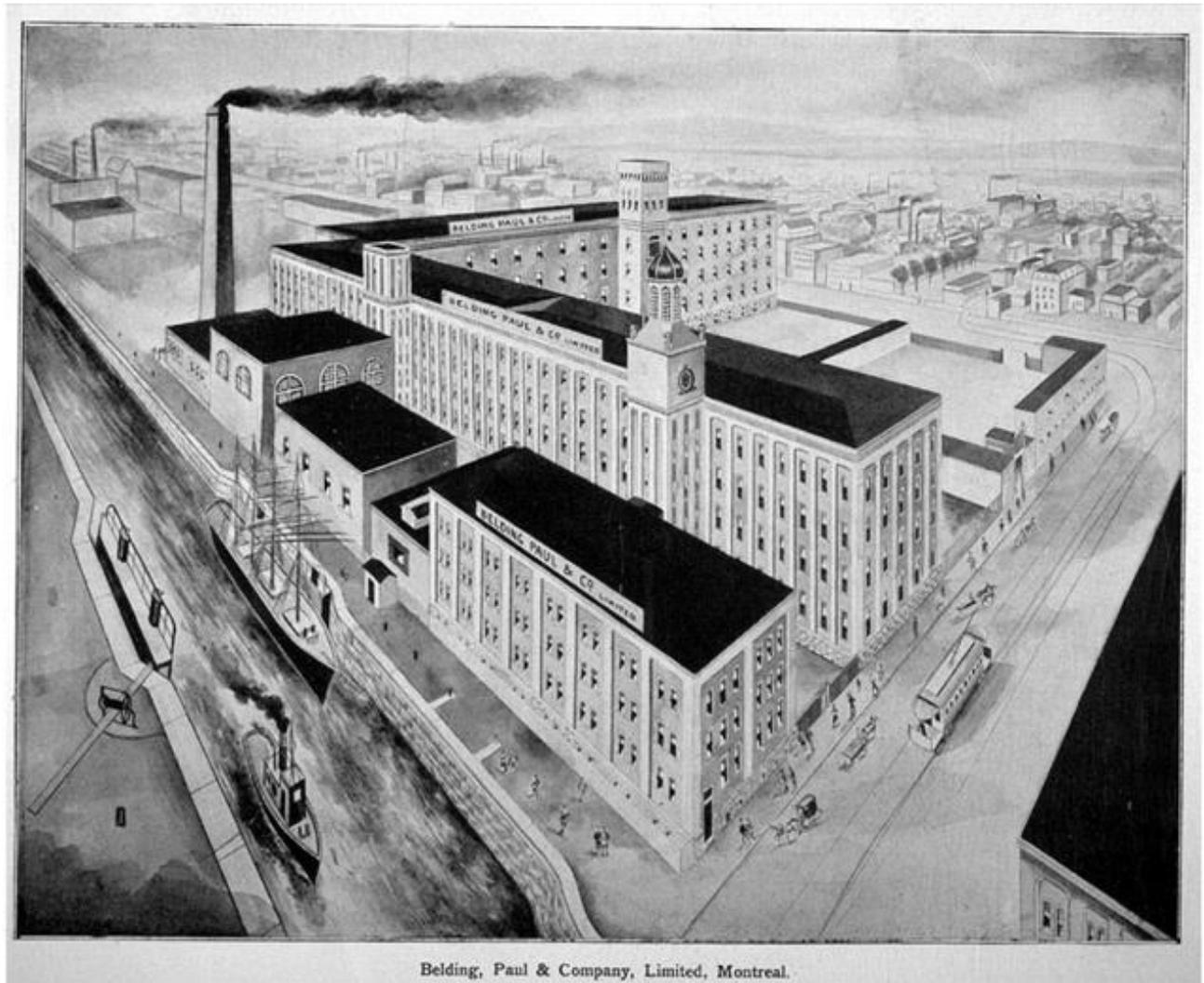
Source : Bibliothèque universitaire de McGill (domaine public)

⁴⁰ D'une soierie au départ, ses activités se sont grandement diversifiées tout au long de son histoire.

⁴¹ Les détails se trouvent à l'adresse suivante : <https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=190933&type=bien>

La vue d'ensemble du complexe industriel (fig. 3.7 ci-dessous) nous montre qu'il occupait alors un imposant espace dans le secteur.

Figure 3.7 Belding, vers 1903



Belding, Paul & Company, Limited, Montreal.

Source : Bibliothèque universitaire de McGill (domaine public)

La fermeture de l'usine survient en 1982. L'ensemble industriel, voisin de celui de Redpath, incarne l'une des premières expériences de conversion dans ce secteur. Notons que dès les toutes premières discussions, en 1984, les associations locales exprimaient la volonté à l'effet que Montréal devrait acquérir le site afin de le convertir en un centre culturel. C'est ce que nous apprend Lessard (1989) qui s'appuie sur la publication en 1986 du document intitulé *Des choix pour la pointe—Un quartier à améliorer—Une population à respecter*. Cependant, c'est à des fins résidentielles qu'il a été redéveloppé en unités de copropriétés. Un changement de zonage, survenu en 1985 aura permis d'envisager sa conversion, réalisée en 1989 et ce qui reste du complexe d'origine correspond à 80 unités de copropriétés de luxe.

Figure 3.8 Une partie des Lofts Corticelli

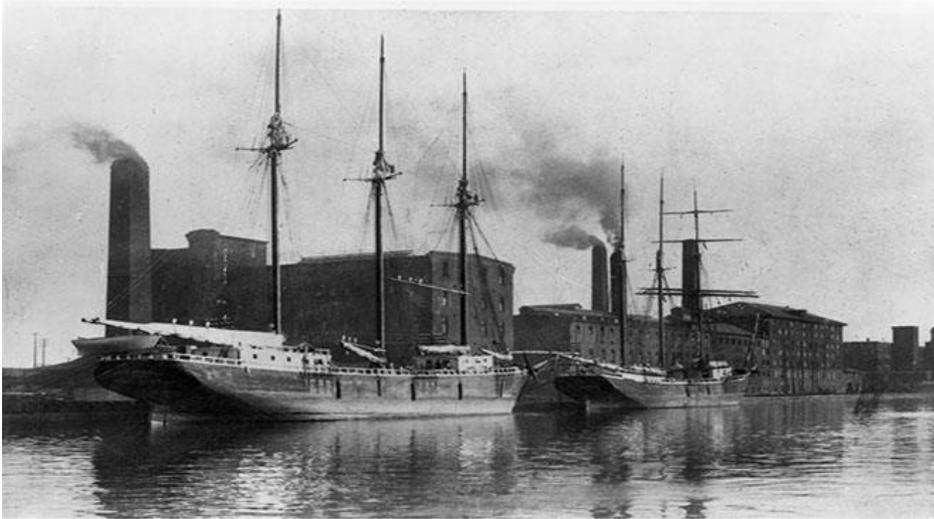


Photo de l'auteure

3.5.1.2 Redpath Sugar

L'implantation de l'ensemble industriel Redpath Sugar, sis au 1720, rue du Canal, remonte à 1854 lorsque John Redpath fait construire, selon les plans de l'architecte John Ostell, la première raffinerie de sucre sur les berges du canal de Lachine, en aval des écluses Saint-Gabriel. Le site se développe en quelques années et offrait au quartier 720 emplois dans les années 1950 (High, 2022 :69).

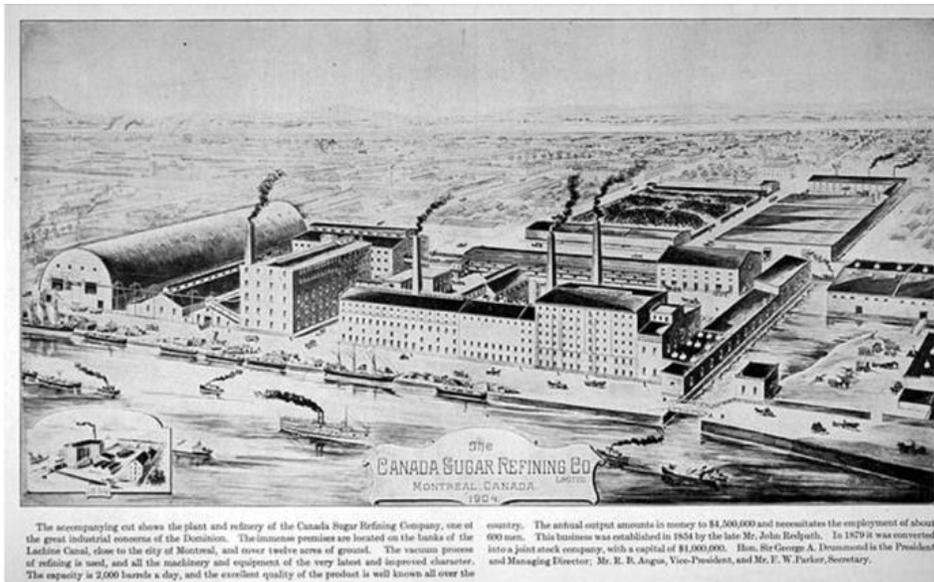
Figure 3.9 L'ensemble industriel Redpath en 1897



Source : Archives Redpath Sugar Museum Collection (domaine public)

Vue d'ensemble des bâtiments composant le complexe *Canada Sugar Refining Company*.

Figure 3.10 L'ensemble industriel Redpath en 1904



Source : Archives Redpath Sugar Museum Collection (domaine public)

La raffinerie a maintenu ses opérations pendant 126 années. En tout, l'ensemble comportait plus de 90 bâtiments. Selon l'évaluation patrimoniale du Sud-Ouest réalisée en 2005, il ne restait alors que seize bâtiments. L'ensemble industriel occupait un territoire important, de la rue Centre, au terrain de l'ensemble industriel Belding-Corticelli et jusqu'à la rue de Condé. La fermeture de la raffinerie de Montréal survient en 1980. Certains des bâtiments ont été démolis à partir de 1983 (Bélisle, 2003) mais une bonne partie de l'ensemble sera finalement récupérée par le projet d'unités de copropriétés. En 1990, la Ville de Montréal achète la propriété par le biais de la Société de développement industriel de Montréal (SODIM.) L'ensemble du site était en assez mauvais état en 1999 comme la photo (fig. 3.11 ci-dessous) en témoigne.

Figure 3.11 Redpath en 1999



@McGill University Library and Archives (permission accordée)

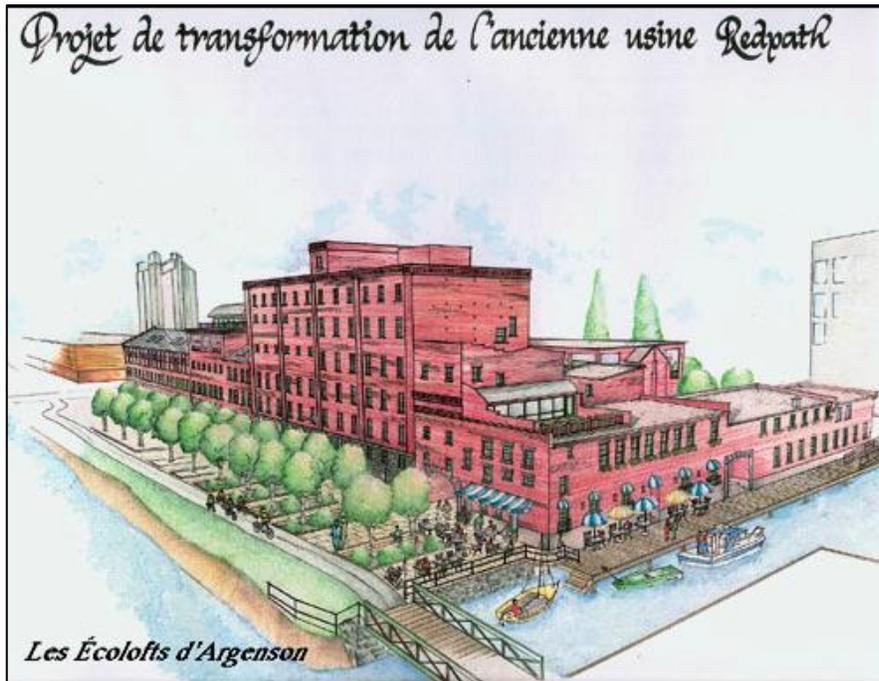
En 1999, sous l'administration du maire Bourque, le promoteur négocie un changement de zonage. Le promoteur, Maassen, sous le nom Les Écolofts d'Argenson Inc., s'est porté acquéreur de l'ensemble immobilier de Redpath en février 2000 à la faveur du changement de zonage accordé. La propriété, sise sur les berges du canal de Lachine, tout près des écluses Saint-Gabriel, offre une superficie de 15 681,8 m² et une partie du bassin des Prêtres fait partie de la propriété.

Au moment de la vente survenue entre la Société de développement de Montréal (SDM), la Ville de Montréal et le promoteur, l'ensemble industriel—vacant et abandonné depuis la fermeture—comportait encore seize bâtiments d'une hauteur variant de deux à sept étages dont douze entouraient une cour intérieure. La conversion projetée prévoyait réhabiliter l'ensemble des bâtiments à des fins résidentielle

et commerciale. Il était prévu que les éléments patrimoniaux et des éléments archéologiques soient mis en valeur. Notons que quelques autres bâtiments de l'ensemble ont été démolis par la suite.

Le projet initial de conversion, les Écolofts d'Argenson, était représenté par l'illustration en page suivante (fig.3.12) tirée des archives du site de la SDM.

Figure 3.12 Écolofts d'Argenson



Source : Archives du site web de la société de développement de Montréal (SDM).

En 2001, c'est l'échec du projet que présentaient le promoteur avec les Écolofts. Et c'est un autre promoteur, Gueymard, a finalement racheté l'ensemble de Maassen en 2003. En 2006, la conversion de Redpath Sugar en 110 unités de copropriétés, assorties de quais privés, est complétée. L'ensemble comporte également des espaces à bureaux, accessibles depuis la cour intérieure tandis que les silos qui ne font plus partie de l'ensemble des Lofts Redpath sont maintenant occupés par le centre d'escalade Allez Up.

Figure 3.13 Une partie des Lofts Redpath en 2023-2024



Photographies de l'auteure

Les deux photographies ci-dessus (fig. 3.13) montrent une partie des Lofts Redpath, à partir de la piste cyclable et à l'arrière d'un des bâtiments. À noter que le complexe Redpath produisait un effet d'ensemble avec le complexe voisin, Belding Corticelli (Cf. fig. 3.2) avant que certains des éléments les composant soient démolis. L'ajout des bureaux de *Luxury Retreats*, propriété de Airbnb, sis au 1745 Saint-Patrick, inséré entre les ensembles industriels en 2019, est repérable sur la photographie du haut, il s'agit du bâtiment blanc en arrière-plan (fig. 3.13).

Figure 3.14 Le Redpath et ses quais privés en 2023



Photographie de l'auteur

Une voie d'accès le long du canal qui mène au bassin des Prêtres est devenu un espace privé vers les quais, réservés aux ménages vivant dans les Lofts Redpath (fig. 3.14 ci-dessus).

Les bureaux et commerces établis dans la cour intérieure forment un espace semi-public, quant aux berges du canal, si elles demeurent accessibles à partir du parc linéaire, Payette-Hamelin décrit l'espace public comme étant « essentiellement un espace de transit pour les milliers de visiteurs et de promeneurs qui l'empruntent ainsi qu'un parvis pour les nouveaux immeubles et ceux ayant été transformés. » (2011 : 294-295). En effet, la séparation entre les espaces publics et privés n'est pas claire. (Cf. fig. 3.13 en page précédente).

La publicité entourant la vente des unités fait la promotion d'une certaine image attachée à sa valeur patrimoniale.

Figure 3.15 Publicité des Lofts Redpath



Image tirée des publicités parues dans les journaux

La revalorisation de l'ensemble industriel Redpath lui aura valu le Prix du patrimoine architectural de Montréal en 2004. Et ce patrimoine a un prix, celui du « chic des grands noms » comme nous en informe la publicité parue dans les journaux (Fig. 3.15). Quant au quai privé, il est gratuit mais ne bénéficie qu'aux occupants des lofts.

Patrimoine et projet de musée

Dans le but de commémorer le passé industriel du secteur, Parcs Canada avait envisagé, au début des années 2000, d'implanter un musée comme centre d'interprétation historique dans l'ensemble de Redpath. Un autre lieu avait d'abord été désigné afin de prévoir un musée, soit dans le complexe du Nordelec. Rappelons qu'avant la conversion de l'ensemble Corticelli, il avait aussi été évoqué de prévoir inclure en ses murs un centre culturel mais aucun de ces projets ne sera finalement réalisé.

Figure 3.16 Affichage historique



Photographies de l'auteur

Une affiche (lourdement endommagée) placée le long de la piste cyclable souligne l'histoire du canal devant les Lofts Redpath et une autre série d'autres affiches le long des quais privés du bassin des Prêtres documente l'histoire de l'ensemble industriel (fig. 3.16). C'est aussi le cas à quelques occasions le long de la friche industrielle, jusqu'au quartier Griffintown, notamment et dans certaines des entrées des anciennes usines converties en copropriétés, High (2022) en fait également état.

Rappelons que le bâtiment administratif de Redpath Sugar avait été identifié avec les autres bâtiments du complexe de Redpath comme immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle dans le document *Évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement du Sud-Ouest*. Une désignation patrimoniale figure à cet égard au Plan d'urbanisme puisque le canal de Lachine correspond aussi au secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle répertorié par la Ville de Montréal. Une mention de son potentiel archéologique est également mentionnée au Plan d'urbanisme puisqu'il constitue un site archéologique recensé.

3.5.1.3 Nordelec

Cet immense complexe industriel sis au 1730-1736, rue Saint-Patrick est considéré comme le plus important ensemble industriel au Canada. En effet, le complexe occupe entièrement un quadrilatère, formé des rues Richardson, Shearer, Saint-Patrick et de la Sucrierie (auparavant désignée comme la rue Richmond). Connu précédemment sous le nom de *Northern Electric Company*, le Nordelec représentait un des employeurs les plus importants du quartier. La construction comporte plusieurs phases entre 1913 et 1948. La vue d'ensemble (fig. 3.17) offre un aperçu de son imposante présence dans le quartier. La fin des activités survient en 1974.

Figure 3.17 Northern Electric, vers 1932



Plant of The Northern Electric Co. Ltd., located in Montreal

Source : Bibliothèque universitaire de McGill (domaine public).

Figure 3.18 L'ensemble industriel le Nordelec en 1999



@McGill University Library and Archives (permission accordée)

Notons que le promoteur El-Ad a ajouté d'autres bâtiments à l'ensemble du Nordelec, déjà imposant, lors de la conversion en unités de copropriétés et bureaux. On peut comparer sur la fig.3.19, ci-dessous, une partie de l'ancien ensemble (à gauche) et les nouvelles constructions sur la photographie de droite.

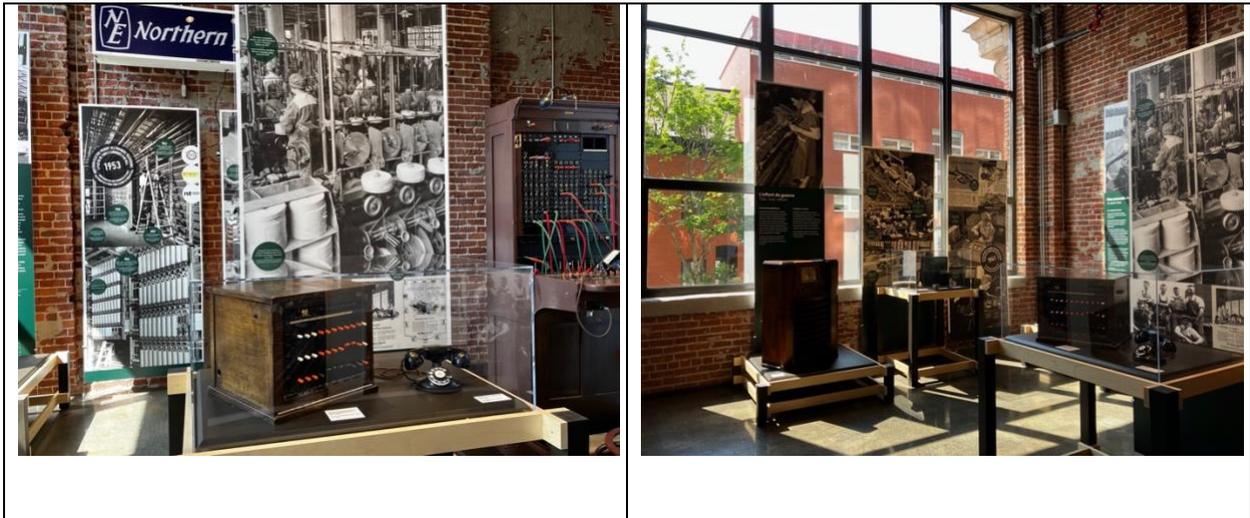
Figure 3.19 Le Nordelec en 2024



Photographies de l'auteur

À l'intérieur du Nordelec, il est possible de visiter un espace public où se trouvent des artefacts et des illustrations documentant son histoire industrielle (fig. 3.20 ci-dessous). Rappelons qu'il devait avoir un projet de musée dans les murs de cet ensemble.

Figure 3.20 Artefacts du Nordelec



Photographies de l'auteure

Notons que ce projet se distingue des deux précédents par l'ajout de logements sociaux : La Cité des bâtisseurs, une habitation à but non lucratif, ouverte depuis 2013 est sise sur un terrain cédé par le groupe El-Ad en 2007. En 2023, le redéveloppement de l'ensemble Nordelec est toujours en cours, piloté par le nouveau propriétaire des lieux, *Allied Technologies*.

3.6 La recherche documentaire et la collecte de données

La recherche documentaire dans le cadre de ce projet comprend la collecte, l'analyse et la synthèse ayant permis d'explorer la matière offerte sous l'angle des questions présentées et en regard des hypothèses posées. Afin de l'étayer, notre travail s'est principalement appuyé sur la compilation d'une vaste somme d'articles tirés de deux médias écrits, d'abord couvrant les années 1980 à maintenant, puis réduite à quelques exceptions près aux décennies 1990-2020. La consultation de diverses autres sources primaires et secondaires ne sont venues qu'alimenter de façon complémentaire notre travail de compréhension du contexte décrit dans les médias.

Nous nous attardons sur certains aspects des orientations et des consultations prises dans le réaménagement de la friche industrielle au sein du quartier Pointe-Saint-Charles, seulement dans l'intérêt

de comprendre ce qui est retransmis par les médias. Et, finalement, l'écho médiatique mène à se pencher sur les orientations des administrations municipales successives ou des gouvernements du Québec ou du Canada, dont le rôle est présenté en filigrane, afin de suivre comment les médias rendent compte de certaines des décisions prises tout au long de la transformation de la bande riveraine du quartier Pointe-Saint-Charles. Par exemple : les allers-retours dans les changements de zonage, les aléas de la création du parc d'entreprises ainsi que tout ce qui aura façonné ou influencé la requalification, la création du parc linéaire, la couverture des débats et, ultimement, l'image retransmise par les médias.

3.6.1 Corpus média

L'analyse repose principalement sur le contenu tiré de deux grands médias de la presse écrite de langue française à Montréal, à savoir les quotidiens *Le Devoir* et *La Presse*, en référence à certains thèmes ciblés sur ce terrain. Ces deux quotidiens, bien que détenant des parts de marché différentes⁴², visent un lectorat correspondant à l'image renouvelée de la bande riveraine perceptible notamment par le type de publicité qu'on y trouve, lui-même lié au profil de leur lectorat.

Le quotidien *Le Devoir*, dans la trousse média (2022), présente ainsi son lectorat : « *Le Devoir* permet de rejoindre [sic] des consommateurs prestigieux, influents, scolarisés, engagés et diversifiés. » (sp) Parmi les faits saillants de cette même trousse, on mentionne un fort pourcentage lecteurs détenant au moins un diplôme universitaire, dont le revenu familial est de 200 000,00\$ et plus, formés de professionnels et de gestionnaires. L'âge moyen du lectorat serait de 45 ans. *Le Devoir* décrit son lectorat comme étant formé de « consommateurs [...] curieux et toujours à l'avant-garde [...] épicuriens [...] » (sp). Cette trousse indique également que : « le lectorat du *Devoir* représente une concentration supérieure ou équivalente de gens d'affaires et de professionnels / gestionnaires que son plus proche concurrent. » (sp). Au-delà des chiffres présentés aux clients achetant la publicité, une des analyses sur le lectorat souligne que : « son influence sociale et politique dépasse clairement la simple valeur de son tirage. » (Carignan, Martin, 2017 :66). Nous soulevons aussi la possibilité dans notre réflexion que le rayonnement des médias soit plus largement influent *in fine* dans la mesure où la classe politique, par exemple, réagit publiquement de façon régulière à la couverture médiatique qui lui est consacrée, ce qui nourrit dans une certaine mesure les débats publics.

⁴² Soit 11,5% pour *Le Devoir* et 19,5% pour *La Presse*, selon une compilation des données de *Vividata* effectuée par le Centre d'études sur les médias et relayée dans un billet produit par l'IRIS (Lavoie-Moore, 2022).

Le quotidien *La Presse* décrit son lectorat aux clients publicitaires avec les éléments suivants : une proportion de 52% a entre 25 et 54 ans, 38% détiennent un diplôme universitaire « soit largement plus que la population québécoise » (s.p.), 28% du lectorat a un revenu familial supérieur à 100 000,00\$.

Ces données décrivant le lectorat des deux médias permettent de tracer un parallèle avec le rôle qu'occupe la nouvelle classe moyenne dans la transformation des milieux urbains (Ley et Mills, 1986).

L'important volume des articles repérés dans nos premières recherches était constitué de plusieurs centaines de publications correspondant à une quête initiale mentionnant à la fois le canal de Lachine, les quartiers du Sud-Ouest et la gentrification ou l'embourgeoisement comme mots clés. Partant de ce volume, récupéré par le truchement de la base de données eureka.cc ainsi que des archives de la BANQ, et, après lecture attentive, nous avons sensiblement réduit le volume à analyser.

Nous avons tout d'abord constitué quelques corpus significatifs issus de la couverture médiatique. Avaient ainsi été regroupés sous des dossiers distincts la revue de presse couvrant la transformation du canal de Lachine, principalement à partir de la réalisation du parc linéaire. Nous avons ensuite accordé une attention particulière à la bande riveraine du canal de Lachine soit la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles, limitée à quelques ensembles industriels, ce qui réduisait considérablement le volume à analyser. Les nombreux articles parus dans les médias documentent ce qui a fait l'objet de débats et en informent leur lectorat. Relayés par les médias, certaines des décisions controversées nous renseignent sur la mise en œuvre des projets ainsi que sur le contexte politique, social et économique dans lequel se sont réalisées les transformations.

En partant de la réflexion suivante : l'écho médiatique renvoie au lectorat l'image renouvelée de la friche industrielle et renforce l'attractivité des lieux, le cas échéant. Cette résonance médiatique nourrit les perceptions qui circulent dans le grand public du caractère identitaire redéfini de ces quartiers. C'est le cas à la fois pour les ménages qui y vivent déjà que pour ceux qui viendront l'habiter ou découvrir et consommer ce que les lieux offrent tant sur le plan de la culture, des restaurants et des commerces. Ce changement d'image aura un impact sur le sentiment d'appartenance et à l'ancrage au lieu si une frange des ménages s'en voyait dorénavant exclue. Si le redéveloppement s'adresse aux ménages plus favorisés, cela contribuerait au sentiment de dépossession à l'égard du quartier pour ceux dont la réalité socio-économique ne correspond plus à ce que peut offrir un espace revalorisé.

L'analyse de la résonance médiatique en parcourant une période couvrant les années 1990 jusqu'en 2020, correspond à ce qui est observé notamment par Gaudreau *et al.* (2021) dans l'accélération de la transformation du secteur. Amorcée une décennie auparavant avec la création du parc linéaire, la mise en valeur récréotouristique du patrimoine industriel de ce secteur propulsée par la réouverture du canal et l'accaparement par les promoteurs immobiliers des ensemble industriels principalement convertis en habitation retient notre attention.

Cette recherche vise une compréhension du cadre dans lequel ont été réalisées les conversions retenues en suivant la chronologie et le contexte rapportés par les deux quotidiens, étudiés sous la loupe offerte par notre cadre théorique. Notons que l'année 2020 a été retenue comme point final parce qu'elle correspond à une étape charnière avec l'impact qu'a eue la pandémie sur l'accessibilité au logement. En effet, les inégalités se sont nettement exacerbées avec l'envol des prix des propriétés et des loyers à partir de l'année 2020 s'ajoutant aux autres enjeux liés à l'épisode actuel de la crise du logement.

3.7 Traitement des données

Notre démarche générale d'analyse s'est construite au fil de la lecture attentive de l'ensemble de la revue de presse, soit au départ quelques centaines d'articles tirés des quotidiens mentionnés ci-dessus. Ils ont été retracés principalement par le truchement de la base de données eureka.cc ainsi qu'à la faveur d'une recherche complémentaire dans les archives de la BANQ qui a permis de cerner les diverses catégories d'acteurs ayant voix régulièrement dans les médias. Tout d'abord, nous avons voulu identifier qui des ménages ou alors des intervenants issus d'associations, de groupes communautaires, de tables de quartier, etc. avaient pu faire valoir leur point de vue et leurs préoccupations. Les architectes, les urbanistes ou autres professionnels issus du milieu universitaire reviennent régulièrement dans les pages des quotidiens, soit parce qu'ils sont retenus comme interlocuteurs par les journalistes ou parce qu'ils ont publié des lettres d'opinion. Également, l'analyse illustre la portée qu'ont les prises de position des promoteurs immobiliers ou autres investisseurs. C'est aussi le cas pour les pouvoirs publics, qu'ils soient issus de l'administration municipale ou des paliers de gouvernements à l'échelle provinciale ou fédérale. Finalement, une sélection des enjeux retenus par notre projet de recherche, qu'il s'agisse de chroniques, d'éditoriaux ou des divers articles publiés pour compléter ce tour d'horizon.

L'exploration de la revue de presse par le truchement d'une lecture attentive nous a permis de déterminer un échantillon plus ciblé permettant de réaliser une analyse liée à nos questions de recherche et aux

hypothèses posées. Nous avons ainsi décortiqué 90 articles afin d'en tirer des extraits pertinents en suivant le parcours chronologique présenté dans les deux médias. Il s'agit d'une sélection très ciblée de la couverture médiatique qui touche principalement la zone contiguë où se trouvent les ensembles industriels Corticelli, Redpath et Nordelec. Rappelons que ce secteur avait été identifié depuis 1979 en raison de sa valeur patrimoniale par l'Agence Parcs Canada et la Ville de Montréal. Si la conversion de l'ensemble Corticelli a fait l'objet de peu de couverture dans les médias, nous l'avons tout de même retenue, afin de contextualiser les bouleversements car c'est le premier projet de conversion d'ensemble industriel en unités de copropriétés dans ce secteur avant la transformation majeure de la bande riveraine, propulsée par le virage du récréotourisme avec la réouverture du canal de Lachine à la navigation de plaisance.

À des fins d'analyse, les articles ont été décortiqués manuellement, puis compilés à l'aide de tableaux afin de présenter un portrait lisible. Le choix de traiter les données à l'aide du logiciel NVivo, considéré au départ, a finalement été écarté au profit d'une méthode de compilation classique parce que les thèmes considérés demeuraient somme toute généraux et qu'il n'y a eu ni d'analyse sémantique à considérer ni de verbatim à intégrer. L'ensembles des extraits provenant des articles analysés ont été compilés en deux portraits, l'un chronologique et l'autre regroupé par thème.

La couverture média entourant la conversion de Corticelli en 1989 est moindre. Le virage vers l'orientation récréotouristique amorcé au milieu des années 1990 avec la planification de la réouverture du canal à la navigation avait davantage suscité de débats. Si la décennie 1990 à 2000 correspond à un point tournant de la gentrification (Gaudreau *et al.*, 2021), les années 2000 montrent une plus grande accélération de la gentrification et donc identifiées comme point de bascule du changement d'image associée à la mise en valeur patrimoniale et récréotouristique du quartier dans les médias. Nous voyons là un lien avec le *branding* évoqué par Klein et Shearmur, (2017 :6).

Une lecture systématique a permis de dégager des catégories, puis l'analyse et l'interprétation des thèmes spécifiques tirés de la matière brute des quotidiens. Tout d'abord les divers acteurs en jeu, notamment : les promoteurs immobiliers, l'administration de la Ville de Montréal et celle de l'arrondissement du Sud-Ouest, ainsi que les groupes communautaires et divers professionnels. Le choix des thèmes a permis de revoir les enjeux ciblés que la problématique ainsi que le cadre théorique et conceptuel dictaient.

Une attention a été portée afin d'évaluer la visibilité de divers intervenants ainsi que la nature des arguments informatifs ou critiques exprimés. Les arguments en faveur des projet ou opposés aux projets ont été analysés en lien avec la chronologie et selon l'importance des diverses étapes de la requalification de la friche.

À cette étape de notre analyse nous voulions étudier comment les médias ont pu définir et dépeindre la requalification de la friche industrielle du canal de Lachine illustrant le contexte dans lequel la gentrification de ce secteur restreint de Pointe-Saint-Charles a pu s'accélérer, mais également le moment où peut être identifié le changement d'image du quartier apparaissant dans les médias. Cette nouvelle image peut correspondre à ce qui a pu conduire à la perte du sentiment d'appartenance des ménages établis que ce soit dans la fréquentation du parc linéaire (Bélanger, 2010) ou dans la disparition des emplois ou la possibilité même d'accéder à de nouveaux emplois. Rappelons que nous ne couvrons pas spécifiquement la situation de l'emploi mais comme elle est mentionnée avec le changement de zonage qu'a connu la bande riveraine, elle occupe un certain espace dans les discussions et témoignerait à son tour de l'invisibilisation des enjeux touchant les ménages et nous avons tenté de saisir l'ensemble du portrait du quartier que présente la couverture médiatique.

Plus spécialement, en nous attardant à l'impact de la conversion d'ensembles industriels autour du pôle où se trouvent les écluses Saint-Gabriel, nous avons voulu illustrer un exemple type d'inégalités d'accès au logement associé à la requalification avec l'analyse plus générale de la couverture médiatique entourant la requalification de la friche industrielle du canal de Lachine dans l'arrondissement du Sud-Ouest abordée pour contextualiser le tout.

Une sélection tirée des 90 articles retenus couvrant les étapes majeures ainsi que certains des débats qui ont été relayés permet de présenter le contexte dans lequel s'est réalisée la transformation de l'image du quartier dans les médias.

3.8 Visites de terrain

Nous avons parcouru le terrain à plusieurs reprises, en accompagnant trois marches guidées organisées l'une par le RIL, puis par L'autre Montréal et enfin par le Laboratoire d'histoire et de patrimoine de l'UQAM conjointement avec Parcs Canada. Il s'agissait tout d'abord de nous permettre de contextualiser comment les transformations étaient présentées en tenant compte des points de vue complémentaires que les trois

visites offraient. Également, nous voulions documenter les lieux étudiés à l'aide de quelques-unes des photos intégrées à ce travail, prises lors de nos différentes visites sur le terrain.

3.9 Pertinence sociale et scientifique

La recherche présentée dans ce mémoire vise à saisir dans quelle mesure la transformation d'un ancien quartier ouvrier du Sud-Ouest de Montréal est illustrée par la couverture médiatique auprès de leur lectorat et, éventuellement, du grand public. Également, la place variable qu'occupent dans la presse écrite les divers interlocuteurs et la mise de l'avant des enjeux de (re)développement urbain viennent justifier la perspective retenue dans notre travail de recherche.

Notre mémoire s'inscrit dans le contexte plus général des études sur la reconstruction de la ville sur elle-même et cherche à contribuer à la compréhension des enjeux d'inégalités socio-spatiales, comme l'accès au logement et le droit à la ville. Les études urbaines permettent d'adopter une approche synthétique en faisant appel aux travaux des chercheurs issus de disciplines variées comme la sociologie, l'économie, la géographie, par exemple.

Nous cherchons à déterminer comment la couverture média offre au lectorat un regard tantôt critique ou favorable aux effets liés à la gentrification, à la mise en valeur touristique, voire au *branding* du quartier. En somme, quels seraient les gagnants et les perdants dans cette requalification de la bande riveraine du canal dans le quartier Pointe-Saint-Charles, avec la transformation des espaces publics comme le parc linéaire et du cadre bâti avec la conversion d'ensembles industriels en unités de copropriété, selon la lecture qu'offrent les médias.

Quoi qu'il en soit, nous gardons en tête une mise en garde tirée de la réflexion suivante sur les constats compilés à partir de la résonance médiatique et des réserves à apporter dans la généralisation à en tirer :

Pourtant, la seule lecture de la presse grand public ne permet pas toujours de comprendre exactement les causes, les conséquences et les enjeux de ces processus; elle risque même de donner une vision tronquée, simpliste et orientée de la manière dont les quartiers centraux de certaines métropoles se transforment, réduisant souvent la gentrification à une mécanique simple et identique d'une ville à l'autre et d'un quartier à l'autre. (Chabrol *et al.*, 2016: 23-24).

Cette réserve émise permet d'établir la distance que nous maintenons car, dans nos objectifs, il ne s'agit pas d'illustrer les causes de la gentrification par le truchement des médias, mais plutôt d'examiner

comment apparaîtrait la représentation dans les médias des effets de la gentrification. Notre analyse reste prudente et nous comprenons que notre compréhension de la lecture que renvoie la couverture médiatique ne peut équivaloir à ce qu'une étude sur le terrain offrirait comme données pour la période entre 1990 et 2020.

L'intérêt qu'apporte la résonance médiatique se justifie cependant à la manière de ce que Cefai décrit de leur rôle comme « *armature matérielle* de l'arène publique » (1996 :50). Parisi et Holcomb avancent, pour leur part, que « [t]he journalistic image of the city is constituted along a variety of axes. Newspapers are, first of all, a kind of symbolic forum » (1994: 379). Rappelons qu'il ne s'agissait pas de réaliser une enquête dédiée au rôle et la responsabilité des médias. Nous souhaitons plutôt tenter de mieux saisir comment les intérêts politiques et économiques—qui convergent au bénéfice des mêmes acteurs privilégiés—sont eux-mêmes représentés dans les médias parce qu'ils sont susceptibles d'une manière directe ou indirecte d'en incarner une courroie de transmission. Nous avons à nous interroger sur la façon dont cela pouvait contribuer à amplifier le changement d'image auprès du lectorat.

CHAPITRE 4

RÉSULTATS

Après avoir parcouru la somme des publications recensées, trié les thèmes abordés et enfin tenté de dégager le cadre narratif en lien avec les inégalités soulevées dans les médias écrits, nous avons compilé des extraits tirés de 90 articles parus entre 1990 et 2020 (à l'exception de quelques articles provenant d'une couverture antérieure, cités seulement afin de contextualiser les changements) soulevant plusieurs aspects de la transformation des berges du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles avec les indicateurs ciblés en vue de notre analyse. Il s'agissait en premier lieu de suivre l'évolution de la couverture médiatique depuis le coup d'envoi de la réalisation du parc linéaire et, plus particulièrement, l'impact qu'a eu le virage récréotouristique sur l'image du quartier que renvoient les médias avec la planification de l'ouverture du canal de Lachine à la navigation de plaisance. Également, nous voulions évaluer le regard qu'offrait la couverture médiatique des conversions des ensembles industriels en copropriétés—majoritairement résidentielles— en lien avec les attentes souvent exprimées par les ménages dans le quartier en matière de logement et d'emploi. Enfin, nous avons regardé de quelle manière la portion nord du quartier semblait incarner un caractère identitaire distinct au fil des années dans l'œil des journalistes à la suite de la requalification de la friche industrielle.

4.1 Faits saillants et impacts

Nous avons cherché à repérer comment le changement de l'image et du caractère identitaire de la bande riveraine de Pointe-Saint-Charles ont été relayés par les deux médias écrits à des degrés variables entre 1990 et 2020. Notre examen du secteur étudié se concentre plus particulièrement sur les enjeux de requalification avec la conversion des trois ensembles industriels en unités de copropriétés. L'analyse du traitement médiatique nous a permis de suivre l'évolution de l'image de la bande riveraine du canal de Lachine vers un *branding* des lieux revalorisés. La transformation des berges participerait ainsi à une nouvelle mise en scène de la bande riveraine. L'offre résidentielle est destinée à une classe sociale plus favorisée loin de l'atmosphère qu'évoquait le surnom de *Smokey Valley* dont étaient affublés les environs; en effet, la bande riveraine incarne dorénavant un lieu recherché, mais inaccessible à une frange importante de ménages du quartier Pointe-Saint-Charles qui avait pourtant réclamé haut et fort ce « droit au quartier » pour reprendre la formule proposée par Ghaffari (2020).

Le patrimoine industriel, mis en valeur par la nouvelle image du canal de Lachine, aurait ainsi été détourné au profit des visées qu'avaient les promoteurs immobiliers avec l'appui de certaines des administrations de la Ville de Montréal ou du rôle variable, le cas échéant, des gouvernements du Québec et du Canada. Dissocié des anciens quartiers ouvriers, sis de part et d'autre du canal, le secteur offre une vitrine enviable d'où sont invisibilisés les laissés-pour-compte de la requalification. Un espace privilégié, distinct, a été créé au sein d'un nouveau couloir riverain plus vert, là où il n'y avait jamais eu de résidences.

En premier lieu, afin d'illustrer sommairement l'analyse de nos résultats à l'aide de quelques tableaux, nous avons consulté ceux qu'ont réalisés Sénécal et Michel (2002 :166) qui étudiaient la requalification de la friche industrielle du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles ainsi que ceux réalisés par Breux et Bédard (2014 : 84-85) qui traitaient de la transformation du quartier Griffintown à Montréal avec une analyse médiatique qui s'inscrit dans une perspective fort différente de ce que nous avons retenu. L'ensemble de ces tableaux nous a permis d'assembler notre analyse en s'inspirant à la fois de la structure et des thèmes retenus par les chercheurs.

4.1.1 Faits saillants

Tableau 4.1 Fréquence de mention des ensembles industriels dans le corpus média

Année	Berges	Corticeili	Redpath	Nordelec	Faits Saillants
1990	2	1		1	Relance du Sud-Ouest : pas de copropriétés, parc industriel
1991	1	1	1	5	Zonage industriel maintenu et vocation patrimoniale affirmée (secteur écluses Saint-Gabriel)
1992	1			1	Parc d'entreprises et ses difficultés. Situation difficile pour l'habitation à PSC.
1993	1	1	1	8	Portrait social du quartier PSC et situation précaire de l'emploi. Projet de musée au Nordelec (qui est sous-utilisé dans la relance industrielle)
1994	1	1		2	Relance timide des activités industrielles (Nordelec)
1995	1	1	1	3	Projet de musée et projet de rénovation (Redpath)
1996	1		1		Planification réouverture du canal (virage récréotouristique). Projet de musée et projet de rénovation (Redpath)
1997	4		1		Consultation publique annoncée par la Ville de Montréal. Projet musée Redpath maintenu et suspendu, virage récréotouristique du secteur et gentrification évoquée. Décontamination du canal abandonnée.
1998	1		1		Début des débats sur la vocation industrielle ou résidentielle du Redpath. RESO et plan de développement économique.
1999	17		17	8	Débats : projet résidentiel ou industriel (Redpath) / changement de zonage / Rachat de Redpath par promoteur + musée industriel et privatisation des berges
2000	1		1		Processus de consultation réclamé (en vain), perte de crédibilité du CDU. Coûts explosent (Redpath).
2001	1		3		Effervescence de projets évoquée. Échec du projet résidentiel du Redpath. Rénovation des écluses Saint-Gabriel.
2002	5	1	4	3	Réouverture à la navigation. Image du secteur (aménités) et nouveau projet. Redpath et image de marque. Retour possible du projet de musée, spéculation et mixité sociale évoquées
2003	2		2		Nouveau projet de conversion du Redpath en cours (Gueymard).
2004	2		3		Gentrification objet de discussions (milieu universitaire). Projet Redpath (nouvelle phase) et image de marque
2005					Gentrification positive ?
2006	1		1	6	Projet Nordelec (promoteur El Ad) et Redpath. Gentrification (Action-Gardien).
2007	1			4	Nordelec (OCPM). Stratégie inclusion logements abordables.
2008	1		1	5	Image revalorisée. Boom immobilier
2009	1				Spéculation
2010					Aucun article cité
2011					Aucun article cité
2012			1	4	Image du secteur revalorisée. Projet Nordelec annoncé pour 2013. Rapport OCPM (Nordelec) et Publicité Nordelec (pleine page)
2013				4	Projet Nordelec
2014	1		2	6	Redpath mis en valeur. Projet Nordelec présenté (portes ouvertes) / Image de luxe
2015	1			1	Image secteur et Redpath mis en valeur
2016	1			2	Gentrification et mixité sociale discutées. « Trop de condos ». Nordelec revendu à un nouveau promoteur (<i>Allied Technologies</i>)
2017					Aucun article cité
2018	2				Mixité d'usage (commerces et logements). Espaces convoités.
2019	3				PSC : laboratoire des mouvements sociaux
2020					Nouvel épisode de crise du logement (année couverte au tiers seulement).

Adapté de Sénécal et Michel (2002 : 166) ainsi que de Breux et Bédard (2014 : 84-85)

Le premier tableau, 4.1, illustre à quelle fréquence chacun des trois ensembles industriels apparaissent dans le corpus étudié ainsi que les faits saillants qu'il est possible de saisir en un coup d'œil pour la période retenue de 1990 à 2020.

Nous notons qu'un changement d'image commence à se profiler dans la couverture médiatique au milieu des années 1990 correspondant au moment où la diffusion du rapport conjoint produit par Parcs Canada, la Ville de Montréal et la Ville de Lachine⁴³ présentait un virage important, celui de la planification en vue de la réouverture du canal à la navigation de plaisance. Le tableau montre l'évolution des éléments qui ont principalement fait l'objet de la couverture dans les deux médias.

Le tableau 4.1 démontre à quel point la couverture médiatique autour de la conversion de l'ensemble Redpath occupe la part du lion, suivi de celle touchant l'ensemble Nordelec. La conversion de Corticelli présente assez peu d'articles et offre peu de débats dans la couverture média. Cela semblait s'avérer même en cherchant dans les articles parus antérieurement à la période retenue pour notre analyse. Pourtant, les débats sur les inégalités d'accès au logement existaient déjà bel et bien dans le quartier. Nous y reviendrons. Nous pourrions ainsi nous interroger sur le point de départ d'une certaine invisibilisation des enjeux et constater que la gentrification et la dépossession des lieux n'avaient pas encore été autant traitées dans les médias.

Une très large part des articles se concentre sur la conversion de l'ensemble industriel Redpath. C'est spécialement le cas tout au long de l'année 1999. L'examen de la couverture médiatique des débats entourant le dossier de cet ensemble s'est avéré plutôt révélateur de décisions controversées émanant surtout de l'administration municipale. Plusieurs articles font état de la faiblesse de l'écoute de la part de certains acteurs issus des administrations municipales ainsi que le processus de consultation où les groupes communautaires et les ménages ont peu eu voix au chapitre.

Nous avons rejeté un certain volume d'articles qui couvraient sensiblement les mêmes enjeux sans qu'ils puissent apporter de nouveaux éléments, selon le principe de saturation ou, dans le cas des entrefilets parsemés dans les médias, ils n'auront été conservés que s'ils étaient importants aux fins de notre analyse.

⁴³ Selon ce que rapportent les médias qui en avaient obtenu copie dès mai 1996.

En parcourant les faits saillants présentés dans le tableau 4.1, les éléments de contenu couverts par les médias montrent l'évolution des discussions au fil des années où des enjeux retenaient l'attention, plus particulièrement avec le changement de zonage du secteur fermant la porte à la relance économique attendue par les ménages, les organisations communautaires et même le patronat (Lévesque, 1999). Peu à peu, la couverture dans les médias laissait poindre le basculement vers un intérêt renouvelé pour les promoteurs immobiliers qui souhaitaient profiter des occasions d'affaires, ce qui ne signifie pas que les débats n'auraient plus cours. Un certain essoufflement pouvait néanmoins s'être manifesté témoignant peut-être de ce qui est décrit comme le phénomène du cycle d'attention médiatique (Sigward et Trudelle, 2016)

4.1.2 Impacts positifs et négatifs

Tableau 4.2 Impacts de la requalification soulignés par les médias

Volet	Impact positif	Impact négatif
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la population avec l'arrivée de nouveaux ménages • Dynamisme avec l'apport de nouveaux ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Invisibilisation • Gentrifications plurielles • Inégalité d'accès au logement : unités de copropriétés luxueuses, absence de logements sociaux ou abordables
Économique	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la valeur des propriétés et hausse des revenus fonciers • Dynamisme avec le renouveau des commerces de proximité • Rôle des promoteurs immobiliers comme investisseurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de l'offre de commerces de proximité établis depuis longtemps • Gentrifications plurielles, hausse des loyers et des valeurs foncières • Rôle des promoteurs immobiliers (mainmise sur le redéveloppement)
Politique	<ul style="list-style-type: none"> • Évolution de la consultation citoyenne du CDU à la création de l'OPCM 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs communautaires ou ménages ou groupes ayant peu accès aux médias • Rôle des promoteurs immobiliers (mainmise sur le redéveloppement)
Identitaire, symbolique et patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> • Réfection des écluses Saint-Gabriel, mise en valeur du canal et de la bande riveraine, hausse de la fréquentation du site, apport des activités liées au parc linéaire et à la navigation de plaisance 	<ul style="list-style-type: none"> • Invisibilisation, dépossession, détournement du patrimoine industriel
Récréotouristique	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en valeur du lieu historique grâce au redéveloppement (piste cyclable, parc linéaire et réouverture du canal à la navigation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Appropriation par une nouvelle frange de ménages et dépossession pour les ménages qui ont perdu leurs repères
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Verdissement de la bande riveraine • Décontamination (quoique très limitée) 	<ul style="list-style-type: none"> • Écogentrification et autres inégalités liées aux aménités

Adapté de Sénécal et Michel (2002 : 166) ainsi que de Breux et Bédard (2014 : 84-85)

Tableau 4.2, offre un premier tour d'horizon assez succinct des impacts de la revitalisation tiré d'une analyse des articles couvrant les années 1990 à 2020. Les articles sélectionnés illustrent les enjeux principaux auxquels le secteur a fait face sous l'angle de nos indicateurs. Le choix des thèmes retenus, désignés par les différents volets du tableau 4.2, renvoie aux indicateurs établis et présentés au chapitre

précédent en lien avec les concepts de notre cadre théorique. En rappel, nous avons tenté de comprendre comment les signes d'invisibilisation, de l'appropriation, de la gentrification et de la valorisation patrimoniale ou environnementale se manifestaient dans la couverture médiatique.

Nous avons cherché à identifier si les articles portaient davantage sur les acteurs politiques et économiques ou alors sur les ménages et les groupes sociaux ou une combinaison des deux. Certains articles considèrent à la fois les acteurs politiques, économiques, les ménages et les groupes sociaux tandis que d'autres portent davantage sur les luttes puis quelques-uns donnent la parole exclusivement aux acteurs politiques et économiques. Le tableau 4.2, par la recension des thèmes récurrents laisse voir les préoccupations que les journalistes ont relayées à partir de l'ensemble des débats couverts.

4.2 Observations préliminaires

Parcourir la liste des titres de l'ensemble des articles sélectionnés offre déjà une lecture en diagonale des enjeux présentés dans les médias. Présentons, à titre d'exemple, une courte sélection contrastée, sur une base chronologique :

Lévesque, K. (1997, 20 mars). La réouverture du canal serait très profitable pour Montréal. *Le Devoir*;

Gauthier, G. (1999, 28 septembre). Redpath : décision hâtive en perspective. *La Presse*;

Ouimet, M. (1999, 27 décembre). Plusieurs bavures ont terni l'image de Montréal. *La Presse*, A8.

Corriveau, J. (2001, 14 juin). Canal de Lachine Une inquiétante effervescence. *Le Devoir*;

Desjardins, F. (2002, 9 février). Le Sud-Ouest veut se faire beau. *Le Devoir*

St-Jacques, S. (2004, 17 février). À la défense de l'embourgeoisement. *La Presse*;

Diotte, S. (2006, 4 mars). Lofts *in* en bordure du canal de Lachine. *La Presse*;

Deschênes, P. (2014, 18 janvier). Sud-Ouest Le spectacle de la ville vu du canal. *La Presse*;

Journet, P. (2016, 6 juin). L'embourgeoisement, cet épouvantail. *La Presse*.

Nous avons orienté notre analyse selon les éléments qui permettaient de comprendre comment les indicateurs correspondant à l'invisibilisation, l'appropriation, la gentrification, la valorisation patrimoniale ou environnementale et le virage récréotouristique se manifestaient dans la couverture médiatique en lien avec les concepts présentés dans la problématique. C'est le découpage retenu dans ce chapitre et le suivant pour présenter comment des éléments se manifestent (ou non) de façon transversale dans les médias.

Les constats touchant les inégalités socio-spatiales sont-elles toujours le fait de la réalité socio-économique d'un quartier désinvesti ou plutôt la conséquence des décisions politiques visant le réaménagement depuis des années ? Nous avons touché à ces aspects lorsqu'il avait été question des opérations de rénovation urbaine et de revitalisation au premier chapitre. La réalité socio-spatiale des ménages se traduit bien au-delà de désignations où ils se trouvent cantonnés entre les classements—défavorisés, favorisés ou marginalisés—quand il est question de la place qui leur est réservée dans la société.

Ces perceptions et représentations véhiculées par la couverture médiatique sont susceptibles de façonner la manière dont le lectorat ou le grand public se représente ou perçoit l'image qui sera renouvelée du quartier sans que soit nécessairement toujours vus, lus, entendus dans les médias une partie des témoins sur le terrain, c'est-à-dire les ménages qui subissent les bouleversements sans pouvoir en bénéficier.

Soulignons que la réalisation chapeautée par Parcs Canada peut être considérée comme une réussite dans un arrimage entre le canal de Lachine et la bande riveraine. La redéfinition du paysage et de l'aménagement rend justice à la mise en valeur historique en accord avec la planification prévue par Parcs Canada (Gelly et Paradis, 2020) à l'instar de projets similaires au Canada—comme la requalification du canal Rideau. Parcs Canada n'a pas, par ailleurs, ni le mandat ni la responsabilité de veiller au sort réservé aux ménages dans les anciens quartiers ouvriers. Cependant, la Ville de Montréal, au fil de ses administrations successives, devait tenir compte des impacts qu'allait entraîner une requalification majeure de cette friche industrielle. L'examen du pouvoir politique que détiennent les administrations municipales occupe une place significative dans les articles et même lorsque nous pouvons comprendre que leurs décisions peuvent être en bonne partie tributaires des élans (et des budgets) venant des gouvernements, tant celui du Québec que du Canada. Notre analyse ne s'est pas cependant pas penchée sur la dynamique de la gouvernance ou de la répartition des pouvoirs ou même des tiraillements au sujet des champs de compétence de chacun des paliers gouvernementaux. Notons simplement que la couverture médiatique soulève encore régulièrement ces questions et il s'agit ici de mentionner que nous en avons saisi l'essence par les analyses que les journalistes renvoient.

Nous avons donc cherché à évaluer comment transparaît l'évolution de l'image dans la perspective du droit au logement (Bélangier, 2020) et du droit au quartier (Ghaffari, 2020) reflétée par la couverture dans les médias. Notre analyse s'attarde sur le parcours de la gentrification avec les signes de l'appropriation des lieux et de la récupération des éléments de patrimoine détournés à des fins de spéculation et de

redéveloppement par les visées des promoteurs immobiliers avec l'accord tacite du pouvoir politique. C'est là l'exemple de ce que les recherches ont démontré avec la *state-led gentrification* (Hackworth et Smith, 2001) évoquée précédemment. La résonance médiatique offre une perspective intéressante dans cette quête bien que nous ne puissions comparer les données qu'une étude du terrain de la période 1990 à 2020 aurait révélé.

En résumé, l'examen des mentions soulignant la conversion de Corticelli dans les médias s'avère pertinente dans l'ensemble de la perspective de l'évolution de l'image retransmise dans les premières années de la requalification puisqu'il s'agit du premier projet d'envergure dans la transformation de ce secteur. Toutefois, la nature des arguments et les tractations entre les acteurs en jeu seront davantage mis en évidence par la couverture médiatique en ce qui a trait aux conversions de Redpath et Nordelec, par l'abondance et la richesse de la matière à analyser.

Les nombreux débats ayant animé le dossier de la conversion de l'ensemble industriel Redpath dans la couverture médiatique sont révélateurs des enjeux d'inégalités dans le quartier. Les débats mettent en scène de nombreux acteurs, soit des élus de la scène municipale, provinciale et fédérale, des promoteurs immobiliers, etc. Une sélection des extraits présentés dans les pages suivantes offre un portrait saisissant des défis en cause dans la transformation des lieux.

4.2.1 Invisibilisation et dépossession

Nous retrouvons quelques éléments dans les médias témoignant des ménages touchés par la requalification ou des groupes défendant leurs intérêts ayant pu faire valoir leur point de vue. S'ils en sont souvent absents, la présence variable de mention des enjeux d'inégalités permet tout de même de témoigner de décisions politiques et économiques qui ne reflètent pas les préoccupations des ménages déjà établis dans le quartier. Nous pouvons dans notre analyse nous interroger prudemment sur l'effet potentiel d'une invisibilisation (même involontaire) des ménages dans l'espace public pour le lectorat au gré des mentions qu'en feront (ou non) les journalistes, et de l'influence que cela pourrait exercer tout au moins en partie sur l'image que le lectorat peut se faire du quartier.

Relevons tout de même que la journaliste du quotidien *La Presse*, Mariane Favreau, couvrait déjà le sujet de projets de conversions éventuelles des anciennes usines de Redpath Sugar et de Belding-Corticelli en

lofts avec commerces au rez-de-chaussée sans prévoir de consultation, sous l'administration du maire Drapeau.

« C'est que le projet entre en conflit direct avec deux grands besoins du quartier: des emplois décents et des logements convenables », explique-t-on. En éloignant la zone industrielle, en transformant même le zonage, comment faire la relance économique dans ce quartier dont trois adultes sur quatre vivent de prestations de l'État? (1986a)

Nous avons également pu illustrer l'accélération du changement de l'image lié à la nouvelle vocation récréotouristique qu'entraîne la réouverture du canal à la navigation, planifiée dès le milieu des années 1990 puis concrétisée en 2002. Un article tiré du quotidien *Le Devoir* en 2002 sous la plume du journaliste Desjardins qui s'intitule : *Le Sud-Ouest veut se faire beau s'ouvre* ainsi : « Berceau de l'industrialisation au pays, l'arrondissement du Sud-Ouest, à Montréal, qui comprend Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri, tente depuis quelques années de faire peau neuve. » Puis, le journaliste ajoute une mention à l'effet que « le profil économique n'a plus tout à fait le même visage. ».

Un saut dans le temps : en 2009, dans un article intitulé *Palmarès des quartiers Les quartiers où investir*, la journaliste Danielle Bonneau de *La Presse* offre le point de vue de « promoteurs immobiliers et de gens d'affaires » sur les secteurs qui « présentent le plus grand potentiel » en incluant le Sud-Ouest. Toutefois une réserve, mineure, est ajoutée puisque « [c]eux qui s'y établissent doivent toutefois être prêts à habiter dans des quartiers appauvris en processus de revitalisation. »

Un promoteur mentionne, alors qu'il « investit aussi dans Pointe-Saint-Charles, dans le Sud- Ouest "Ce quartier, tellement proche du centre-ville, prend beaucoup de valeur, dit-il. Mais il y a encore des aubaines." ». Une certaine invisibilisation des enjeux touchant les ménages, peut-être révélatrice de ce qui allait devenir plus prégnant dans le secteur et que nous détaillerons davantage dans les sous-sections suivantes avec les diverses formes que peut prendre l'appropriation, la valorisation et la gentrification. Nous y revenons en détail plus loin dans les pages qui suivent ainsi au prochain chapitre en les découpant selon les thèmes analysés.

4.2.2 Appropriation identitaire, symbolique et valorisation patrimoniale ou environnementale

Nous avons noté dans les médias les premiers signes témoignant à divers degrés de la perception dans les médias du caractère identitaire, symbolique, patrimoniale ou environnemental variable des lieux au fil de la requalification que nous présentons pour chacun des ensembles industriels.

Corticelli

Témoignant de l'importance de l'ensemble de Corticelli parmi les éléments du patrimoine, cet ensemble industriel allait être épargné de la démolition, mentionne la journaliste Agnès Gruda de *La Presse* et rapporte à ce sujet que « la plupart des bâtisses du quartier seront rasées, ont annoncé hier le maire Jean Doré, et le vice-président du comité exécutif Robert Perreault. » (1990)

Plus tard, sous la signature de Marie-Claude Girard, en 1995, dans un article intitulé *Des bijoux dans mon quartier*, la journaliste de *La Presse* souligne que la « conversion de l'édifice de la Belding Corticelli en appartements en copropriété a été saluée comme un bel exemple de mise en valeur, mais elle a cependant conduit à un désastre financier. »

En 2002, le journaliste Guy Pinard rédige une série d'articles dans *La Presse* portant sur l'image du canal de Lachine. Il revient sur l'importance de la valorisation patrimoniale que peut apporter un projet de conversion d'un ensemble industriel en mentionnant que le « pôle Saint-Gabriel soulève beaucoup d'enthousiasme [...] en raison de son potentiel au plan du patrimoine industriel, déjà mis en valeur par les lofts Corticelli ». Puis, plus loin, le journaliste enchaîne en constatant que « [d]e tous les projets de revitalisation des rives du canal de Lachine encouragés par la Ville de Montréal, celui des lofts Corticelli s'avère le plus bel exemple. ».

Redpath

Dans un article de *La Presse* cité précédemment, la journaliste Marie-Claude Girard fait mention de l'image de Redpath en ces termes, en 1995 : « elle est désaffectée depuis le début des années 1980 et se détériore un peu plus chaque jour. ». Dans toute la couverture analysée dans les médias, le cas de cet ensemble industriel démontre le chemin parcouru dans l'image qui en a été diffusée dans les médias.

En 1996, un nouvel élan paraît dans *Le Devoir* où la journaliste Kathleen Lévesque rapporte que « le complexe manufacturier Redpath connaîtra un second souffle. Cette raffinerie de sucre construite en 1854 sera complètement rénovée pour notamment mettre sur pied un centre d'interprétation sur l'histoire de l'industrialisation. ».

Ce qu'indiquait également Claude-V. Marsolais dans *La Presse* en 1996. Ce même journaliste faisait toujours état l'année suivante, soit en 1997, de la possible « remise en état du bâtiment de la Redpath

Sugar et de son aménagement en un centre d'interprétation » qui miserait « sur l'histoire de l'industrialisation ». Il s'agissait alors d'un projet conjoint piloté par la Ville de Montréal et Parcs Canada. Et le journaliste ajoutait que cette nouvelle vocation s'ajouterait aux sources de revenus prévus avec les activités récréotouristiques projetées.

En avril 1997, la journaliste Kathleen Lévesque, dans un article publié dans *Le Devoir*, intitulé *Canal de Lachine : Le projet a perdu de son envergure*, il était cependant annoncé que « la réhabilitation d'un des principaux bâtiments industriels bordant le canal de Lachine, la manufacture désaffectée Redpath où devait être créé entre autres un centre d'interprétation du patrimoine industriel n'est pas prévue. »

Puis, en 1999, une série d'articles présente deux projets en concurrence pour Redpath. Une conversion résidentielle qui semblait recevoir d'emblée l'appui de l'administration municipale contre un autre projet en lien avec la revitalisation industrielle qui s'inscrit dans la volonté des organismes communautaires. C'est celui d'un centre d'imagerie, porté par le RESO, en collaboration avec des partenaires d'affaires dont font partie Phyllis Lambert, alors directrice du Centre canadien d'architecture, et Daniel Langlois, alors président-directeur-général d'Ex-Centris. Au moment où la conversion en unités de copropriétés à la faveur du changement de zonage semblait plutôt acquise, les journalistes allaient publier plus d'une vingtaine d'articles fouillés sur le sujet en quelques mois seulement. Ces articles soulevaient les contradictions entre la planification prévue jusqu'alors, déjà décosue par moment, et le revirement important que présentaient les prochains développements.

Parmi les nombreux articles parus soulignant la réaction défavorable des milieux communautaires, se trouve cet extrait :

Chose certaine, par-delà la déception de RESO, la nouvelle vocation de la Redpath rencontrera un fort mouvement de résistance dans le Sud-Ouest. Action gardien-Table de concertation des groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles, qui regroupe une trentaine d'organismes, sonne l'alerte devant ce qu'il considère comme une menace pour les citoyens du secteur (Lévesque, 1999)

Rien de tout cela ne verra le jour, ni musée, ni projet initial des Écolofts d'Argenson, avant que les vestiges de l'ensemble Redpath soit revendu. Voilà qui résume en partie les signes perceptibles de l'accaparement des éléments du patrimoine dans le secteur à des fins autres que les intérêts exprimés par les ménages tant pour l'emploi que le logement. Les deux médias rapportent fréquemment des désaccords entre les

intentions de la Ville de Montréal, les mentions prudentes de Parcs Canada, les déboires du promoteur initial ainsi que les décisions changeantes venant des gouvernements du Québec et du Canada.

Kathleen Lévesque, qui a couvert de nombreux aspects des impacts cite dans un article paru dans *Le Devoir* du 2 juillet 1999 la porte-parole d'Action gardien : « En développant des condos sur le canal de Lachine, on met en péril l'aspect public du secteur. Ça devient une privatisation des berges ».

Rappelons que les quais privés et l'accès aux berges est restreint aux ménages logeant au sein du Redpath. Comme le rappelle le journaliste Pierre Gravel le 13 juillet 1999 : « Jusqu'à ce moment, il n'avait en effet jamais été question de céder à quelques résidents uniquement l'accès à cet emplacement. Un imposant immeuble faisant naturellement partie d'un complexe récréo-touristique qui devait redonner à tous les citoyens un accès facile aux berges du canal. »

Un endroit qui projette une toute nouvelle image d'un environnement destiné à susciter le rêve de concilier la nature et l'urbain :

Véritable carrefour du canal de Lachine, le projet des Lofts Redpath se veut un lieu privilégié où il sera possible de vivre, travailler et se divertir dans un environnement paisible, presque bucolique, tout près du marché Atwater et d'une piste cyclable, tout en profitant de la proximité du centre-ville. (Déom, 2004)

Un autre point de vue sur l'appropriation patrimoniale se dessine beaucoup plus tard dans *Le Devoir*, sous le titre *Canal Lachine : La réutilisation inespérée d'un ensemble industriel patrimonial Les lofts Redpath remportent le Prix de mise en valeur du patrimoine Wawanesa dans le cadre de l'opération Patrimoine architectural de Montréal*. C'est un long article où est mentionné que « de nos jours, le patrimoine industriel est désormais viable et sa réutilisation justifie l'investissement de 39 millions de dollars que représentent les coûts de construction du projet des Lofts Redpath. » (Déom, 2004)

Encore dans *La Presse*, la journaliste Valérie Vézina s'entretient en 2008 avec un nouvel acheteur des Lofts Redpath qui appuie sa décision de vivre dans le secteur en mentionnant notamment l'image du quartier et, outre les caractéristiques « uniques » de Redpath, la présence du complexe voisin : « [u]ne autre qui a beaucoup de caractère, c'est Corticelli juste à côté. »

Nordelec

À partir de sa participation aux visées de relance de la vocation industrielle du secteur où la journaliste de *La Presse*, Agnès Gruda, mentionne en 1990 que : « La SODIM et Berma-Lalco ont déjà acquis la plupart de ces bâtiments, y compris l'édifice Nordelec, rue Shearer, où sont concentrés 800 des quelque 1000 emplois de cet ancien quartier industriel de Pointe-Saint-Charles. » Des écueils accompagneront la relance car, en 1993 « la récession et la concurrence féroce étant ce qu'elles sont, l'horizon est toujours aussi bouché... Surtout que le Nordelec—un symbole payé la bagatelle de 18 millions à l'achat—n'est occupé qu'à 65 p. cent. (Laberge, 1993) Comme la situation ne s'améliore pas, ce qui suit dans un article subséquent, toujours en 1993, le journaliste Gauthier publie un article dans *La Presse* où le titre résume le revirement, soit « Le Nordelec loué à moins de 50% La Ville envisage maintenant d'y installer un... musée ». Les déboires financiers avec « l'étude du plan d'affaires de la SODIM, qui établit à 26,91 millions les pertes nettes de l'édifice Le Nordelec » font pencher en faveur « d'aménager, dans une partie du bâtiment, un musée, aux frais des gouvernements du Québec et du Canada ou du secteur privé. » Un autre projet qui ne verra jamais le jour. Et qui n'aurait probablement pas apporté grand-chose aux ménages du secteur.

Parmi les premières mentions de Nordelec se trouve son rachat par la SODIM, une société paramunicipale, au coût de « 18,37 millions pour une bâtisse industrielle vétuste, dans Pointe-Saint-Charles, que ses propriétaires précédents avaient acquise, 21 mois plus tôt, pour 11 millions. Elle doit en outre y injecter 13 millions pour la rénover. » (Gauthier, 1991). De plus, le directeur général de la SODIM a déclaré au journaliste de *La Presse* que l'ensemble « a plus une valeur de symbole qu'une valeur de rentabilité ».

En effet, les médias indiqueront que le Nordelec n'a pas réussi à être loué dans le maintien de son incarnation industrielle. Un projet de musée à intégrer dans le Nordelec a été évoqué dans les journaux, notamment dans *La Presse* en 1993 (Gauthier) et rappelons que ce devait aussi être le cas à différents moments pour le Corticelli ou le Redpath sans qu'aucun projet de musée ne soit réalisé. Cependant, nous avons visité un local ouvert au public au rez-de-chaussée du Nordelec présentant de nombreux artefacts témoignant du passé de la compagnie (Cf. fig. 3.19). L'analyse présentée par Adam et Laffont sur la requalification de la friche portuaire de la Ville de Lyon, cité au chapitre 2 faisait état de cette stratégie de garder du passé industriel seulement « quelques artefacts muséifiés (2018 :11). High (2022) en fait mention également en évoquant entre autres les photos historiques des halls d'entrée de plusieurs bâtiments industriels convertis dans le Sud-Ouest.

4.2.3 Gentrifications plurielles

Une accélération ou progression de la question de la gentrification semble se profiler davantage pour les journalistes à partir du milieu des années 1990 et plus encore dans les années 2000, alors que la question est abordée de plus en plus régulièrement dans les médias à la faveur du virage récréotouristique qui entre en jeu de manière importante dans la planification de la requalification. Nous pouvons nous appuyer sur l'analyse proposée par les chercheurs Behrens *et al.*, à propos de la dynamique de gentrification où il est question notamment d'un « phénomène d'aménité endogène » (2023 :41) avec la mise en valeur du canal pour les promoteurs immobiliers et les futurs ménages ayant propulsé la gentrification.

Corticelli

Voyons comment évolue la couverture dans les médias. Dans le cas de Corticelli, il faut remonter un peu plus loin pour lire, dès 1987 : « [qu'il] risque de devenir un des beaux ensembles de la région de Montréal. Seule ombre au tableau, les résidents de ces trois immeubles devront jouer le rôle de pionnier dans ce secteur à forte concentration industrielle. (*La Presse, s.a.*) ». Notons que l'emploi du terme de pionnier renvoie aux façons de décrire l'analyse de la gentrification déjà relevée dans la théorie (Smith, 1979) et mentionnée précédemment (cf. 1.2).

Puis, en 1989, survient une première mention dans *La Presse* avec la présentation des choix à faire entre le projet défendu par le CREESOM où seraient maintenus les emplois industriels ou la conversion de l'immeuble en unités de copropriétés luxueuses. Il est question de l'image des lieux et des préoccupations exprimées par la communauté avec un souci face à la progression de la gentrification.

Un premier document, dévoilé en avril, dressait un diagnostic plutôt sombre de ces quartiers délabrés. Puis, la semaine dernière, on présentait les pistes de solution, dans un rapport axé sur la nécessité de tenir compte de la population locale. Un rapport qu'on pourrait résumer en deux slogans: « Sortez-nous du trou, mais ne nous sortez pas de chez nous. » « Ne faites pas du canal de Lachine un nouveau canal Rideau. » (Leblanc, 1989)

En 1991, toujours dans *La Presse*, un journaliste mentionne, sous le titre *Les deux nouveaux visages du canal Lachine* que « seule l'ancienne usine de la Belding-Corticelli a reçu une cure de rajeunissement en profondeur grâce à sa transformation en logements. » (Duff). Signalons qu'il ajoute dans ce même article « que la transformation du canal se fait lentement et qu'il n'y a pas eu de ruée spéculative, loin de là. » La gentrification n'avait pas encore été documentée.

En 1993, encore dans *La Presse*, un article qui a pour titre *Le quartier Pointe-Saint-Charles Un quartier qui attend autre chose que des promesses*, rédigé par le journaliste Laberge, fait mention du « bel édifice de la Belding Corticelli recyclé en condos d'affaires et résidentiels » mais, surtout, présente les obstacles majeurs au redéveloppement industriel et à la situation économique des ménages et à l'important déclin démographique qu'a subi le quartier.

Pour sa part, le journaliste de *La Presse*, André Pratte, en 1994, évoque les difficultés de relancer la vocation industrielle en comparant les écueils auxquels font face les ménages avec un timide redémarrage de quelques usines et des limites de la « solution au déclin tragique de Pointe-St-Charles » avec la conversion de l'ancienne usine Belding-Corticelli. L'article traite de l'impact de la présence « de condos qui auraient pu s'établir de la sorte le long des berges » et ce, « [s]i la population du coin n'avait pas réagi il y a dix ans ». Les retombées économiques (lire : les revenus fonciers) n'auraient pas présenté de solution viable car la pauvreté aurait alors simplement été déplacée comme c'est arrivé dans la Petite-Bourgogne, lui font remarquer à ce sujet ses interlocuteurs. Alors que les responsables des organismes locaux ont plutôt travaillé à faire revenir les emplois et encouragé la formation des travailleurs.

Redpath

En 2002, c'est la question de la mixité qui retient l'attention. La journaliste Danielle Turgeon résume ainsi la situation : « La Redpath représente à elle seule toute la problématique de la revitalisation du canal de Lachine où il faut faire cohabiter la richesse et l'extrême pauvreté, le résidentiel, l'industriel (une usine est voisine de la Redpath) et les activités récréotouristiques très abondantes. » Et la mise en valeur du nouveau visage se fait plus en plus présente. Elle se retrouve dans de nombreux articles comme dans les deux extraits qui suivent témoignant du changement d'image et d'un caractère identitaire qui n'a plus grand-chose avec le passé industriel. Les Lofts Redpath sont décrits en visant une frange de ménages aisés pouvant se permettre d'habiter dans ce nouvel espace :

Vous vous surprendrez peut-être à rêver d'habiter l'un de ces nombreux lofts aménagés dans de vieux bâtiments de manufactures et d'usines. D'autres sont en pleine construction sur le site de l'ancienne raffinerie de sucre Redpath, situé juste à côté du bassin des prêtres. La rumeur veut qu'il faudra déboursier un million de dollars pour acheter l'un de ces appartements et avoir accès à une marina privée dans le bassin. (Carpentier, 2003)

Notons que certains extraits touchant Redpath se trouvent dans les cahiers Habitation ou Mon Toit des quotidiens, ce qui suggère un glissement vers la promotion des lieux dans les pages des médias avec les répercussions sur la perception de l'image du quartier que peut se faire le lectorat. La couverture dans les médias passe ainsi de débats sur la transformation du quartier et les écueils présentés à la promotion de nouveaux lieux d'habitation dans une perspective où il y a « une accélération de la marchandisation du logement » (Bélanger et Lapointe, 2021 :150) depuis l'an 2000. À cela s'ajoute l'importance du *branding* comme en faisaient état Klein et Shearmur (2017).

Nordelec

En 2006, le journaliste Desjardins publie la description suivante du Nordelec « un superbe immeuble d'un million de pieds carrés qui appartenait jadis à l'ancêtre de Nortel. Racheté par la firme israélienne El-Ad au coût de 42 millions, il abrite aujourd'hui plus de 1200 employés qui travaillent pour des sociétés de haute technologie, de publicité, de graphisme, etc. » C'est un exemple de l'image favorable dans la couverture qu'en offrent les médias

Le journaliste Vézina, dans *La Presse*, publie un article en 2008 où il annonce « Pointe-Saint-Charles grossit! Sa population a augmenté de 5% depuis 2002 et la Ville prévoit 20 000 nouveaux résidents dans ce quartier du Sud-Ouest d'ici 10 ans. L'édifice industriel Le Nordelec sera transformé en complexe de 1184 unités d'habitation (dont 15% dites "abordables") ».

Dans une analyse de la transformation du Sud-Ouest, Poitras (2009) mentionne que la planification de la conversion du Nordelec répondrait davantage aux enjeux que promet le développement durable et à la volonté de mixité sociale. Le volet social de la conversion de l'ensemble Nordelec avec le projet de la Cité des bâtisseurs est assez peu couvert dans ce que nous avons identifié dans les médias. Il apparaît dans un article du quotidien *Le Devoir* (Montpetit, 2016) mais seulement dans la mesure où il est question du documentaire de la réalisatrice Ève Lamont.

Tant les impacts négatifs pour le quartier que le rôle des promoteurs immobiliers ont été décrits en soulignant des préoccupations importantes, incluant celle exprimée par Héritage Montréal avec Dinu Bumbaru. Le mode de gouvernance adopté par l'administration du maire Bourque avait alors été remis en question. Par exemple, Phyllis Lambert est citée alors qu'elle aurait accusé le maire Bourque de « détruire Montréal et de diriger une dictature » rapporte la journaliste Michèle Ouimet, dans *La Presse* le 27 décembre 1999. L'éditorialiste du quotidien *Le Devoir*, Bernard Descôteaux, désignait, pour sa part, le

maire Bourque comme incarnant le « grand promoteur de condos dans sa ville », en indiquant qu'il était « investi de tous les pouvoirs », le 21 octobre 1999.

L'ensemble industriel Redpath a été acquis de la société paramunicipale SDM en 1999 par un promoteur dans une histoire complexe où se mêlent des éléments de nature politique et financière⁴⁴. Le rôle dévolu aux promoteurs immobiliers ne faisait pas l'unanimité et « Héritage Montréal émet tout de même certaines réserves à voir des promoteurs immobiliers prendre en main l'avenir de la Redpath. » selon la journaliste Kathleen Lévesque dans un article paru le 30 juin 1999 dans *Le Devoir*.

L'orientation résidentielle a été retenue, malgré les protestations et, le 2 juillet 1999, la journaliste du quotidien *Le Devoir*, Kathleen Lévesque présente la nouvelle en ces mots : « voilà le dossier de la Redpath qui montre la nouvelle orientation politique de l'administration du maire Pierre Bourque, qui cède aux promoteurs immobiliers des pans du patrimoine montréalais et des zones industrielles. Un autre tollé populaire est à prévoir. »

Dans *La Presse*, le 3 juillet 1999, sous le titre *La Redpath transformée en condos?* La journaliste Nathalie Nolin résume ainsi la situation : « [p]our la trentaine de groupes communautaires de Pointe-Saint-Charles, regroupés sous le nom d'Action-Gardien, ce projet résidentiel va à l'encontre des développements promis par la Ville de Montréal pour ce secteur ».

Le 5 juillet 1999, Cantin, dans un article qui porte le titre *L'affaire Redpath*, le journaliste de *La Presse* offre une importante récapitulation des controverses multiples et dresse l'historique de cette saga. Il est alors encore entendu que le « gouvernement fédéral a manifesté son intention de verser trois millions pour créer un musée de l'histoire industrielle. À Québec, le ministère de la Métropole a aussi fait part de son intérêt. » Le promoteur d'alors (Maassen) mentionne ailleurs son intention de prévoir un centre d'interprétation du canal ou sur le sucre en lien avec le passé de la raffinerie Redpath. Il « assure également l'aspect public de son projet en prévoyant aménager une cour intérieure qui coûtera un million. », rapporte Kathleen Lévesque le 6 juillet 1999.

⁴⁴ L'ensemble, acquis en 1990 par une société paramunicipale, a ensuite été revendu à Maassen 810 000,00 \$ selon ce que rapportent les deux médias. Le nom de cet architecte, devenu promoteur, apparaît de nombreuses fois dans la couverture des médias en 1999 dans toute la controverse entourant le changement de zonage de Redpath.

La journaliste Kathleen Lévesque publie une analyse le 8 juillet 1999 de la décision de la Ville de Montréal autorisant la vente du complexe Redpath. Il s'agirait d'une confirmation d'une nouvelle orientation des projets où le « plan d'urbanisme n'est vraisemblablement plus un guide de développement pour la Ville de Montréal. L'administration du maire Pierre Bourque se dit prête à travailler au cas par cas et entend bien ainsi tendre l'oreille aux 'beaux projets' comme celui de la Redpath. » Et, plus loin, la journaliste ajoute que dans le « Sud-Ouest, des groupes communautaires estiment pourtant que le changement de vocation de la Redpath se fera au détriment des citoyens, qui ont d'abord et avant tout besoin d'emplois.

Les journalistes dénoncent aussi l'abolition⁴⁵ du Bureau de consultation de Montréal, créé sous l'administration de son prédécesseur, le maire Doré, qui permettait de soumettre les projets à la consultation indépendante. Le journaliste de *La Presse*, Alexandre Pratt, le 15 juillet rapporte que :

La ministre des Affaires municipales, Louise Harel, exige un raffermissement de la consultation publique dans les dossiers d'urbanisme. Elle prévient le maire Bourque que "les citoyens souhaitent une plus grande transparence de la part de l'administration dans les projets de développement urbain", et que son ministère a commencé à étudier le degré de représentation des Montréalais dans ces dossiers.

L'éditorialiste du quotidien *Le Devoir*, Bernard Descôteaux, dénonçait ainsi le 16 juillet 1999 la décision de l'administration Bourque :

Le choix d'un développement domiciliaire pour la Redpath a été fait littéralement à l'aveugle car on n'a tenu aucun compte à l'hôtel de ville de la volonté des citoyens d'orienter dans une toute autre direction le développement de leur quartier. Ici, on bouscule littéralement les forces vives du Sud-Ouest qui depuis des années se mobilisent (1999)

Il s'agissait alors du projet de relance mentionné plus haut que RESO pilotait avec Daniel Langlois et Phyllis Lambert qui s'inscrivait « dans le droit fil de la revitalisation du canal entreprise par Parcs Canada. », peut-on lire dans ce même éditorial paru dans *Le Devoir*.

Entre 1990 et 2020, la perspective entourant l'orientation à donner au complexe Nordelec a également connu des revirements, quoique moins spectaculaire que ceux que Redpath a connu.

Nous avons ainsi pu constater tout au long de notre analyse que le travail d'enquête rigoureux des journalistes donne lieu à la publication régulière d'articles pertinents illustrant comment peut s'exercer

⁴⁵ Avec l'assentiment du gouvernement du Québec en 1994, selon ce qu'en rapportent les médias, dont Descôteaux (1999).

avec vigilance le rôle de quatrième pouvoir qu'incarnent les médias. Entre autres, nous avons noté que la place réservée au poids des enjeux sociaux et politiques serait assez régulièrement représentée par les médias. Toutefois, la lecture de nombreux articles a également révélé une certaine ambivalence présente dans les pages des quotidiens. Bénéficiant d'équipes de journalistes dont le travail permet de vérifier et relayer les faits en enquêtant et témoignant de la réalité du terrain, soumis aux règles de déontologie journalistique, les médias sont susceptibles de véhiculer par ailleurs certains biais, préjugés sociaux ou culturels, par exemple. Tout en réalisant des enquêtes et rapportant des faits, Parisi et Holcomb ont avancé, par ailleurs, que les médias pourraient être qualifiés de « *myopic watchdogs* » (1994 : 383).

Une part de la couverture offerte par le travail des journalistes aura pu tout au moins sensibiliser le lectorat à certains des enjeux touchant les inégalités subies par les ménages du quartier, surtout lorsqu'il y a un certain battage médiatique lié à des controverses et c'est particulièrement notable dans le cas de saga autour de la conversion de l'ensemble industriel Redpath. La couverture médiatique fait état de nombreux écueils et revirements dans le cheminement emprunté des années après sa fermeture, à partir de la démolition de quelques-uns de ses bâtiments, puis de sa mise en valeur comme témoin du patrimoine industriel avec la conversion en unités de copropriétés, finalement réalisée après un faux départ.

CHAPITRE 5

DISCUSSION

5.1 Constats

Les observations qui suivent relèvent de constats plus présents dans notre analyse afin de dégager comment les éléments tirés de la problématique et de nos indicateurs trouveraient également écho dans les études scientifiques présentées jusqu'à maintenant.

La résonance médiatique témoignerait de l'évolution des perceptions alors que l'image de la friche industrielle du Sud-Ouest n'était pas favorable, comme l'illustre cet extrait d'un article de la journaliste Mariane Favreau paru dans *La Presse* en 1990 : « [l]e spectacle est généralement désolant, mais des îlots témoignent, ici ou là, que tout n'est peut-être pas encore perdu. ».

La journaliste Agnès Gruda mentionne la question dans *La Presse* en 1990 en évoquant un « sombre diagnostic de la situation économique du quartier ». Afin de relancer l'économie du Sud-Ouest, toujours dans cet article de *La Presse*, la journaliste note que : « L'administration municipale de Montréal [maire Doré] a plutôt décidé d'y réaménager un vaste parc industriel, qui nécessitera des investissements de 330 millions\$ et pourrait créer jusqu'à 8000 emplois d'ici cinq ans. ». L'administration municipale avait par le fait même laissé entendre qu'il « n'y aura pas de condos de luxe au bord du canal de Lachine. » rapporte ce même article. Ce qui permettait d'envisager de meilleurs jours pour les ménages qui avaient exprimés à la fois des attentes touchant l'emploi et l'habitation.

Nous l'avons évoqué plus tôt, le moment où l'image a basculé correspond à la décision d'orienter le développement avec un important virage récréotouristique et c'est un moment charnière encore relayé des années plus tard dans les médias. C'est ce qu'illustre cet extrait paru dans *Le Devoir* en 2017 sous la plume de la journaliste Paré : « [...] Parcs Canada a procédé à la réouverture du canal de Lachine au tournant des années 2000. Une éclaircie qui a amené les gens à voir autrement les abords de Pointe-Saint-Charles, de Saint-Henri et de Griffintown. »

C'est à partir des années de l'administration du maire Bourque que le changement de tenure s'est produit et le (re)développement résidentiel a surtout été le fait d'unités de copropriétés représentant la part du lion des mises en chantier entre 1990-2020, période couverte par notre analyse. À propos de cet

engouement pour la prolifération d'unités de copropriétés, Rosen et Walks avaient réalisé une recherche sur la prédominance des copropriétés à Toronto où il était question du redéveloppement en le qualifiant de *condo-ism* :

The latter refers to a particular mode of development rooted in a nexus of, on the one hand the economic interests of the private- sector development industry and the state, and on the other new urbane yet privatized residential preferences, lifestyles, and consumption interests among consumers. (2015 :290)

Les péripéties dans la remise en question du zonage industriel en passant par les nombreux déboires des sociétés municipales ont largement été couvertes par les journalistes. Il y aura eu, nous l'avons vu au chapitre précédent, des revirements majeurs dans les décisions touchant ce secteur à partir de la création du parc d'entreprises sous l'administration du maire Doré jusqu'au virage privilégiant les promoteurs immobiliers qui ont pu redévelopper ce secteur avec l'assentiment des administrations municipales successives ou avec l'appui variable des gouvernements du Québec et du Canada, incluant le volet financier, le cas échéant.

5.1.1 Invisibilisation et dépossession

Le chapitre précédent a également permis d'identifier, à l'aide des extraits tirés de la couverture des médias, comment est représenté le rôle des investissements privés et les décisions politiques qui ont pu priver les ménages qui formaient le contingent de travailleurs des emplois auxquels ils aspiraient dans la zone industrielle de la bande riveraine, ce qui a contribué à leur invisibilisation et dépossession. Le changement de l'image de la portion nord de Pointe-Saint-Charles avec la création d'unités de copropriétés de luxe comme ce que Corticelli, Redpath et Nordelec en illustrent un exemple.

Dans le cadre d'analyse, nous avons évoqué à cet effet le travail de quelques chercheurs, dont Garnier, (2015) qui constate le peu de place qu'occupent tant dans l'espace social que dans les médias certaines classes sociales populaires. Ce n'est pas étranger à ce qu'avance Van Criekingen au sujet de la gentrification à laquelle il associe la « dépossession structurelle du droit à la ville » (2021 :171) que peuvent apporter les constats d'invisibilisation et de dépossession.

Adam et Mestdagh ajoutaient l'aspect ségrégatif ainsi que la dépolitisation des rapports sociaux (2019) déjà soulevé par Chabrol *et al.* (2016) où cette notion de dépolitisation apparaît tout autant que dans le travail de Garnier (2015) qui établit un lien entre dépolitisation et invisibilisation. High (2021) met en

évidence, pour sa part, la violence structurelle et l'invisibilisation entraînées par la désindustrialisation de Pointe-Saint-Charles, ce dont témoignent quelques extraits de notre corpus média.

Nous avons, parmi les buts visés dans cette portion de l'analyse, la volonté d'examiner comment le traitement médiatique sert de relai dans l'examen de la hiérarchie de pouvoir en jeu et viendrait ainsi témoigner d'un angle des inégalités sociales. Hormis les intervenants issus de groupes communautaires dont les propos ont pu paraître dans les quotidiens, la sous-représentation des ménages défavorisés ou de groupes marginalisés contribue à une forme d'invisibilisation dans l'œil du lectorat qui pourrait être pernicieuse quoiqu'involontaire puisqu'il ne s'agit pas de déterminer l'intentionnalité du travail des journalistes.

Notre réflexion ouvre à ce propos la question de l'agentivité des ménages très variable, qui se manifeste par un droit de parole inégal, lui-même le reflet des inégalités systémiques. À ce propos, nous pouvons considérer le travail de Boucher (2021) dans le regard qu'il porte sur certains aspects des forces inégales de la prise de parole qui seront pour certains l'équivalent d'une mise à l'épreuve dans le cadre de processus de consultations. Les médias peuvent participer—sans déterminer s'il s'agirait d'un biais—également à cet accès variable au droit de parole en relayant les propos de ceux qui ont plus facilement accès aux médias ou qui sont mis de l'avant en faisant l'objet d'entretiens rapportés dans les médias. Lorsqu'il s'agit de donner voix au quartier, outre l'occasionnel portrait de certains ménages moins favorisés ou de groupes marginalisés, présentés lors de reportages ou enquêtes journalistiques, nous reprenons les observations de Gaudreau où il était question qu'un « [...] partenariat n'est pas possible sans l'existence de groupes sociaux objectivement inégaux, mais dotés d'un droit de parole équivalent. » (2011 :94).

Les besoins des ménages ou de groupes défavorisés, exprimés ou non par la voix des associations citoyennes, n'auraient pas suffisamment été pris en compte selon ce que rapportent les journalistes dans les décisions politiques que ce soit en amont ou en aval, ce qui correspond à la réalité de terrain lors de projets développés dans une approche descendante (*top-down*). Les consultations, lorsque présentes, n'ont pu faire pencher la balance vers un meilleur équilibre et un partage plus équitable des ressources, puisqu'elles ne sont pas non contraignantes. Les orientations politiques et les décisions, bien qu'elles fluctuent au gré des administrations municipales, sont principalement tributaires des fonds injectés par

les autres paliers de gouvernement et semblent défavoriser des ménages déjà pénalisés par des défis structurels.

Nous avons relevé par ailleurs des éléments témoignant de l'effilochement périodique de certains processus démocratiques, spécialement en ce qui a trait à ce qui n'a constitué qu'une façade de consultation publique avec la création de la Commission de développement urbain (CDU). Si le pouvoir politique peut détourner à sa guise, comme l'illustre alors l'administration du maire Bourque et ce, sans que le gouvernement du Québec ne veille à l'empêcher, les mécanismes prévus pour limiter les dérives autocratiques, rien ne viendra encadrer avec soin la planification et ce ne sont pas que les volontés citoyennes qui avaient été bafouées dans ce cas.

Par exemple, dans *Le Devoir* le 1^{er} octobre 1999, sous la plume de la journaliste Kathleen Lévesque, avec un article intitulé *Au tour du patronat de s'opposer au projet Redpath* où il est mentionné « la résistance au projet de transformation de l'édifice de la Redpath en condos prend de l'ampleur. Après les organismes communautaires et les associations de défense du patrimoine, voici trois importantes associations patronales à avertir l'administration Bourque-Fortier qu'elle fait fausse route. »

Et la journaliste de *La Presse*, Michèle Ouimet, le 13 octobre 1999, révèle, au sujet de la conversion de Redpath, que :

[L]es opposants au changement de zonage, qui se sont regroupés en une large coalition comprenant le Conseil du patronat, le Regroupement pour la relance économique et sociale du sud-ouest (RESO), des entreprises, des syndicats et des groupes communautaires, étaient amèrement déçus. Ils veulent demander une rencontre d'urgence avec le maire Bourque. »

Dans ce cas, personne n'a pu obtenir l'écoute de l'administration municipale. C'est significatif et cela illustre que même ceux qui maîtrisent davantage les moyens de communication, peuvent être tributaires du bon vouloir de l'administration municipale. La nouvelle image de la bande riveraine qu'a pu promouvoir ce redéveloppement imposé est venu accentuer une ségrégation économique et socio-spatiale déjà présente qui ignore les volontés de relance des emplois. Bref, tout concourt à ce que les attentes des ménages défavorisés ou de certains groupes marginalisés puissent être invisibilisés à tous égards, peu importe que la situation ait été vivement dénoncée par la couverture journalistique. Rappelons que notre analyse n'a pas pour but de comparer la réalité du terrain d'alors au-delà de notre interprétation du portrait relayé par les médias.

5.1.2 Appropriation identitaire, symbolique et valorisation patrimoniale ou environnementale

Nous avons choisi d'appuyer dans le cadre de notre analyse la façon dont le « discours identitaire circule entre les acteurs, via les différents médias (de l'échange interpersonnel, aux écrits érudits, via la presse, la publicité) mais il se cristallise aussi dans les fractions d'espaces emblématiques, c'est-à-dire signifiant en elles-mêmes l'espace identitarisé. » (Lussault, 2013 : 525). Nous reprenons cette citation en rappel de ce qui a guidé les éléments retenus dans le corpus média.

La requalification aura certes permis la mise en valeur du patrimoine industriel. Rappelons la réussite présentée précédemment du point de vue de la réalisation de Parcs Canada (Gelly et Paradis, 2020) et les bâtiments convertis constituent encore des marqueurs historiques importants dans le paysage identitaire du quartier. Cependant, en les offrant principalement au marché de l'immobilier comme unités de copropriétés de luxe, survient un détournement du patrimoine industriel au bénéfice de projets résidentiels où les promoteurs immobiliers ont pris le relai de la planification du secteur (Gaudreau *et al.*, 2021). Le chapitre précédent a également démontré, à l'aide des extraits tirés de la couverture des médias, comment les investissements privés se sont appropriés des symboles identitaires et patrimoniaux.

Détournés par l'appropriation aux fins de la spéculation et d'un accaparement des ressources, les symboles identitaires forts qu'ils incarnaient deviennent surtout des éléments de décor appuyant la nouvelle image de la bande riveraine du canal de Lachine. Les ensembles industriels étaient intimement liés à l'histoire économique et sociale du quartier Pointe-Saint-Charles et faisaient partie de l'ancrage et du quotidien des ménages comme lieu de travail. En conséquence, les attentes des ménages en quête d'emplois auraient été niées. Idem pour les logements sociaux ou logement abordables qui n'existent tout simplement pas sur les berges, comme le souligne High (2022). Nous avons cité Adam et Lafont dans la présentation du cadre théorique où « [à] la catégorie des habitants légitimés parce qu'ils correspondent à la population visée et s'approprient cette image autant qu'ils participent à la formuler, s'oppose celle de ceux qui sont exclus de cette image et dont la présence est *in fine* indésirable » (2018 : 17). Ou encore Van Crieking et l'impact de l'« aliénation du lieu » (2022 : 145). Un bouleversement visant le caractère identitaire et patrimonial qui se voit ainsi réapproprié par les nouveaux ménages.

Les conversions de bâtiments industriels tout autant que les nouvelles constructions le long du canal font dos aux quartiers et incarnent à cet égard une identité qui leur est propre, distincte du cadre bâti

résidentiel des anciens quartiers ouvriers⁴⁶. L'impact sur le tissu social n'est pas le même que ce que proposait le paysage alors que la série d'ensemble industriels n'avait pas à s'intégrer au cadre bâti résidentiel. Les ensembles industriels, devenus des unités de copropriétés de luxe, ainsi que la mise en valeur du parcours patrimonial et récréotouristique du parc linéaire ne présentent pas de connexion avec les quartiers sur lequel ils sont adossés. High (2022) en faisait état tout autant qu'Action-Gardien dans un rapport évoqué précédemment.

5.1.3 Gentrifications plurielles

Nous avons initialement remonté le fil de l'histoire avant la période étudiée, soit de 1990 à 2020, afin de contextualiser certaines étapes touchant la couverture que les médias transmettaient au sujet de la gentrification. Les toutes premières mentions de la gentrification retracées, évoquées sous la désignation d'embourgeoisement dans les médias⁴⁷, apparaissent au tout début des années 1980, ce qui est appuyé plus largement dans le constat offert par Maltais et Bélanger (2021) sur la presse québécoise en général. Chez les chroniqueurs des deux quotidiens retenus, il était alors question de la situation ailleurs, soit Harlem, puis Toronto. Il faudra ensuite attendre jusqu'en 1984 pour que le terme désigne une réalité montréalaise. C'est alors un étudiant en urbanisme de l'Université de Montréal qui produit une lettre d'opinion à cet effet. Puis, la deuxième moitié des années 1980 permet de voir le terme apparaître de manière plus récurrente, avec une poussée de projets qui suivait la levée du moratoire sur la conversion de logements en copropriété, par exemple.

Afin de couvrir l'évolution de la couverture média sur certains aspects de la gentrification dans le secteur, nous avons retenu des exemples, publiés dès 1991. Dans le quotidien *La Presse*, un article porte le titre : *Le centre-ville de Montréal s'« embourgeoise », confirme une étude de la Société d'habitation* (Lessard, 1991). Le Sud-Ouest est aussi mentionné dans cet article qui présente sommairement le rapport produit par Sénécal et al. (1990) *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Un éditorial d'Agnès Gruda paru dans *La Presse* le 9 mars 1991 sous le titre *La ville des yuppies* évoque également la publication de ce rapport mais, dans son analyse, les choix de redéveloppement menant à la gentrification seraient préférables à l'étalement urbain. Ce qui pourrait être mis en

⁴⁶ C'est évoqué dans un mémoire déposé par Action-Gardien en 2006 auprès de l'OCPM.

⁴⁷ Le terme embourgeoisement qui prédomine dans les médias relève sans doute des recommandations de l'Office québécois de la langue française qui privilégie ce choix <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/1199394/embourgeoisement>

perspective avec ce que Slater dénonçait avec le *false choice urbanism* (2014). Une autre mention de la gentrification dans le Sud-Ouest est relevée dès 1991 en évoquant la publication de travaux de David Ley : « À Montréal, cette gentrification s'est faite surtout dans le secteur du Plateau Mont-Royal ainsi qu'en périphérie des zones industrialisées voisines du canal Lachine. » (*La Presse*, s.a.).

Notre analyse de la couverture médiatique fait état de la transformation des quartiers comme étant davantage réalisée en lien avec la revalorisation à des fins économiques et récréotouristiques. Que ce soit soulevé par les journalistes comme étant lié à une planification à courte vue dans le but d'obtenir une hausse des revenus fonciers comme l'indique le 16 juillet l'éditorialiste du quotidien *Le Devoir* :

Avec la précipitation qui le caractérise chaque fois qu'il a l'occasion de favoriser le développement immobilier à Montréal, Pierre Bourque a donné le feu vert ces derniers jours au projet de transformer en « écolofts » l'édifice de la Redpath sis sur les bords du canal. Aux abois sur le plan financier, il a hâte d'empocher les quelque 800 000 \$ de taxes municipales que générerait ce projet qui est à cet égard plus rentable à court terme que cet autre projet à saveur technologique auquel travaille un regroupement d'organismes du quartier. (Descôteaux, 1999)

Cet extrait et ceux présentés au chapitre précédent appuient ce constat et démontrent que, bien que les journalistes aient pu couvrir largement les controverses et les incohérences entourant le redéveloppement du secteur, il s'est finalement réalisé sans que des mesures ne puissent mitiger les effets de la gentrification. La conversion de Redpath en incarne l'expression la plus éloquente.

Nous avons également à nous interroger sur l'effet escompté avec la requalification de la friche industrielle dans le portrait que propose la couverture médiatique et relever en quoi cette résonance constitue un vecteur ou marqueur de gentrification. Il y aurait eu un glissement vers la promotion de l'image renouvelée du quartier, comme nous l'avons vu au chapitre précédent. En cela, la résonance médiatique peut concourir à faire valoir les effets de la gentrification dans la perception de l'image du quartier.

Le profil du lectorat des deux quotidiens, vu en 2.3, soit les ménages plus aisés, ciblés par la publicité dans les médias capte l'attention de la classe politique, elle-même soucieuse de plaire à une (certaine idée de cette) classe moyenne. Voilà qui ferait partie « des notions les plus utilisées et les plus floues dans les discours politiques et sociaux » selon le sociologue Spurk (2022 : sp) où le titre de l'article résume assez bien l'idée présentée : *À la recherche des classes moyennes : une chasse aux fantômes ?* Le sociologue

retrace comment a évolué cette idée de classe moyenne au fil des ans. Ley et Mills que nous avons cité à quelques reprises proposaient la nuance suivante : « *[t]he theoretical status of this "new middle class" is controversial but a number of authors have identified them (or at least significant sub-groups) with liberal and even social democratic politics.* » (1986 :426)

Nous pouvons établir un lien avec les travaux de quelques chercheurs dans l'analyse de la gentrification de l'arrondissement du Sud-Ouest. Notamment, Gaudreau *et al.* (2021) qui avancent que la forte poussée de redéveloppement résidentiel et l'offre de copropriétés est « un produit domiciliaire destiné aux classes moyennes et supérieures » qui correspond à ce que nous avons récupéré du profil du lectorat que présentent des deux quotidiens. Nous voyons là également un lien avec ce qu'avancait Clerval :

Processus de conquête des quartiers populaires par les classes moyennes et supérieures, la gentrification peut être vue comme l'adaptation de l'espace urbain ancien à l'état actuel des rapports sociaux. Issu de facteurs structurels, ce processus n'en est pas moins conflictuel et suppose l'action volontaire d'acteurs variés (2010, citant Clerval 2008 : sp).

Cette (re)conquête est aussi le fait d'un rôle important accordé aux promoteurs immobiliers par la classe politique. Les promoteurs immobiliers se retrouvent parmi les acteurs qui ont fait l'objet d'une couverture médiatique assez constante. Notons que les journalistes leur réservent un traitement souvent assez critique, malgré quelques exceptions où des articles pouvaient mettre en scène leur rôle sur un ton plus neutre ou même plutôt favorable lorsque les articles se retrouvent dans des pages traitant de l'investissement immobilier. Un portrait flatteur de l'architecte et promoteur immobilier Maassen qui chapeautait le projet avorté des Écolofts d'Argenson avait fait la une du cahier Mon Toit dans *La Presse* et en (l'article s'étend sur deux pages) (Hébert, 1998): il incarnerait un exemple de ce constat.

Il en va aussi de la nature même des entreprises médiatiques d'être soumises aux intérêts ou aux impératifs économiques dictés par des projections en regard de leur rentabilité révélée, entre autres, par la présence de cahiers spéciaux ouvrant davantage de pages aux différents projets des promoteurs immobiliers, notamment, accompagnés d'articles variés touchant le style de vie ou des conseils d'investissements immobiliers, par exemple. Pour le lectorat, saisir les nuances entre les orientations qui se côtoient ou, encore, échapper à leur influence reste délicat.

La progression de la spéculation bénéficiera, nous l'avons vu aussi au chapitre précédent, de la mise en valeur que certains journalistes renvoient de l'image du quartier. En appui à ce que révèle peu à peu le

changement d'image, la mise en valeur du quartier et le rôle des promoteurs immobiliers dans les médias, nous trouvons cet exemple, à la une du cahier Mon Toit dans *La Presse*, où la journaliste Danielle Bonneau mentionne en 2002 :

[...] 30 ans après sa fermeture, le canal de Lachine est sorti de sa torpeur et reprend la place qui lui revient au cœur de la cité. Les promoteurs immobiliers ont voulu profiter de la vague. L'endroit est riche en potentiel. Il y a cinq ans, personne ne se vantait de résider à Pointe-Saint-Charles, dans la Petite-Bourgogne ou à Saint-Henri, des quartiers parmi les plus pauvres de Montréal. »

À qui semble être destiné cette revalorisation ? Rappelons que la chercheuse Hélène Bélanger (2010) avait apporté un éclairage à ce sujet avec les témoignages des ménages riverains avec la fréquentation des berges. Le regard critique des journalistes relève une série de controverses, de contradictions ou de changements d'orientation touchant la requalification de la bande riveraine dans le secteur étudié. Le parc d'entreprises que l'administration du maire Doré avait mis sur pied et les déboires qui ont entouré son développement dont les articles font état jusqu'au changement de zonage sous l'administration du maire Bourque. C'est ce que vient illustrer la journaliste Michèle Ouimet dans un article publié dans *La Presse* le 27 décembre 1999 : « En mars, l'administration Bourque a fusionné son Service d'urbanisme avec celui du développement économique, une décision, affirme l'opposition, qui démontre clairement où sont les priorités du maire, soit le développement à n'importe quel prix. »

Le virage récréotouristique que rapportent les deux médias sous différents angles est mis en évidence dans le plus récent plan directeur de Parcs Canada :

L'aménagement des berges du canal, réalisé vers la fin des années 1970, a conféré au lieu une nouvelle vocation de parc linéaire, en plus de contribuer directement à la revitalisation des milieux de vie adjacents. La mise en valeur de ce corridor récréatif a d'ailleurs donné naissance à une valorisation immobilière importante et a suscité un grand désir d'appropriation de la voie navigable par ses riverains. (Parcs Canada 2018a : 18)

Au sujet des aménités, la couverture dans les médias souligne la mise en valeur de la nouvelle image que projette un paysage réinventé qui espère ainsi attirer de nouveaux ménages aisés :

Aujourd'hui, non seulement les acheteurs se bousculent-ils aux portes des nouveaux projets près du marché Atwater et du canal de Lachine, mais ils paient le gros prix pour y rester. Ils sont attirés par les espaces verts, le charme des petits bateaux qui sillonneront le canal et la proximité du centre-ville. (Turgeon, 2002)

La gentrification qu'entraîne la spéculation ne pose pas forcément de soucis:

Depuis quelques années, le paysage du Sud-Ouest montréalais change sensiblement, bien que le boom attendu ne se soit pas produit tel que l'avaient souhaité certains promoteurs. Nombre d'usines ont fait place à des projets domiciliaires et à des ensembles de condos fort attrayants. Certaines bâtisses abritent des regroupements de commerces de petite tailles, artisanaux ou artistiques, si bien que les inégalités de la spéculation ne sont peut-être pas un si grand mal d'un point de vue social. (Chartier, 2001)

Même si d'aucuns apportent tout de même une préoccupation en souhaitant une mixité des ménages :

Puisque le résidentiel a gagné la bataille, les intervenants du Sud-Ouest seront vigilants. "Il faut éviter de créer des ghettos de riches et de pauvres et favoriser plutôt la mixité, explique Pierre Richard, directeur du RESO (Regroupement pour la relance économique et sociale du Sud-Ouest). Les populations les plus démunies ne doivent pas être chassées. Mais il faut que les gens à revenus moyens trouvent aussi des logements." (Turgeon, 2002)

L'analyse de la couverture dans les médias révèle que la planification ainsi que la coordination inadéquate ou défailante des projets se plaçait en contradiction avec les attentes des ménages ou des groupes communautaires du quartier.

Le chapitre précédent et celui-ci illustrent à ce propos une certaine dépolitisation de la question et le jeu des rapports de force transparaît dans la couverture médiatique qui fait écho à ce que mentionnaient Chabrol *et al.* à propos des travaux de Greenberg (2000) même s'il s'agissait de l'analyse de contenu dans des magazines :

La concentration des médias entre les mains de quelques conglomérats et le développement d'une classe moyenne urbaine prospère ont conduit la presse à adopter un regard dépolitisé sur la ville, présentant celle-ci à travers les nouveaux modes de vie de la classe moyenne américaine et ses nouveaux quartiers de prédilection. (2016 : 37)

Aussi, en se faufilant dans la promotion de l'image renouvelée, nous pensons à la question que Van Criekingen avait soulevée : « qui a la main sur la production des espaces urbains, que font-ils de ce pouvoir et comment vivent ceux et celles dont le droit à la ville est réduit à peau de chagrin ? » (2021 : 174). Des préoccupations qui renvoient à l'orientation néolibérale de la ville avec le désengagement de l'État que présentaient plusieurs chercheurs (Slater, 2006, Wacquant, 2008). Van Criekingen, présente la gentrification comme « réaménagement de classe de l'espace urbain devenu systémique dans la configuration historique actuelle du capitalisme » (2021 :171), ce qui vient encore appuyer les arguments

du chercheur en faveur de se prévaloir du concept de droit à la ville développé par Lefebvre (1968). Dans ce même ouvrage, Van Criekingen assimile le rôle des pouvoirs publics à celui de « porteurs de projets ». (2021 :112)

5.2 Retour sur les objectifs et questions de recherche

Notre question générale visait à explorer sous quel angle les médias témoignaient des débats entourant les projets de conversion d'ensembles industriels dans la requalification des berges du canal de Lachine à Pointe-Saint-Charles. Nous l'avons vu avec des extraits de la couverture médiatique à quel point de nombreuses controverses, largement couvertes, ont pu se multiplier surtout en ce qui a trait à l'ensemble industriel Redpath, pendant toute l'année 1999. Le changement dans l'image du secteur est davantage perceptible dans les médias au fur et à mesure où la transformation s'est affirmée et que les débats se sont tus. Nous ne pouvons avancer que cette absence de débats ou même que le changement dans la couverture médiatique soit le reflet de la réalité du terrain, cependant, nous pouvons constater que le lectorat et, par ricochet, le grand public, ne voit pas passer la question des enjeux d'inégalité à ce sujet.

Pour la période retenue, nous notons que certains cahiers des deux quotidiens—car c'est le cas tant des publications dans *Le Devoir* que dans *La Presse*—qui couvrent plus particulièrement l'habitation ou le style de vie viendraient davantage relayer et même appuyer la nouvelle image et le nouveau caractère identitaire de la bande riveraine. Ces pages peuvent souvent être accompagnées de pleines pages de publicités achetées par divers promoteurs immobiliers ou divers entrepreneurs de l'industrie de la construction. Il y aurait une autre analyse à faire sur la variation importante de la promotion de publicités d'unités de copropriétés. Le phénomène de la croissance de ce type de tenure que certains nomment *condo-ism* (Rosen et Walks, 2015; Arbis, 2022) a été couvert par ailleurs à Montréal (Arbis, 2022; Guerrero, 2014).

Question spécifique 1 : Comment a évolué dans les médias le changement de l'image ou le caractère identitaire de la bande riveraine du canal de Lachine dans le quartier Pointe-Saint-Charles?

Il s'agissait de repérer comment apparaissait l'image renouvelée d'un secteur de Pointe-Saint-Charles avec la requalification de la friche industrielle du canal de Lachine dans l'œil des médias. Un virage s'est réalisé dans la couverture médiatique évoquant ce qui peut être qualifié de misère sociale ou soulignant l'aspect peu attirant de la zone industrielle polluée et l'orientation de la revalorisation survenue à partir de la fin des années 1990 et qui s'est accélérée durant les années 2000. Klein et Shearmur en font état par ailleurs

en indiquant que les transformations de la morphologie de Montréal sont le produit de « [...] nouvelles options privilégiées à partir des années 2000 axées sur le *branding* (valorisation de la marque). » [2017 :6]. Il y aurait donc un reflet de ce constat dans la mise en récit (ou *storytelling*) que renvoient les médias à propos de l'image diffusée de la requalification et de la revalorisation des lieux qu'elle a entraînée.

Question spécifique 2 : En quoi est-ce que cela peut avoir contribué à promouvoir la gentrification et par le fait même contribuer à l'invisibilisation des enjeux de justice sociale dans l'espace public ?

Les médias ont fait écho de ce point de bascule ou l'accélération de la gentrification dans les années 2000, un au point tournant de la nouvelle image, éventuellement relayée par les médias, et ce qu'avancent Gaudreau *et al.* puisque « l'évolution des stratégies de promotion et de production résidentielles, particulièrement depuis les années 2000, a généré une transformation des processus de gentrification » (2021 : 121). Des constats décrits par Gaudreau *et al.*, à savoir que tout le Sud-Ouest allait connaître une « gentrification intensive et planifiée répondant aux exigences des acteurs financiers » (2021 :121). Au sujet de ce qu'ils décrivent comme la mise en place d'une *new-build gentrification* (2021 : 128), les chercheurs soulèvent également que la production est concentrée entre les mains de quelques grands promoteurs immobiliers (2021), ce que l'analyse du corpus a permis de vérifier. Les retombées économiques sont considérables et les projets de conversion ont contribué à relancer l'image et la valeur des propriétés avec la gentrification du secteur, comme le documentent notamment Behrens *et al.* (2023).

Nous posons un constat prudent sur toute corrélation entre l'évolution l'image dans la couverture dans les médias entre 1990 et 2020 qui peut sembler moins critique de la gentrification et les effets réels de la transformation du secteur étudié. Les extraits tirés des deux médias écrits présentés dans ce chapitre ainsi que le précédent ont pu l'illustrer à certains égards, appuyés par les recherches mobilisées en lien avec les concepts retenus. Malgré tout, il reste difficile de cerner en quoi les médias auraient eux-mêmes pu contribuer à promouvoir la gentrification.

Question spécifique 3 : Dans quelle mesure les médias documentent les enjeux d'accessibilité et d'abordabilité du logement, propres au quartier, quant aux effets de la requalification de la bande riveraine du canal de Lachine dans le quartier Pointe-Saint-Charles ?

Les enjeux d'accessibilité et d'abordabilité du logement ainsi que l'accès à des emplois apparaissent ponctuellement dans le traitement médiatique. Nous avons relevé des exemples, surtout dans toutes les

premières étapes de la requalification, comme en témoignent les extraits d'articles cités qui soulevaient la question avant l'important virage de la mise en valeur du canal et sa réouverture à la navigation de plaisance en mai 2002. La couverture médiatique analysant les enjeux liés aux épisodes de crises du logement revient sur une base régulière au fil des transformations que le quartier a connues.

Nous pouvons y lire que les projets négligeraient les mesures sociales nécessaires à apporter en se concentrant davantage sur les composantes environnementales et surtout économiques, ce qu'appuient les travaux de Pearsall, Anguelovski (2016). Il y a une réflexion à faire au sein des pouvoirs publics sur la mise en œuvre de choix environnementaux qui tient compte de mesures favorables au logement social. Outre l'absence totale de consultations dans les premières étapes⁴⁸, notons le peu de suivi pour celles qui ont été tenues, quand elles avaient une quelconque valeur (pensons aux consultations jugées factices tenues par le CDU que rapportaient les médias), les projets de conversion n'auraient pas pris en considération les enjeux d'accessibilité et d'abordabilité, sauf l'exception que présente en partie le Nordelec. La responsabilité de cet aspect de la mise en œuvre du canal de Lachine n'incombait pas à Parcs Canada, comme nous l'avons soulevé et les pouvoirs publics, soit la Ville de Montréal ou les gouvernements du Québec et du Canada, n'auraient pas suffisamment intégré cette perspective. En 1997, la journaliste Kathleen Lévesque indiquait dans *Le Devoir* que des « projets de revitalisation étaient initialement prévus sur cinq pôles d'intervention pour favoriser l'intégration des activités du canal et celles du quartier (développement résidentiel, commercial et industriel). » En somme, ce qui transparaît dans la couverture médiatique, c'est la transformation de tout le secteur réalisé selon un exemple d'urbanisme par projet.

Behrens *et al.*, (2023), cités précédemment, documentent le fait que la Ville de Montréal a pu bénéficier financièrement du projet de mise en valeur bien au-delà des sommes déboursées par Parcs Canada et que la requalification a contribué à la hausse des valeurs foncières. Le rapport qui s'intitule *Répercussions socio-démographiques et retombées fiscales de la réhabilitation et de la mise en valeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine* vient étayer les impacts de retombées financières accrues et la gentrification le long des berges du canal de Lachine.

Le parc linéaire représente la mise en valeur d'un projet de verdissement sur les berges même si la décontamination du canal lui-même n'a pas eu lieu. La journaliste Kathleen Lévesque (1997) dans *Le Devoir*

⁴⁸ Qui remontent aussi loin qu'à l'époque de l'administration du maire Jean Drapeau, comme nous l'avons vu.

soulève qu'avait été décidé d'exclure « la décontamination du canal fortement pollué » en prévision de son ouverture à la navigation de plaisance. Un volet du verdissement souhaité était ainsi récupéré « *by those in business and the entrepreneurial urban realm to instrumentalize a market-oriented version of "sustainability"* » (Greenberg, 2015 :106). Le rapport de Behrens *et al.* présente à cet égard la possibilité qu'un « phénomène d'aménité endogène » (2023 :41) soit lié à la gentrification qu'a propulsée la requalification.

Notre analyse se concentre sur trois décennies déterminantes dans la transformation de la bande riveraine à Pointe-Saint-Charles, soit de 1990 à 2020. Cependant, nous avons déjà relevé quelques éléments antérieurs dans notre première lecture plus large tirée des deux quotidiens permettant de contextualiser l'évolution des controverses et de la couverture des médias à propos de la requalification du secteur.

Nous avons, dans un premier temps, examiné la couverture dans les médias à partir des années 1980 car elle correspondait à notre première intuition de l'amorce des changements liés à la réalisation du parc linéaire et de la piste cyclable, ce qui nous avait permis de constater qu'en 1982, il était déjà question de Corticelli et de Redpath sous l'angle de la conservation du patrimoine. Et le fait que dans les quotidiens soit soulevé que : « Parcs Canada, responsable de la mise en valeur de tout le canal Lachine, identifie les immeubles Redpath et Corticelli comme des sites possibles d'une interprétation industrielle mais ne s'engage pas à réaliser pareille entreprise. » (Duhamel, 1982)

Le cheminement de la conversion de l'ensemble des bâtiments de Redpath a été, nous l'avons couvert abondamment au chapitre précédent, beaucoup plus mouvementé. Il y a eu de nombreux allers-retours entre les souhaits divergents en vue de protéger l'ensemble et de le mettre en valeur et les journalistes ont rapporté beaucoup de discussions autour du maintien d'une vocation industrielle ou commerciale. Une vocation institutionnelle avec l'implantation d'un musée d'interprétation et de commémoration de l'histoire industrielle canadienne est revenue dans les pages des quotidiens à plus d'une reprise.

Toute cette histoire politique, financière et sociale témoigne d'une valse-hésitation coûteuse pour le quartier d'où sont sortis perdants non seulement une part des ménages déjà établis, mais aussi les groupes communautaires qui avaient œuvré à défendre les intérêts de la population face aux premiers élans des projets de conversion. Les attentes étaient notamment assez grandes en matière d'emploi avec le maintien de la vocation industrielle de la bande riveraine dans les années 1980 et suivantes.

Et la lutte se poursuit avec le cas de Nordelec dont le redéveloppement, toujours en cours, fait encore l'objet de consultations et de couverture dans les médias.

Les médias joueraient ainsi un rôle important dans la façon dont les citoyens perçoivent les enjeux sociaux, en particulier ceux avec lesquels ils entretiennent une expérience moins directe. La couverture médiatique expose le lectorat et plus largement le grand public à une représentation des effets des inégalités dans des quartiers où vivent des ménages à faible revenu. À cet effet, les médias ont probablement pu jouer un rôle dans l'opinion que le lectorat peut se faire des changements survenus sur les berges du canal de Lachine. Et la résonance médiatique, par ses répercussions dans l'opinion publique, pourrait à son tour venir influencer les politiques publiques face aux enjeux de (re)développement urbain. Il y a là en filigrane toute la question du rôle et des responsabilités des médias dans leur incarnation fragile du 4^e pouvoir (nous y revenons en conclusion) qui ne saurait remplacer ce qui relève des responsabilités des pouvoirs publics, notamment et qui font également l'objet de préoccupations de la part de groupes ou d'organisations communautaires, par exemple, sans qu'ils disposent de pouvoir ou de visibilité dans l'espace public pour défendre leur point de vue, faute de moyens. La part de recherches scientifiques consacrée à faire avancer la réflexion procure une matière sur laquelle peuvent se baser l'ensemble des acteurs du milieu et pourrait sans doute bénéficier d'une plus grande diffusion dans les médias afin de mettre en évidence des éléments-clés de l'analyse des enjeux d'inégalité.

CONCLUSION

Notre travail de recherche visait à mieux comprendre le rôle de la résonance médiatique dans la diffusion de l'image d'un ancien quartier ouvrier revalorisé. Parmi les faits saillants, soulignons que certains des enjeux touchant l'invisibilisation, la dépossession, l'appropriation identitaire, symbolique et patrimoniale par un discours public présentant une image positive étaient perceptibles à la lumière de notre analyse de la couverture médiatique.

Nous avons pu vérifier ce qui, dans les médias, était diffusé auprès du lectorat dans l'évolution du changement de l'image ou du caractère identitaire de la portion nord du quartier Pointe-Saint-Charles à partir des extraits qui témoignaient d'une vision plutôt négative d'un quartier désinvesti pour se transformer peu à peu en promotion d'un espace revalorisé. L'impact des copropriétés de la bande riveraine qui se sont développées en grand nombre va bien au-delà de ce que pouvait laisser présager les premiers articles recensés sur la transformation des lieux. Le débat sur le maintien de la vocation industrielle sur les berges du canal de Lachine était encore présent dans les médias jusqu'à ce que tout bascule lors de la conversion de l'ensemble Redpath. Le virage récréotouristique et les décisions prises sous l'administration du maire Bourque auront eu en partie raison des débats, en dépit de l'important battage que les journalistes ont pu maintenir de façon intensive, spécialement en 1999. Les répercussions soulevées dans les médias ont fini par s'éteindre au fil de l'appropriation identitaire et patrimoniale des lieux imposée en rupture avec les besoins et les attentes des ménages ayant évolué dans cet ancien quartier ouvrier, ce qui s'est peut-être traduit peu à peu par une invisibilisation des enjeux dans l'œil du lectorat.

Notre hypothèse s'appuyait le rôle de la résonance médiatique comme espace de débats dans l'arène publique. Cette portion de notre hypothèse s'est avérée avec le travail d'enquête des journalistes et des réactions de la part de promoteurs immobiliers ou de chercheurs, par exemple, permettant de nourrir les débats. Quoique ce soit plus incertain de déterminer dans quelle mesure la couverture dans les médias en elle-même peut avoir contribué à promouvoir la nouvelle image, l'espace de débats aurait finalement été réduit dans certains aspects plus contestés de la requalification et ce pourrait être attribué à la théorie du cycle d'attention médiatique dont nous avons fait état au chapitre 4.

Ouverture brève sur les débats en cours :

Le redéveloppement du Sud-Ouest est toujours en cours au moment d'écrire ces lignes. Les effets des inégalités avec les gentrifications plurielles ont été démontrés. Que pouvons-nous attendre des dossiers en développement ? Dans le cas du secteur Bridge-Bonaventure : une large couverture a été consacrée à la question dans les médias et l'est encore. Le redéveloppement du secteur qui chevauche une partie du quartier Pointe-Saint-Charles est toujours en évaluation et des consultations ont eu lieu. Entre les volontés exprimées par des promoteurs immobiliers, les décisions attendues des pouvoirs publics (l'administration actuelle de la Ville de Montréal ou le rôle variable du gouvernement du Québec et du Canada) et les attentes connues du milieu communautaire, se dressent de nombreuses divergences qui apparaissent irréconciliables.

Les débats se poursuivent également dans la conversion éventuelle de l'ancienne usine Canada Maltage dans le quartier Saint-Henri avec un choix à faire parmi quelques projets en compétition, soit, principalement : le collectif À nous La Malting, porté par la communauté⁴⁹ ou le promoteur Renwick Development. Le collectif s'inspire de la lutte menée et remportée autour du projet du Bâtiment 7 dans la portion enclavée sise au sud des voies ferrées à Pointe-Saint-Charles. Le mémoire de Carrère (2021) présente les défis relevés par le projet d'autogestion du Bâtiment 7. Bref, une histoire à suivre qui rappelle certains des détours empruntés lors de la conversion de l'ensemble industriel Redpath dont nous avons pu faire état. La portée des débats actuels dans les médias ne semble pas pouvoir se comparer avec ce qui a eu lieu en 1999 avec les controverses entourant la conversion de l'ensemble Redpath. Notons que nous n'avons pas analysé la situation touchant la transformation du quartier Saint-Henri où se trouve cette ancienne usine. Une telle étude serait sans doute révélatrice des différences entre les dynamiques des différents quartiers du Sud-Ouest qui sont tous en voie de transformation.

En écho à l'ensemble des préoccupations en cours et plus largement sur les questions d'accessibilité du logement, nous retenons dans notre réflexion quelques éléments tirés des échanges lors d'une conférence publique organisée par le CIRANO tenue le 6 décembre 2023 à l'auditorium de Bibliothèque et Archives nationales du Québec. S'il est de nouveau démontré, selon les intervenants présents –acteurs clés ou spécialistes– que les projets d'habitation à planifier sont complexes, les divers enjeux présentés l'ont de nouveau mis en évidence. Soutenir les projets en composant avec la lourdeur administrative sur une

⁴⁹ <https://www.anouslamalting.org/>.

longue période, affronter les écueils financiers ou les intérêts divergents freine les élans compte tenu des limites du travail en silo, de la difficulté de travailler en concertation avec des ressources limitées et le fait de présenter des projets à la pièce⁵⁰.

Nous ajoutons à cela une préoccupation : comment faire face au rayonnement de l'Institut de développement urbain qui, considéré comme un lobby des promoteurs immobiliers, bénéficierait d'une présence médiatique régulière et peut s'avérer plus influent auprès des élus puisque ses dirigeants en sont eux-mêmes issus ? Par exemple, Jean-Marc Fournier ou Isabelle Melançon (qui lui a succédé) à la tête de l'Institut de développement urbain (IDU) sont tous deux d'anciens ministres.

Limitations de l'étude

Au-delà des biais (conscients ou non) qui orientent à la fois le choix du sujet d'un projet de recherche et l'angle retenu pour le traiter, se trouve l'écho d'une mise en garde que nous avons toujours en tête tout au long de la rédaction sur : « [...] le risque de circularité (retrouver dans les données du cas les théories préférées du chercheur) – (Dumez, 2021), cité par Dumez (2023 : 77).

Comme nous l'avons avancé précédemment, le lectorat des deux médias retenus, soit *Le Devoir* et *La Presse*, semblait correspondre assez bien à la frange des ménages dont l'intérêt pouvait s'aligner avec l'image renouvelée du quartier et cela permettait déjà une incursion pertinente afin de suivre l'évolution relayée par la couverture médiatique. Il reste que nous soulevons que ce choix impose une limitation à ce que présente notre analyse. Ainsi, notre étude de cas permet de souligner les enjeux complexes de réaménagement des friches industrielles en suivant seulement ce qui en a été diffusé par les deux médias choisis. Les publications du quotidien *The Gazette* ainsi que celles du *Journal de Montréal* n'ont pas été examinées. Notons qu'une analyse complémentaire de l'influence de la radio et la télé sur les perceptions de l'image des quartiers serait souhaitable dans de prochaines recherches.

Également, les réseaux sociaux ont été écartés de notre analyse mais offriraient sans doute un tout autre portrait d'ensemble pertinent, non seulement par la popularité d'un style de vie branché qui pourrait correspondre aux images promues sur les réseaux sociaux d'une frange repérable des utilisateurs de ces

⁵⁰ Il s'agit de l'essentiel des propos que tenait alors Sébastien Parent-Durand de l'Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT).

plateformes, identifiés comme influenceurs, par exemple. Les nombreuses mises en scène diffusées par les photographies ou les vidéos, viendraient ainsi cristalliser et renforcer un *branding* des quartiers par leur importante diffusion au sein des diverses plateformes que constituent *Facebook*, *Instagram* ou *TikTok*, etc. Une forme de consommation ostentatoire qui viendrait ainsi contribuer à la popularité des lieux et des commerces, notamment et l'analyse de ces images pourrait être comparée avec les photographies que les médias écrits ont présentées tout au long de l'évolution du secteur, par exemple.

Il y aurait matière à mesurer comment se produirait alors un glissement plus prégnant vers la promotion du volet touristique (Chu, Deng et Cheng, 2020) voire la touristification du quotidien (Bélanger et Lapointe, 2021), assortie des multiples déclinaisons de la gentrification qui se verraient ainsi exacerbées. Spécialement dans un contexte de compétitivité accrue des villes entre elles où sont rapportées régulièrement sur la place publique des positions obtenues par l'une et l'autre au sommet de divers palmarès et même à l'intérieur des quartiers de la Ville de Montréal. Quel est le quartier le plus branché ? Le Plateau, comme le titrait en 1997 le magazine *Utne Reader*⁵¹. Qui offre la meilleure piste cyclable ? La piste du parc linéaire du canal de Lachine, citée en 2009 dans un Top 10 du magazine *Time*⁵². Ou la rue commerciale la plus *cool* ? La rue Wellington à Verdun selon *Time Out*⁵³ en 2022, etc.

Le traitement médiatique peut avoir un impact sur la formation de l'opinion publique en influençant la façon de percevoir les enjeux touchant le quartier ou l'image qui en est proposée et le traitement médiatique rapporterait, par son travail d'enquête, notamment, ce qui serait susceptible d'influencer ou orienter la réflexion et les opinions politiques qui peut éventuellement avoir un impact sur les décisions politiques venant des élus puisqu'il y a un lien entre le pouls du lectorat et celui de l'électorat. Les élus réagissent régulièrement au contenu publié dans les médias contribuant ainsi aux débats publics. Apportons ici une précision : il y a une différence notable entre les impacts de la couverture médiatique sur la population et en quoi elle offre une matière riche au travail d'analyse des chercheurs. Nous avons tenté de tenir compte de ces deux aspects.

⁵¹ Walljasper and Kraker (1997), repris dans les médias québécois.

⁵² « En 2009, la piste du canal Lachine avait été classée au troisième rang des plus beaux circuits urbains au monde par le magazine *Time*. » mentionné dans *Le Devoir* (Doyon, 2014)

⁵³ <https://www.timeout.com/montreal/news/its-official-rue-wellington-in-montreal-named-coolest-street-in-the-world-082522>

En somme, il nous a été possible de plonger dans un examen de certains des enjeux de redéveloppement urbain sur lesquels une orientation résolument néolibérale a imposé ses choix dans la requalification. En tirer une analyse fine à partir de la couverture médiatique dans une perspective d'étude longitudinale reste un objectif très ambitieux, non seulement par la matière offerte par quantité d'articles forts pertinents, même réduits à une sélection réorganisée et restreinte à une courte échelle de temps. Nous gardons en perspective que nos propres biais et perceptions des enjeux sociaux en cause teintent forcément l'analyse produite. Soulignons qu'il s'agissait d'analyser l'interprétation qui est faite du rôle des médias dans la formation de l'image du quartier sans toutefois confondre ce qui est arrivé sur la scène politique et le reflet qu'en revoient les médias

En somme, notre travail vient enrichir la somme des recherches publiées sur les enjeux liés à la requalification et la mise en valeur de friches industrielles en milieu urbain en regard des inégalités, de l'impact sur le caractère identitaire, symbolique et patrimonial ainsi que de l'ancrage que les lieux présentent pour les ménages par notre analyse de la résonance médiatique.

Pistes et observations

Les recherches sur le changement de l'image de quartiers requalifiés composent à la fois avec l'impact des investissements et sur le rôle que jouent les pouvoirs publics dans la mise en place de conditions exacerbant les conséquences de la gentrification. Comprendre le rôle du désengagement de l'État est essentiel afin de pouvoir développer des outils qui pourront atténuer certains des effets négatifs de la gentrification, ce qui nous renvoie au travail de Harvey (1989) afin de poursuivre la réflexion.

Ce que désignent certains comme un « front de gentrification » (Clerval, 2010) semble toujours progresser et peu de quartiers pourraient espérer échapper à la répétition de scénarios largement observés dans les études publiées à ce jour. Néanmoins, quelques avenues sont proposées en vue d'une possible sortie de crise. Par exemple, en se basant sur une réflexion « socialement acceptable de la gentrification », l'analyse présentée par Ghaffari *et al.* (2018) fait valoir l'importance des mesures de mitigation afin de prévenir les effets négatifs comme ce qu'entraîne le déplacement des ménages. Ghaffari *et al.* (2018) proposent de dépasser le débat des causes et effets de la gentrification dans le but d'avancer des pistes de solutions. Il s'agit principalement des choix que font les décideurs en regard des politiques publiques, de l'obtention d'un gain de pouvoir (*empowerment*) par la communauté, d'un meilleur contrôle d'accès à la propriété ainsi que la protection accrue des droits des locataires (Ghaffari *et al.*, 2018 :5).

En appui à ces idées, le professeur Mayneris identifie trois types de mesures

1) extraire une partie du parc de logements de la logique de marché et se tourner vers le développement de logement social et communautaire; 2) orienter l'action des promoteurs et des propriétaires privés, par exemple en taxant certains comportements non-désirables et en finançant les bonnes pratiques; 3) simplifier les processus de construction de nouveaux projets en revoyant la réglementation qui empêche ou ralentit certaines initiatives⁵⁴

Crise des médias et rétrécissement du 4^e pouvoir

Le rôle et l'importance qu'occupent les médias dans la sensibilisation des enjeux d'inégalité ont accompagné notre réflexion pendant la préparation de ce projet de recherche. Avec la crise actuelle dans les médias et devant la précarité des postes qu'occupent les journalistes, une préoccupation se précise : que se passe-t-il s'il y a moins de ressources pour questionner les enjeux et les décisions liées aux politiques de planification et confronter le pouvoir politique ou même ouvrir des enquêtes financières, par exemple ? Une inquiétude qui se confirme également avec la disparition des journaux locaux et la précarité du maintien de l'information offerte au plus près de la réalité des ménages avec la couverture sur le terrain (Bizimana, 2020). Fragiliser la diffusion des informations, ce serait peut-être aussi fragiliser le rayonnement d'une prise de conscience des enjeux sociaux pour le lectorat et ainsi fragiliser la démocratie et ce serait laisser le soin à d'autres sphères d'influences plus près du pouvoir d'établir les priorités sans égard à la voix des minorités. L'invisibilisation c'est aussi le pouvoir inégal de groupes de revendication citoyens pour faire porter le message et orienter la conversation. La voix des ménages défavorisés ou celle de groupes marginalisés risquerait de n'être diffusée qu'en sourdine, au mieux sans compter l'effet notable des réseaux sociaux et des chambres d'écho qui interviennent en relayant aussi la désinformation et en amplifiant la polarisation (Diaz Ruiz et Nilsson, 2023).

De plus, avec la réduction (voire la quasi-disparition) des revenus publicitaires dans les médias, s'est établie de nouvelles façons de pallier le manque à gagner. À ce sujet, un article paru dans le quotidien *Le Devoir* sous la plume du journaliste McKenna (2022) soulève le glissement possible lié aux contenus publicitaires que présentent les cahiers spéciaux, désignés comme contenus partenaires. Le lectorat pourrait ne pas faire la différence entre ce qui est produit par la salle de rédaction et tout autre type de contenu externe et cela menacerait la crédibilité du travail journalistique alors que, comme le mentionne un rapport

⁵⁴ Citation tirée de <https://nouvelles.esg.ugam.ca/2023/le-developpement-economique-et-les-inegalites-des-territoires-dans-la-mire-dune-nouvelle-equipe-de-recherche-de-lesg-ugam/>

produit par des chercheuses du GRICIS : « Rappelons-nous le rôle primaire du journalisme, soit, offrir une contribution à la société démocratique dans laquelle il évolue, être au service de l'intérêt public. » (Francoeur et Boulay, 2013 : 13).

Ces dernières lignes ont été rédigées alors que les médias—non seulement au Québec, mais ailleurs—font état quotidiennement des conséquences qu'entraînent l'épisode actuel de la crise du logement, que ce soit à une échelle locale, régionale, nationale ou hors frontières. Par exemple, dans les milieux urbains il y a un accroissement des campements où vivent des ménages qui ne peuvent accéder à un logement et l'immigration, qu'elle soit liée à la situation économique, climatique ou géopolitique de pays en crise ou en guerre, exerce une pression inégale sur les solutions ou les perceptions permettant d'apporter toute l'aide requise. Diverses instances se penchent pourtant sur les moyens d'améliorer l'accès universel au logement et à des conditions de vie plus dignes, sans oublier que les effets liés aux changements climatiques, au contexte postpandémique ou même à la crise des opioïdes compliquent d'autant le portrait global de la situation et s'ajoutent à l'ensemble des défis posés dans tous les milieux urbains.

BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers, M. B. (2019). Introduction to the Forum: From Third to Fifth-Wave Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1), 1-11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Adam, M. (2016). *La production de l'urbain durable. L'enrôlement des concepteurs et des habitants par l'intégration des contradictions* [Thèse de doctorat, Université François-Rabelais de Tours].
- Adam, M. et Laffont, G.H. (2018). Conjuguer singularité et conformité pour se positionner sur le marché international de l'urbain. Confluence et le renouvellement de l'image de Lyon. *Confins*, (36), 1-17. <https://doi.org/10.4000/confins.14614>
- Adam, M et Mesdagh, L. (2019). Invisibiliser pour dominer. L'effacement des classes populaires dans l'urbanisme contemporain. *Territoire en mouvement*, (43). <https://doi.org/10.4000/tem.5241>
- Ananian, P., Borde, M.-A. (2019). Les enjeux de la thématization technologique des friches industrielles montréalaises: de la Cité du Multimédia au Quartier de l'innovation. *Cahiers de géographie du Québec*, 63(179-180), 151-163. <https://doi.org/10.7202/1084229ar>
- Angelo, H. (2019). Added Value? Denaturalizing the 'Good' of Urban Greening. *Geography Compass* 13(8), 1-14.
- (2021). *How Green Became Good Urbanized Nature and Making of Cities and Citizens*. University of Chicago Press.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J., Garcia-Lamarca, M., Cole, H. et Pearsall, H. (2019). New Scholarly Pathways on Green Gentrification: What Does the Urban 'Green Turn' Mean and Where is it Going? *Progress in Human Geography*, 43(6), 1064-1086. <https://doi.org/10.1177/0309132518803799>
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Cole, H. V. S., Garcia-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., Martín, N., Conesa, D., Shokry, G., del Pulgar, C. P., Ramos, L. A., Matheney, A., Gallez, E., Oscilowicz, E., Máñez, J. L., Sarzo, B., Beltrán, M. A., & Minaya, J. M. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13(1), 1-13. <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>
- Arbis, A.A. (2022). *Missing Social Sustainability: Planning 'Green Condo-ism' in the Namur de la Savane Sector in Montréal* [mémoire de maîtrise, Université Concordia].
- Argüelles, L., Cole, H. V. S. et Anguelovski, I. (2022). Rail-to-Park Transformations in 21st Century Modern Cities: Green Gentrification on Track. *Environment and Planning E: Nature and Space*, 5(2), 810-834. <https://doi.org/10.1177/25148486211010064>
- August, M. (2014). Negotiating Social Mix in Toronto's First Public Housing Redevelopment: Power, Space and Social Control in Don Mount, Court. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1160-1180.
- Avraham, E. (2000). Cities and their News Media Images. *Cities*, 17(5), 363-370.

- Barber, A. & Hall, S. (2008). Birmingham: Whose Urban Renaissance? Regeneration as a Response to Economic Restructuring. *Policy Studies*, 29(3), 281-292.
<https://doi.org/10.1080/01442870802159871>
- Bargaoui, W. (2015). *L'influence du design urbain sur la perception et la (ré)appropriation des friches urbaines montréalaises (re)développées* [Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal et Institut national de Recherche scientifique].
- Bazimana, A.-J. (2020). Les médias dans la région : quels enjeux pour l'information locale? *Revue Organisations & territoires*, 29(1), 65-81. <https://doi.org/10.1522/revueot.v29n1.1127>
- Beaudet, G. (2005). Aménagement du territoire et urbanisme : le Québec a-t-il su relever le défi de la planification ? *Revue Organisations & territoires*, 14(3), 5-12.
<https://doi.org/10.1522/revueot.v14n3.603>
- Bédard, M. et Breux, S. (2011). Non-lieux et grands projets urbains. Une inéluctable équation? Perspectives théoriques et propositions analytiques. *Annales de géographie*, 678(2), 135-156.
<https://doi.org/10.3917/ag.678.0135>
- Bednarz, N. (2013). Les quartiers disparus de Montréal : le secteur de l'autoroute Ville-Marie. 13 décembre 1963. <https://archivesdemontreal.com/2013/10/24/les-quartiers-disparus-de-montreal-le-secteur-de-lautoroute-ville-marie-13-decembre-1963/>
- Behavana, J. (2021). *La reconquête des friches urbaines : une solution indispensable pour un urbanisme plus vertueux dans les villes françaises ?* [Mémoire de master, Université de Grenoble Alpes].
- Behrens, K., Mayneris, F. et Seror, M. (2023, novembre). *Répercussions socio-démographiques et retombées fiscales de la réhabilitation et de la mise en valeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine*, CIRANO. <https://doi.org/10.54932/ZIOA9230>
- Bélanger, H. (2010). Pour qui et à qui ce parc ? Gentrification et appropriation de l'espace public dans l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal (Canada). *Lien social et Politiques*, (63), 143–154.
<https://doi.org/10.7202/044156ar>
- (2012). The Meaning of the Built Environment During Gentrification in Canada. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 31–47. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9248-3>
- (2015). Revitalisation du Faubourg Saint-Laurent (Montréal) : facteur de changement social ? *Cahiers de géographie du Québec*, 58(164), 277–292. <https://doi.org/10.7202/1031170ar>
- (2020). Le droit au logement pour les plus démunis est fragilisé, *Institut de recherches en politiques publiques*, [En ligne], consulté le 13 novembre 2020.
<https://policyoptions.irpp.org/magazines/november-2020/le-droit-au-logement-pour-les-plus-demunis-est-fragilise/>
- Bélanger, H. et Goyer, R. (2022). Housing policies and Montreal's neighbourhoods: Social mix or social exclusion? *Canadian Journal of Urban Research*, 31.

- Bélanger, H. et Lapointe, D. (dir.). (2019). *Perspectives critiques et analyse territoriale: Applications urbaines et régionales* (1^{re} éd.). Presses de l'Université du Québec.
<https://doi.org/10.2307/j.ctvq4bz4m>
- Bélanger, H., Lapointe, D. (2021). Revitalisation et « bulles touristiques » : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien? *Recherches sociographiques*, 62(1), 149–173.
<https://doi.org/10.7202/1082616ar>
- Bélanger, H. et Montfils-Ratelle, C. (2019). Chapitre 7 Les artères commerciales et les relations de pouvoir : Le cas de la Plaza Saint-Hubert à Montréal. Dans H. Bélanger et D. Lapointe, (dir.), *Perspectives critiques et analyse territoriale: Applications urbaines et régionales* (1^{re} éd., 161-182). Presses de l'Université du Québec.
- Bélanger, H. et Roudil, N. (2021). Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat. *Lien social et politique* (87), 5–19. <https://doi.org/10.7202/1088090ar>
- Bélisle, J. (2003). Le canal de Lachine : les métamorphoses d'un quartier. *Continuité*, (96), 41–43.
- Benali, K. (2007). *Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification : le cas du Plateau Mont-Royal à travers la presse francophone* [Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal et INRS-Urbanisation, culture et société].
- (2012). La reconversion des friches industrielles en quartiers durables: Aperçu théorique. *Cahiers de géographie du Québec*, 56(158), 297–312. <https://doi.org/10.7202/1014548ar>
- Benoit, M. et Gratton, R. (1991). *Pignon sur rue Les quartiers de Montréal*, Guérin.
- Bergeron, R. (2016). Stratégie Centre-ville 2030, Ville de Montréal.
- Bérubé, H. (2004). Lewis, Robert. *Manufacturing Montreal: The Making of an Industrial Landscape, 1850 to 1930*. *Urban History Review*, 33(1), 58–59. <https://doi.org/10.7202/1015680ar>
- Birge-Liberman, P. (2010). (Re)Greening the City: Urban Park Restoration as a Spatial Fix. *Geography Compass*, 4(9), 1392–1407. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00374.x>
- Bizimana, A.-J. (2020). Les médias dans la région : quels enjeux pour l'information locale ? *Revue Organisations & territoires*, 29(1), 65–81. <https://doi.org/10.1522/revueot.v29n1.1127>
- Bliek, D. (2007). *Reweaving Urban Fabrics : Urbanisation, Industrialisation and Regeneration in Southwest Montréal* [Mémoire de maîtrise, Université Concordia].
- Bliek, D. et Gauthier, P. (2006). Understanding the Built Form of Industrialization along the Lachine Canal in Montreal. *Urban History Review*, 35(1), 3–17. <https://doi.org/10.7202/1015990ar>
- Bonard, Y. et Felli, R. (2008). Patrimoine et tourisme urbain. La valorisation de l'authenticité à Lyon et Pékin. *Articulo - Journal of Urban Research* (4), (sp). <https://doi.org/10.4000/articulo.719>
- Botero, N. (2021). Pollution atmosphérique à la une : visibilité médiatique d'un problème environnemental. *Revue française des sciences de l'information et de la communication* (21) [En ligne] <https://doi.org/10.4000/rfsic.10230>

- Boucher, M. (2021). *Les épreuves performatives de la concertation de quartier : le cas de la Revitalisation urbaine intégrée du quartier Hochelaga* [Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal et Institut national de la recherche scientifique].
- Bourdin, A. (1979). Restauration/Réhabilitation : l'ordre symbolique de l'espace néo-bourgeois. *Espaces et sociétés*, 30-31, 15–36.
- (2008). Gentrification : un concept à déconstruire. *Espaces et sociétés*, 132-133(1), 23–37.
<https://doi.org/10.3917/esp.132.0023>
- Brault, J. (2016, 5 février). Lettre ouverte aux professionnels des relations publiques, *Les Affaires*, [En ligne] consulté le 1^{er} septembre 2023, <https://www.lesaffaires.com/blogues/julien-brault/lettre-ouverte-aux-professionnels-des-relations-publiques/585163>
- Breux, S. et Bédard, M. (2014). Chapitre 3 Lecture politique d'un projet en devenir : Griffintown. Dans M. Hubert, P. Lewis et M.M. Raynaud, (dir.), *Les grands projets urbains Territoires, acteurs, stratégies* (p. 69–98). Presses de l'Université de Montréal.
- Breux, S. et Pitras, C. (2011). Chapitre 4 Saisir la ville matérielle et idéale. Dans J.-P. Collin, G. Cloutier et Claire Poitras, (dir.), *Dix ans d'études urbaines au Québec. Bilans et perspectives d'avenir* (p. 73-94). Presses de l'Université Laval.
- Bridge, G., Butlet, T. et Lees, L., (dir.) (2012). *Mixed Communities Gentrification by Stealth?* Bristol University Press.
- Brown-Saracino, J. (2009). *A Neighborhood that Never Changes*. University of Chicago Press.
- Brown-Saracino, J. & Rumpf, C. (2011). Diverse Imageries of Gentrification: Evidence from Newspaper Coverage in Seven U.S. Cities, 1986–2006. *Journal of Urban Affairs*, 33(3), 289–315, DOI: [10.1111/j.1467-9906.2011.00552.x](https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2011.00552.x)
- Brueckner, J.K., Thisse, J.-F. et Zenou, Y. (1999). Why is Central Paris Rich and Downtown Detroit Poor? An amenity-based Theory. *European Economic Review*, 43(1), 91–107.
- Cai, W. (2022). Environment, Aesthetics, Technology, and Gentrification from Global North to Global South: An Integrated Review of Literature. *Journal of Smart Cities*, 7(1): 5–12.
<http://doi.org/10.26789/JSC.2022.01.002>
- Cappai, F., Forgues, D. et Glaus, M. (2018). Socio-Economic Indicators for the Ex-Post Evaluation of Brownfield Rehabilitation: A Case Study, *Urban Science*, 2(4) :100.
<https://doi.org/10.3390/urbansci2040100>
- Carignan, M.-E. et Martin, C. (2017). Analyse de statistiques historiques sur le lectorat du quotidien québécois *Le Devoir* de 1910 à 2000. *Revue d'histoire de l'Amérique française*, 70(3), 55–79.
<https://doi.org/10.7202/1039518ar>
- Caro, R.A. (1975). *The Power Broker Robert Moses and the Fall of New York*. Vintage.

- Carrère, P. (2020). *La reconversion d'une friche en commun urbain : expression du droit à la ville ? Le cas du Bâtiment 7 à Montréal* [mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal].
- Cefai, D. (1996). La construction des problèmes publics. Définitions de situations dans des arènes publiques. *Réseaux*, 14(75), 43–66. <https://doi.org/10.3406/reso.1996.3684>
- Chabrol, M. (2011). *De nouvelles formes de gentrification?* [Thèse de doctorat, Université de Poitiers].
- Chabrol, M., Collet, A., Giroud, M., Launey, L., Rousseau, M. et Minassian, H.T. (2016). *Gentrifications*. Éditions Amsterdam.
- Checker, M. (2011). Wiped Out by the “Greenwave”: Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability. *City & Society*, 23(2), 210–229.
- Choumert, J. (2009). Analyse économique d'un bien public local: les espaces verts. [Thèse de doctorat, Université d'Angers].
- Chu, S.-C., Deng, T. et Cheng, H. (2020). The Role of Social Media Advertising in Hospitality, Tourism and Travel: a Literature Review and Research Agenda. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 32(11), 3419–3438. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-05-2020-0480>
- Clerval, A. (2010). Les dynamiques spatiales de la gentrification à Paris. *Cybergeo: European Journal of Geography*, Espace, Société, Territoire, document 505. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.23231>
- Clerval, A. et Fleury, A. (2009). Politiques urbaines et gentrification, une analyse critique à partir du cas de Paris. *L'Espace Politique*, 8(2). <https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1314>
- Curodeau-Codère, A., Grant-Poitras, D. et Lefebvre, S. (2023). *En quête d'autonomie. Une visite au Bâtiment 7*, Service aux collectivités de l'UQAM, 978-2-925169-13-0.
- Curran, W. (2007). « From the Frying Pan to the Oven »: Gentrification and the Experience of Industrial Displacement in Williamsburg, Brooklyn. *Urban Studies*, 44(8), 1427–1440. <https://doi.org/10.1080/00420980701373438>
- Dansereau, F. (1985). La réanimation urbaine et la reconquête des quartiers anciens par les couches moyennes : tour d'horizon de la littérature nord-américaine. *Sociologie du travail* 27(2), 191–205. <https://doi.org/10.3406/sotra.1985.2009>
- (1988). Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux: singularités et contrastes des villes canadiennes. *Cahiers de recherche sociologique* 6(2), 95–114. <https://doi.org/10.7202/1002050ar>
- Darchen, S. et Poitras, C. (2020). Delivering social sustainability in the inner-city: the transformation of South-West Montreal, Quebec (Canada). *Local Environment*, 25(4), 305–319. <https://doi.org/10.1080/13549839.2020.1744117>
- Desjardins, S. (2022) Blanche Lemco van Ginkel (1923-2022) : celle qui a sauvé le Vieux-Montréal. <https://www.oaq.com/article-magazine/blanche-lemco-van-ginkel-1923-2022-celle-qui-a-sauve-le-vieux-montreal/>

- Diaz Ruiz, C., et Nilsson, T. (2023). Disinformation and Echo Chambers: How Disinformation Circulates on Social Media Through Identity-Driven Controversies. *Journal of Public Policy & Marketing*, 42(1), 18–35. <https://doi.org/10.1177/07439156221103852>
- DiMeo, G. (2007). Identités et territoires: des rapports accentués en milieu urbain? *Métropoles*, <https://doi.org/10.4000/metropoles.80>
- Dooling, S. (2009). Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City. *International Journal of Urban and Regional Research*. 33(3), 621–639.
- Doucet, B. (2010). *Rich Cities with Poor People Waterfront Regeneration in the Netherlands and Scotland* [Thèse de doctorat, Utrecht University].
- Dubet, F. (2004). Que faire des classes sociales? *Lien social et Politiques*, (49), 71-80.
- Dumez, H. (2023). Réflexions sur l'étude de cas (explorer, écrire, théoriser). *Recherches qualitatives*, (28), 70–80.
- El Asri, H et Chauvet, A. (2021). *Portrait de l'habitation à Pointe-Saint-Charles*, Regroupement information logement et Action-Gardien.
- Favretti, E. (2014). *Montréal fait la guerre aux taudis : démolitions et expropriations (1950–1966)* [Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal].
- Fijalkow, Y., Préteceille, E. (2006). Introduction Gentrification : discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada). *Sociétés contemporaines*, (63)3, 5–13.
- Filion, P. (1991). The Gentrification-Social Structure Dialectic: A Toronto Case Study. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(4), 553–574. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1991.tb00658.x>
- Fortin, A. (2019). *Satisfaction commerçante sur la promenade Masson* [Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal].
- Francoeur, C. (2018). Les pratiques et les discours des relationnistes média au Québec : dans les marges de la transparence, la rigueur, la diligence et l'équité. *Revue française des sciences de l'information et de la communication*, (12). DOI : <https://doi.org/10.4000/rfsic.3479>
- Francoeur, C. et Boulay, S. (2013). *Les liens entre journalisme et relations publiques*, Rapport de recherche du GRICIS.
- Freeman, L. (2005). Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491. <https://doi.org/10.1177/1078087404273341>
- (2006). *There Goes the 'Hood Views of Gentrification from the Ground Up*. Temple University Press.
- Garcia-Lamarca, M., Anguelovski, I., Connoloy, JT., Argüelles, L., Baró, F., Loveless, S., Pérez del Pulgar Frowein, C. (2021). Urban Green Boosterism and City Affordability : For Whom is the 'Branded' Green City? *Urban Studies*, 58(1), 90-112.

- Garnier, J.-P. (2015). L'invisibilisation urbaine des classes populaires. *L'homme et la société*, (197), 169-189.
- Gaudet et Robert (2018). *L'aventure de la recherche qualitative. Du questionnement à la rédaction scientifique*. Presses de l'Université d'Ottawa.
- Gaudreau, L. (2011). Participer, mais à quoi ? Les limites du partenariat local en matière de développement urbain. *Nouvelles pratiques sociales*, 23(2), 83-96.
<https://doi.org/10.7202/1006130ar>
- (2017). Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada. *Revue française de socio-économie*, 18(1), 143-163.
<https://doi.org/10.3917/rfse.018.0143>
- (2020). *Le promoteur, la banque et le rentier*. Lux
- Gaudreau, L., Houle, M.-A. et Fauveaud, G. (2021). L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal. *Recherches sociographiques*, 62(1) 121-147.
- Gelly, A. et Paradis, M. (2020). Le canal de Lachine : un paysage en constant mouvement. *Histoire Québec*, 25(4), 17-20.
- Germain, A. et Rose, D. (2010). La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal. *Lien social et Politiques*, (63), 15-26. <https://doi.org/10.7202/044146ar>
- Ghaffari, L., Klein, J-L et Angulo Baudin, W. (2018). Toward a socially acceptable gentrification: A review of strategies and practices against displacement. *Geography Compass*, 12(2).
<https://doi.org/10.1111/gec3.12355>
- Gill, D. (2014) Chapitre 7 Les grands projets culturels à la recherche d'une pertinence. Dans M. Hubert, P. Lewis et M.M. Raynaud (dir.), *Les grands projets urbains, Territoires, acteurs stratégies* (p.171-188). Presses de l'Université de Montréal
- Girard, É. (2002) Combat pour Milton Parc : 1960-1970, le premier temps.
<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/combat-pour-milton-parc-1960-1970-le-premier-temps>
- Girardin, A. (2022). Action publique, gentrification et compromis sociaux de production urbaine : une comparaison de deux anciens quartiers industriels au Havre et à Leipzig. *Métropoles* (22).
<https://doi.org/10.4000/metropoles.8899>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. MacGibbon & Kee.
- Gosselin, J. (2019, 28 mars). Rassemblement pour garder les dîners à 1\$ dans les écoles, *La Presse*,
<https://www.lapresse.ca/actualites/education/201903/28/01-5219991-rassemblement-pour-garder-les-diners-a-1-dans-les-ecoles.php>

- Gould, K. A. et Lewis, T. L. (2018). From Green Gentrification to Resilience Gentrification: An Example from Brooklyn. *City & Community*, 17(1), 12–15. <https://doi.org/10.1111/cico.12283>
- Greenberg, M. (2015). Chapter 4 ‘The Sustainability Edge’: Competition, Crisis, and the Rise of Green Urban Branding. Dans C. Isenhour, G. McDonogh, M. Checker, (dir.), *Sustainability in the Global City Myth and Practice* (p.105-130). Cambridge University Press.
- Guerrero, D. (2014). *Making Sense of Montreal’s Condo Boom* [Rapport de recherche supervisé, McGill University].
- Hackworth, J. et Smith, N. (2001). The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Hammond, C. I. (2018). The Keystone of the Neighbourhood : Gender, Colletive Action, and Working-Class Heritage Strategy in Pointe-Saint-Charles, Montreal. *Journal of Canadian Studies*, 52(1), 108-148. <https://doi.org/10.3138/jcs.2017-0043.r1>
- Hamnett, C. (2002). Chapter 28 Gentrification, Postindustrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities. Dans G. Bridge et S. Watson, (dir.), *A Companion to the City* (p.331–341). Wiley-Blackwell.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler, Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17.
- (1992). Social Justice, Postmodernism and the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 16(4), 588–601.
- (2003). The right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 939–941. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2003.00492.x>
- (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso.
- Heathcott, J. (2013). The Promenade Plantée: Politics, Planning, and Urban Design in Postindustrial Paris. *Journal of Planning Education and Research*, 33(3), 280-291.
- High, S. (2020). Green Gentrification: Race and Class Exclusion in an Urban National Park. *Network in Canadian History & Environment*. <https://niche-canada.org/2020/10/20/green-gentrification-race-and-class-exclusion-in-an-urban-national-park/>
- (2021). The “Normalized Quiet of Unseen Power”: Recognizing the Structural Violence of Deindustrialization as Loss, *Urban History Review, Revue d’histoire urbaine*, 48(2), 97-116.
- (2022). *Deindustrializing Montreal*. McGill-Queen’s University Press
- Hochstenbach, C., Musterd, S., Teernstra, A. (2015). Gentrification in Amsterdam : Assessing the Importance of Context. *Population, Space and Place* (21), 754–770.
- Hubert, M., Lewis, P. et Raynaud, M.M., dir. (2014). *Les grands projets urbains, Territoires, acteurs stratégies*. Presses de l’Université de Montréal.

- Immergluck, D. & Balan, T. (2018). Sustainable for whom? Green urban development, environmental gentrification, and the Atlanta Beltline. *Urban Geography*, 39(4), 546–562.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.
- Jolivet, V. et Reiser, C. (2022). La gentrification par projet : politiques publiques et revalorisation des quartiers péricentraux, le cas du campus MIL à Montréal, *Métropoles* (31). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8974>
- Jolivet, V., Reiser, C., Baumann, Y. et Gonzalès, R. (2022), Before displacement: studentification, campus-led gentrification and rental market transformation in a multiethnic neighborhood (Parc-Extension, Montréal), *Urban Geography*, 44(5), 983-1002.
- Kern, L. (2022). *Gentrification is Inevitable and Other Lies*. Verso Books.
- Klein, J.-L., Fontan, J.-M., Tremblay, D.-G., Bordeleau, D. (2000). La saga du technopôle Angus : reconversion productive et reconversion sociale. Dans G. Sénécal et D. Saint-Laurent, (dir.) *Les espaces dégradés*. Presses de l'Université du Québec.
- Kohout, M. & Kopp, J. (2020). Green space ideas and practices in European cities. *Journal of Environmental Planning and Management*, 63(14), 2464–2483.
- Krieg, A. (2000). Analyser le discours de presse ». *Communication*, 20(1), [En ligne] consulté le 11 novembre 2023. DOI <https://doi.org/10.4000/communication.6432>
- Lalonde, D. et Gravel, C. (2001). *Caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques du Centre local d'emploi de Pointe-Saint-Charles*. Fiche synthèse, INRS.
- Lamonde, P. et Martineau, Y. (1992). *Désindustrialisation et restructuration économique. Montréal et les autres grandes métropoles nord-américaines, 1971–1991*. INRS-Urbanisation.
- Lang, S. et Rothenberg, J. (2017). Neoliberal urbanism, public space, and the greening of the growth machine: New York City's High Line park. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(8), 1743–1761. <https://doi.org/10.1177/0308518X16677969>
- Larrère, C. (dir.) (2017). *Les inégalités environnementales*. Presses universitaires de France.
- Lauzon, G. (2014). *Pointe-Saint-Charles L'urbanisation d'un quartier ouvrier de Montréal, 1840–1030*. Septentrion.
- Lavigne, G., (1992). Montréal du faubourg au quartier (ou l'histoire véridique du faux frère siamois). Dans F.W. Remiggi, et G. Sénécal (dir.), *Montréal Tableaux d'un espace en transformation* (p.13-34). ACFAS.
- Lavoie-Moore, M. (2022). Critiquer les médias au nom du bien commun. <https://iris-recherche.qc.ca/blogue/economie-et-capitalisme/critiquer-les-medias-au-nom-du-bien-commun/>

- Lees, L., Butler, T. et Bridge, G. (2012). Introduction: Gentrification, Social Mix/ing and Mixed Communities. Dans G. Bridge, T. Butlet et L. Lees, (dir.), *Mixed Communities, Gentrification by Stealth?* (p.1–14). Bristol University Press.
- Lees, L. (2018). Introduction: Towards a C21st Global Gentrification Studies. Dans L. Lees et M. Phillips (dir.), *Handbook of Gentrification Studies* (p.1–12). Edward Elgar Publishing.
<https://doi.org/10.4337/9781785361746.00008>
- Lees, L. (2022). Gentrification, urban policy and urban geography. *Space and Polity*, 26(2), 109–114.
<https://doi.org/10.1080/13562576.2022.2098648>
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*, Éditions Anthropos.
- (1974). *La production de l'espace*, Éditions Anthropos.
- Lemaire, É. Et Riwillis, V. (2013). *À qui la Pointe? Étude sur l'habitation à Pointe-Saint-Charles*. Action-Gardien et RIL.
- Lessard, M. (1989). Reuse of Industrial Space in Montreal. *Plan Canada Journal of the Canadian Institute of Planners, Revue de l'institut canadien des urbanistes*, 29(1), 22–27.
- Leray, C. (2008). *L'analyse de contenu : de la théorie à la pratique – La méthode Morin-Chartier*. Presses de l'Université du Québec.
- Leray, C. et Bourgeois, I. (2016). Chapitre 16 L'analyse de contenu. Dans Gauthier, B., Bourgeois, I. (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données* (6^e édition, p.427–454). Presses de l'Université du Québec.
- Lévy, J. et Lussault, M. (2013). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Belin.
- Lewis, R. (2000). *Manufacturing Montreal the Making of an Industrial Landscape, 1850 to 1930*. John Hopkins University Press.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521–535. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00134.x>
- (1987). Reply: the Rent Gap Revisited. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 465–468.
- (1992). Gentrification in Recession: Social Change in Six Canadian Inner Cities, 1981–1986. *Urban Geography*, 13(3), 230–256.
- (1996). The New Middle Class in Canadian Cities. Dans J. Caufield, J. et L. Peake, (dir.), *City Lives and City Forms: Critical Research and Canadian Urbanism* (p.15–32). University of Toronto Press.
- (2012). Social Mixing and the Historical Geography of Gentrification. Dans G. Bridge, T. Butlet, et L. Lees, (dir.), *Mixed Communities, Gentrification by Stealth?* (p. 53–68). Bristol University Press.

- Ley, D. et Dobson, C. (2008). Are There Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver. *Urban Studies*, 45(12), 2471–2498. <https://doi.org/10.1177/0042098008097103>
- Ley, D. et Mills, C. (1986). Gentrification and Reform Politics in Montréal, 1982. *Cahiers de géographie du Québec*, 30(81), 419–427. <https://doi.org/10.7202/021816ar>
- Lindner, C., Sandoval, G., Newbury, S., Wesselman, D., Storring, N., Sirois, G., Jein, G., Zipp, S., Amato, R., Summers, B., Lin, J., Hock, J., Lin, J., Kalichman, B., Rufino, B., Jae-an Crisman, J. et Datta, A. (2021). *Aesthetics of Gentrification: Seductive Spaces and Exclusive Communities in the Neoliberal City*. Amsterdam University Press. <https://doi.org/10.5117/9789463722032>
- Locret-Collet, M. (2016). *Commoning our Futures? An Anarchist Urban Political Ecology* [Thèse de doctorat, University of Birmingham].
- Loughran, K. (2014) Parks for Profit : the High Line, Growth Machines, and the Uneven Development of Urban Public Spaces. *City & Community*, (13), 49-68.
- Lussault, M. (2013) Identité spatiale. Dans J. Lévy et M. Lussault (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* (p. 525). Belin.
- MacKinnon, L. et High, S. (2023). Deindustrialization in Canada: New Perspectives. *Labour / Le Travail*, (91), 13–30. <https://doi.org/10.52975/llt.2023v91.004>
- Malézieux, J. (2002). Chapitre 1 Le grand projet urbain Entre la réalisation d'envergure et l'insertion locale. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol, (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (1^{re} éd., p.9–24). Presses de l'Université du Québec.
- Maltais, A. (2014). Chapitre 2 Le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal. Dans M. M. Raynaud, P. Lewis et M. Hubert (dir.), *Les grands projets urbains* (p.41–68). Presses de l'Université de Montréal. <https://doi.org/10.4000/books.pum.8541>
- (2018). Dans l'arrière-boutique : parcours professionnels et résidentiels de petits commerçants montréalais. *Sociologie et sociétés*, 50(2), 243–266.
- Maltais, A. et Bélanger, H. (2021). La gentrification au Québec : les gens, les lieux, les pratiques. *Recherches sociographiques*, 62(1), 7–34. <https://doi.org/10.7202/1082611ar>
- Marcil, I. (2016). *Les passagers clandestins*. Somme toute.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment and Displacement : Connections, Causes and Policy Responses in New York City. *Journal of Contemporary Law*, (28), 195–240.
- Marsan, J.-C. (2016). *Montréal en évolution : Quatre siècles d'architecture et d'aménagement* (4^e édition). Presses de l'Université du Québec.
- Martineau, S. (2016). Chapitre 12. L'observation directe. Dans Gauthier, B., Bourgeois, I. (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données* (6^e édition, p. 315–336). Presses de l'Université du Québec.

- McClintock, N. (2018). Cultivating (a) Sustainability Capital : Urban Agriculture, Ecogentrification, and the Uneven Valorization of Social Reproduction. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 579-590.
- McKenna, A. (2022, 4 avril). Les médias et le mensonge, *Le Devoir*
<https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/695229/les-medias-et-le-mensonge?>
- Merlin, P. et Choay, F. (2015). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses universitaires de France.
- Modan, G. et Wells, K. (2015). Chapter 16 Representations of Change: Gentrification in the Media. Dans Derek Hyra et Sabiyha Prince (dir.), *Capital Dilemma: Growth and Inequality in Washington, DC*. (p.315–330). Routledge.
- Moos, M., Revington, N., Wilkin, T. et Andrey, J. (2019). The Knowledge Economy City: Gentrification, Studentification and Youthification, and their Connections to Universities. *Urban Studies*, 56(6), 1075–1092.
- Newll, J.P., Neymour, M., Yee, Thomas, Renteria, J., Longcore, T., Wolch, J.R., Shishkovsky, A. (2013). Green Alley Programs: Planning for a Sustainable Urban Infrastructure? *Cities* (31), 144-155.
- Noël, A. (2011). *La conduite d'une recherche: mémoires d'un directeur*. Éditions JFD.
- Noury, Cynthia (2023). « *Bonjour Monsieur/Madame/+Tout-le-Monde, avez-vous une minute pour un-VOX POP?* »: recherche(-création) médiatique par l'écriture sur et par la pratique du vox pop. [Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal].
- Ostanel, E. (2020). (In)visibilizing Vulnerable Community Members: Processes of Urban Inclusion and Exclusion in Parkdale, Toronto, *Space and Culture* 0(0), 1-13.
- Paillé, P. et Mucchielli, A. (2021). Chapitre 3 L'être essentiel de l'analyse qualitative. Dans P. Paillé et A. Mucchielli, (dir.), *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales* (p.73–102). Armand Colin.
- Parcs Canada (1979) Canal-de-Lachine, *Plan directeur*.
- (2004) Lieu historique du Canal-de-Lachine, *Plan directeur*.
- (2018a) Lieu historique du Canal-de-Lachine, *Plan directeur*.
- (2018b) Lieu historique du Canal-de-Lachine, *Rapport de mise en oeuvre du plan directeur*.
- Parisi, P. et Holcomb, B. (1994). Symbolizing Place: Journalistic Narratives of the City. *Urban Geography* 15(4), 376–394.
- Payette-Hamelin, M. (2011). *Pour une approche urbanistique de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti : l'expérience du canal de Lachine à Montréal* [Thèse de doctorat, Université de Montréal et Université Paul Cézanne].

- Pearsall, H. (2017). The Contested Future of Philadelphia's Reading Viaduct: Blight, Neighborhood Amenity, or Global Attraction? Dans W. Curran et T. Hamilton, (dir.), *Just Green Enough Urban Development and Environmental Gentrification* (p. 197-208). Routledge.
- Pearsall, H. et Anguelovski, I. (2016). From Brown to Green? Assessing Social Vulnerability to Environmental Gentrification in New York City. *Environment and Planning C - Government and Policy*, 28(5), 872–86.
- Perrin, J.M.L. (2017). La reconversion des friches urbaines en espaces publics verts: le cas de la *High Line* à New York. [Mémoire de maîtrise, UQAM].
- Picton, R.M. (2016) Back to Nature: New Urban Policy and Environmental Governance in Canada's Capital. *Local Environment*, 21(12), 1435-1448.
- Podmore, J. (1994). *Loft Conversions in a Local Context: The Case of Inner-City Montreal* [Mémoire de maîtrise, Université McGill].
- (1998). (Re)Reading the 'Loft Living' *Habitus* in Montréal's Inner City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(2), 283–302. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00140>
- Poitras, C. (2009). Designing Sustainability for whom? Recent Housing Developments in Southwest Montréal. *Local Environment*, 14(6), 515–528. <https://doi.org/10.1080/13549830902903856>.
- (2002). Chapitre 10 La Cité du Multimédia à Montréal, Fabriquer l'image d'un nouveau quartier. Dans G. Sénécal, J. Malézieux, C. Manzagol, (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 143–156). Presses de l'Université du Québec.
- (2011). L'histoire urbaine environnementale au Québec. Un domaine de recherche en émergence. *Globe*, 9(1), 93–111. <https://doi.org/10.7202/1000799ar>
- (2017). Chapitre 5 L'axe du canal de Lachine et les quartiers du Sud-Ouest Grandeur et misère du berceau de l'industrialisation du pays? Dans J.-L. et R. Shearmur, (dir.), *Montréal, La cité des cités* (p.107–124). Presses de l'Université du Québec.
- Polèse, M. (1988). La transformation des économies urbaines : tertiarisation, délocalisation et croissance économique. *Cahiers de recherche sociologique*, 6(2), 13–25. <https://doi.org/10.7202/1002046ar>
- Polèse, M. (2009). Montréal économique: de 1930 à nos jours, Récit d'une transition inachevée, INRS.
- Préfontaine, É. (2008). Effets mesurés de la réhabilitation des friches industrielles : transformations de la qualité de vie et des valeurs foncières de trois sites dans les Sud-Ouest de Montréal [Rapport de stage de maîtrise, Université du Québec, INRS-Urbanisation, Culture et Société].
- Quinton, J, Nesbitt, L. et Sax, D. (2022). How Well Do We Know Green Gentrification? A Systematic Review of the Methods. *Progress in Human Geography*, 46(4), 960–987.
- Raoul, B. (2011). Territoires, images et imaginaires de quartier, *Communication*, 29(1), [En ligne], consulté le 10 novembre 2023. URL: <http://journals.openedition.org/communication/2570>

- Real, E. (2015). Reconversions. L'architecture industrielle réinventée, *In Situ*, (26). <https://doi.org/10.4000/insitu.11745>
- Reignier, H. (2013). Vers une gouvernance néohygiéniste des conduites ? Les formes renouvelées de la domination dans la ville pluraliste. *Working papers du Programme 'Cities are back in town'*.
- Renaud, F. (2006). *Construire un espace équitable, ou, Comment gérer la revitalisation*. Société d'habitation du Québec.
- Revington, N. et August, M. (2020). Making a Market for itself: The Emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(5), 856–877. <https://doi.org/10.1177/0308518X19884577>
- Rigolon, A. et Németh, J. 'We're not in the business of housing :' Environmental Gentrification and the Nonprofitization of Green Infrastructure Projets. *Cities*, (81), 71-80.
- Roche, E. et Rutland, T. (2019). La diversité sans diversité : différences « raciales » et accès aux logement dans deux villes plurielles francophones (Montréal et Saint-Denis). *Information géographique*, (3), 19-38.
- Rose, D. (1996). Chapter 7 Economic Restructuring and the Diversification of Gentrification in the 1980s: A View from a Marginal Metropolis. Dans J. Caulfield et L. Peake (dir.), *City Lives and City Forms* (p.131–172). University of Toronto Press. <https://doi.org/10.3138/9781442672987-010>
- (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. *Sociétés contemporaines*, (63), 39–61.
- Rose, D., Germain, A., Bacqué, M.-H., Bridge, G., Fijalkow, Y. et Slater, T. (2013). 'Social Mix' and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada): Local Discourses of 'Social Mix' in Paris, Bristol and Montréal. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 430–450. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x>
- Rosen, G. et Walks, A. (2013). Rising Cities: Condominium Development and the Private transformation of the Metropolis. *Geoforum*, (49), 160–172. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.06.010>
- (2015). Castles in Toronto's Sky: Condo-ism as Urban Transformation. *Journal of Urban Affairs*, 37(3), 289–310. <https://doi.org/10.1111/juaf.12140>
- Rousseau, M. (2014). Redéveloppement urbain et (in)justice sociale : les stratégies néolibérales de « montée en gamme » dans les villes en déclin, *justice spatiale | spatial justice*, (6), <https://www.jssi.org/article/redeveloppement-urbain-et-injustice-sociale-les-strategies-neoliberales-de-montee-en-gamme-dans-les-villes-en-declin/>
- Roy, S.N. (2016). Chapitre 8 L'étude de cas. Dans Gauthier, B., Bourgeois, I. (dir.), *Recherche sociale : de la problématique à la collecte de données*. (6^e édition, p. 195–221). Presses de l'Université du Québec.

- Sager, T. (2011). Neo-Liberal Urban Planning Policies: A Literature Survey 1990–2010. *Progress in Planning*, 76(4). 147–199. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.09.001>
- Sassen, S. (2005). The Global City : Introducing a Concept. *The Brown Journal of World Affairs* 11(2), 27-43.
- Sénécal, G., Germain, A. et Bénard, J. (2009). *Portrait des pratiques communautaires et locales en revitalisation urbaine et sociale sur le territoire de l'île de Montréal*. Institut national de la recherche scientifique, Urbanisation, culture et société.
- Sénécal, G. et Michel, G. (2002). Chapitre 11 Le réaménagement de la zone du canal Lachine à Montréal Un grand projet sous tension. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol, (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (1^{re} éd., p.157–170). Presses de l'Université du Québec. <https://doi.org/10.2307/j.ctv18pgp2v>
- Sénécal, G. et Saint-Laurent, D., dir. (2000). *Les espaces dégradés*. Presses de l'Université du Québec.
- Sénécal, P., Tremblay, C. et Teufel, D. (1990). *Gentrification ou étalement urbain? Le cas du centre de Montréal et de sa périphérie*. Société d'habitation du Québec.
- Seymour, M., Wolch, J., Reynolds, K. D. et Bradbury, H. (2010). Resident Perceptions of Urban Alleys and Alley Greening. *Applied Geography*, (30), 380–393.
- Sigward, E.-A. et Trudelle, C. (2017). Attention médiatique et politique du développement durable à Montréal, 1987-2009. *Cahiers de géographie du Québec*, 60(169), 129–156. <https://doi.org/10.7202/1038667ar>
- Slater, T. (2004). North American Gentrification? Revanchist and Emancipatory Perspectives Explored. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 36(7), 1191–1213. <https://doi.org/10.1068/a368>
- (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- (2014). Unravelling false choice urbanism. *City*, 18(4-5), 517–524, DOI: [10.1080/13604813.2014.939472](https://doi.org/10.1080/13604813.2014.939472)
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465.
- (1996). *The New Urban Frontier Gentrification and the Revanchist City*. Routledge.
- (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Srnicek, N. (2018). *Capitalisme de plateforme L'hégémonie de l'économie numérique*. Lux.

- Spaans, M. (2004). The implementation of Urban Regeneration Projects in Europe: Global Ambitions, Local Matters. *Journal of Urban Design*, (9)3, 335–349.
- Spurk, J. (2022, 22 septembre). À la recherche des classes moyennes: une chasse aux fantômes ? *The Conversation*. <https://theconversation.com/a-la-recherche-des-classes-moyennes-une-chasse-aux-fantomes-187717>
- Stein, S. (2019). *Capital City Gentrification and the Real Estate State*. Verso.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. & Rodriguez A (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. *Antipode*. 34(3), 542–577.
- Tam, E. (2009). *Disputed Post-Industrial Landscapes: An Enquiry into the “Loft-Living” Cultural Model in Montréal’s Saint-Henri* [Mémoire de maîtrise, Université Concordia].
- Tardif-Paradis, E. (2021). L’accessibilité aux espaces verts, source d’inégalités environnementales ? Le cas de Saint-Henri à Montréal [Mémoire de maîtrise, Université de Montréal].
- Tolfo, G. (2019). *Go on Play with the Words, the Effect is the Same: How Gentrification and Liveability Feature in Public Discourses of Neighbourhood Change* [Mémoire de maîtrise, University of Waterloo].
- Tolfo, G. et Doucet, B. (2020). Gentrification in the Media: the Eviction of Critical Class Perspective. *Urban Geography*, 42(10). 1418–1439. DOI: [10.1080/02723638.2020.1785247](https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1785247)
- (2022). Livability for whom?: Planning for Livability and the Gentrification of Memory in Vancouver. *Cities*, 123, 103564. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103564>
- Travers, M., Appéré, G. et Larue, S. (2013). Évaluation des aménités urbaines par la méthode des prix hédoniques : une application au cas de la ville d’Angers. *Économie et statistique*, (460-461), 145-163.
- Van Criekingen, M. (2001). *La rénovation résidentielle à Montréal et à Bruxelles: dynamiques, impacts sociaux et rôle des pouvoirs publics* [Thèse de doctorat, Université libre de Bruxelles].
- (2008). Réurbanisation ou gentrification? Parcours d’entrée dans la vie adulte et changements urbains à Bruxelles. *Espaces et sociétés*, 134(3), 149–166. <https://doi.org/10.3917/esp.134.0149>
- (2010). “Gentrifying the Re-Urbanisation Debate”, not Vice Versa: The Uneven Socio-Spatial Implications of Changing Transitions to Adulthood in Brussels. *Population, Space and Place*, 16(5), 381–394. <https://doi.org/10.1002/psp.582>
- (2013). La gentrification mise en politiques: De la revitalisation urbaine à Bruxelles. *Métropoles*, (13). <https://doi.org/10.4000/metropoles.4753>
- (2021). *Contre la gentrification*, Paris: La Dispute
- Van Criekingen, M. et Decroly, J.-M. (2003). Revisiting the Diversity of Gentrification: Neighbourhood Renewal Processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451–2468. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136156>

- Viel, L., Lizarralde, G., Maherzi, F. A. et Thomas-Maret, I. (2012). L'influence des parties prenantes dans les grands projets urbains: Les cas du Quartier des spectacles de Montréal et de Lyon Confluence. *Cybergeo*. <https://doi.org/10.4000/cybergeo.25310>
- Ville de Montréal (2005). *Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement du Sud-Ouest*, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division du patrimoine et de la toponymie.
- Wacquant, L. (2008) Relocating Gentrification : The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 198-205.
- Walks, R. A. et Maaranen, R. (2008). Gentrification, Social Mix, and Social Polarization: Testing the Linkages in Large Canadian Cities. *Urban Geography*, 29(4), 293–326.
<https://doi.org/10.2747/0272-3638.29.4.293>
- Walljasper, J. & Kraker, D. (1997, November/December). Hip Hot Spots. *Utne Reader*, 57–59.
<https://www.utne.com/arts/hip-hot-spots/>
- While, A., Jonas, A.E.G., & Gibbs, D. (2004). The Environment and the Entrepreneurial City: Searching for the Urban “Sustainability Fix” in Manchester and Leeds, *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(3), 549–569.
- Wyly, E. et Hammel, D. (2008). Commentary: Urban Policy Frontiers. *Urban Studies*, 45(12), 2643–2648.
<https://doi.org/10.1177/0042098008097109>
- Zukin, S. (1982). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. John Hopkins University Press.
- (2016). Gentrification in Three Paradoxes. *City & Community*, 15(3), 202–207.
<https://doi.org/10.1111/cico.12184>

ARTICLES DE PRESSE

- Baillargeon, S. (2014, 4 octobre). Frères ennemis. *Le Devoir*.
<https://www.ledevoir.com/culture/medias/420237/freres-ennemis?>
- Beauchemin, M. (2006, 11 mai). Un quartier où règne la misère. *La Presse*, A3.
- Bonneau, D., (2008, 1^{er} mars). Arrondissement du Sud-Ouest La vapeur se renverse. *La Presse*, Mon toit 1.
- (2009). Palmarès des quartiers Les quartiers où investir. *La Presse*, Mon toit 4.
- Bourque, P. (2002, 17 janvier). L'Est a besoin de ce projet stratégique et unificateur. *La Presse*, A11
- Cantin, P. (1999, 14 mai). L'éthique. *La Presse*, A5.
- (1999, 5 juillet). L'affaire Redpath. *La Presse*, A5.
- Cardinal, F. (1999, 6 octobre). Le fédéral dans l'usine Redpath? *Le Devoir*, A12.
- (1999, 7 octobre). Des locaux dans la Redpath? *Le Devoir*, A5.
- (1999, 16 octobre). Des défauts dans la démocratie montréalaise Louise Harel conge à modifier la charte de la métropole. *Le Devoir*, A1.
- Carpentier, J. (2003, 4 juillet). La croisière se souvient. *Le Devoir*, B1.
- Chartier, R. (2001, 21 septembre). Le Club. *La Presse*, S8.
- Corriveau, J. (2001, 14 juin). Canal de Lachine Une inquiétante effervescence. *Le Devoir*, A1.
- (2001, 15 juin). Canal de Lachine Bourque promet de bien encadrer le développement. *Le Devoir*, A5.
- Déom, C. (2004, 25 septembre) Canal Lachine : La réutilisation inespérée d'un ensemble industriel patrimonial. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/64751/habitation-canal-lachine-la-reutilisation-inesperee-d-un-ensemble-industriel-patrimonial?>
- Deschênes, P. (2014, 18 janvier). Sud-Ouest Le spectacle de la ville vu du canal. *La Presse*. s.p.
- Descôteaux, B. (1999, 16 juillet). Le parti pris du maire. *Le Devoir*, A8.
- (1999, 21 octobre). Une erreur à réparer. *Le Devoir*, A6.
- Deshais, G. (1970, 6 août). Le canal Lachine sera fermé à toute navigation. *Le Devoir*, 3.
- Desjardins, F. (2006, 9 février). Le Sud-Ouest veut se faire beau. *Le Devoir*, B1.
- Desrosiers, É. (2001, 22 mars). C'est pas du cinéma Gérald Tremblay dénonce l'état de délabrement de Montréal en posant devant les édifices de la Redpath... maquillés pour les besoins d'un film. *Le Devoir*, A3.

- Journet, P. (2016, 6 juin). L'embourgeoisement, cet épouvantail. *La Presse Plus*, Débats 2.
- King, R. (2012, 13 décembre). Du beau avec du laid, du neuf avec des pierres abandonnées. *La Presse*, S5.
- Laberge, Y., (1993, 10 avril). Le quartier Pointe-Saint-Charles Un quartier qui attend autre chose que des promesses. *La Presse*, A6.
- Lambert-Chan, (2015). L'arrondissement du Sud-Ouest Une histoire de famille pour le maire Dorais. *Le Devoir*, H2.
- Lambert, P. (1999, 15 juillet). Raffinerie de sucre Redpath : Un bâtiment qui se distingue par son histoire. *Le Devoir*, A7.
- Leduc, L. (1998, 3 décembre). La valeur du site Redpath est à l'étude. *Le Devoir*, A3.
- Lévesque, K. (1996, 16 septembre). 300 millions pour redonner vie au canal de Lachine. *Le Devoir*, A1.
- (1997, 20 mars). La réouverture du canal serait très profitable pour Montréal. *Le Devoir*, A1.
 - (1997, 21 mars). Le projet du canal de Lachine échappe-t-il à Montréal ? *Le Devoir* A3.
 - (1997, 10 avril). Canal de Lachine : Le projet a perdu de son envergure. *Le Devoir*, A3.
 - (1999, 30 juin). Le choix de la Ville. *Le Devoir*, A3.
 - (1999, 2 juillet). Projet immobilier pour la Redpath. *Le Devoir*, A3.
 - (1999, 6 juillet). Canal de Lachine : Le promoteur du projet résidentiel de la Redpath se fait rassurant. *Le Devoir*, A3
 - (1999, 8 juillet). La Ville autorise la vente du complexe de Redpath. *Le Devoir*, A8.
 - (1999, 1^{er} octobre). Au tour du patronat de s'opposer au projet Redpath. *Le Devoir*, A2.
- Lowrie, M. (2019, 15 juin). Pointe-Saint-Charles, le laboratoire montréalais des mouvements sociaux. *Le Devoir Presse canadienne*. <https://www.ledevoir.com/societe/556858/pointe-saint-charles-a-ete-le-laboratoire-des-mouvements-sociaux?>
- Marsolais, Claude-V. (1996, 1^{er} octobre). Le Montréal bleu sera bientôt une réalité, annonce la Ville. *La Presse*, A9.
- (1996, 28 décembre). Le canal de Lachine en eaux troubles. *La Presse*, A8.
 - (1996, 29 décembre). L'enseignement de Lowell : Une inspiration pour le canal de Lachine. *La Presse*, A8.
 - (1997, 21 février). 14,5 millions pour ouvrir le canal de Lachine à la navigation de plaisance. *La Presse*, A7.
 - (1997, 15 mai). Consultation publique sur le canal de Lachine. *La Presse*, B12.

- (2000, 6 novembre). La transformation de Redpath coûtera plus cher que prévu. *La Presse*, E1.
- Montpetit, C. (2016, 21 octobre). Documentaire Entre combat social et condos de luxe. *Le Devoir*, B4.
- Noël, André (1997, 30 avril). Les millions affectés au canal de Lachine ne font pas que des heureux. *La Presse*, A10.
- Nolin, N. (1999, 3 juillet). La Redpath transformée en condos? *La Presse*, A3.
- Ouimet, M. (1999, 30 septembre). Redpath : la Ville écouterait les opposants, assure Fortier. *La Presse*, A6.
- (1999, 6 octobre). Une Maison du Canada à la Redpath? *La Presse*, A6.
- (1999, 7 octobre). Ottawa refuse de confirmer quoi que ce soit concernant l'ancienne usine Redpath. *La Presse*, A8.
- (1999, 13 octobre). Feu presque vert à la conversion de la Redpath en immeuble à condos. *La Presse*, A9.
- (1999, 27 décembre). Plusieurs bavures ont terni l'image de Montréal. *La Presse*, A8.
- (2000, 22 mars). Pas question de tenir un référendum lorsqu'un promoteur veut déroger à un règlement de zonage. *La Presse*, A3.
- (2000, 23 octobre). Pour une vraie consultation. *La Presse*, A22.
- Paré, I. (2017, 18 août). Nathalie Volland, une femme d'affaires qui réinvente la ville, *Le Devoir*, B10.
- Perreault, L.-J. (2008, 12 avril). Des résidents de Pointe-Saint-Charles imaginent l'anti-Griffintown. *La Presse Plus*, 2.
- Pinard, G. (21 mai). Canal de Lachine Du projet des sulpiciens à la réincarnation en voie de plaisance. *La Presse*, E1.
- (27 mai). La construction du canal de Lachine. *La Presse*, E1.
- (2002, 10 juin). Canal de Lachine Une épine dorsale pour l'économie montréalaise. *La Presse*, E3.
- (2002, 25 juin). Canal de Lachine Toute voiles dans la même direction *La Presse*, E3.
- (2002, 2 juillet). Canal de Lachine Découvrir le canal à fleur d'eau. *La Presse*, E3.
- Pratte, A. (1994, 16 mars). Le rêve. *La Presse*, A5.
- Pratt, A. (1999, 15 juillet). Urbanisme : Harel intervient dans les affaires de Montréal. *La Presse*, A1.
- St-Jacques, S. (2004, 17 février). À la défense de l'embourgeoisement. *La Presse*, 5.
- Talbot, D. (2016, 11 juin). L'arrondissement des grands projets. *La Presse Plus*, Immobilier 5.

Turgeon, D. (2002, 16 février). Renaissance du canal de Lachine. *La Presse*, J1.

Vézina, V. (2008, 6 septembre). La vie urbaine aux Lofts Redpath. *La Presse*, Mon toit 10.

Sans auteur

(1959, 27 février). Bloc-notes. *Le Devoir*, 4.

(1968, 16 avril). Frank Hanley propose un programme au maire. *Le Devoir*, 3.

(1972, 29 août). Ottawa refuse d'aménager en parc le canal Lachine. *La Presse*, A1.

(1987, 28 novembre). Une transformation radicale. *La Presse*, M8.

Presse Canadienne (1991, 29 novembre). Les Canadiens reviennent vers les centres-villes. *La Presse*, A10.

La Presse <https://atelier.lapresse.ca/pourquoi-annoncer-a-la-presse/lectorat-qualifie>

Le Devoir, (2022). Trousse média. Profil du lectorat https://www.ledevoir.com/trousse-media/pdf/LeDevoir_Trousse_media_complete_2023_fr.pdf

FIGURES

Figure 3.2. Capture d'écran tirée de OpenStreetMap® CC BY-SA 2.0

<https://www.openstreetmap.org/copyright>

Figure 3.3. Permission accordée. Source: Redpath Sugar Museum Collection.

Figure 3.4. Domaine public. Source : *Lachine canal enlargement. Work at the St. Gabriel Locks, under Messrs. Loss & McRae*, tiré d'une photographie de Henderson, *Canadian Illustrated News*, vol. XVI, no 22, 1er décembre 1877, p. 344-345.

<https://ville.montreal.qc.ca/memoiresdesmontrealais/files/canal-de-lachine-agrandissement-vers-1877-2>

Figure 3.6. Domaine public. Source : tiré de *Special number of the Dominion Illustrated devoted to Montreal, the Commercial Metropolis of Canada*. Montréal: Sabiston Lithographic and Pub. Co., 1891. (p.153). Location: Dept. of Rare Books and Special Collections. McGill University Library.

Figure 3.7. Domaine public. Source : tiré de Chambers, Ernest J. *The Book of Montreal: a Souvenir of Canada's Commercial Metropolis*. Montréal: Book of Montréal, 1903 (p.183-4.) Location: Department of Rare Books and Special Collections. McGill University Library.

Figure 3.9. Domaine public. Source: Redpath Sugar Museum Collection.

Figure 3.10. Domaine public. Source: Redpath Sugar Museum Collection.

Figure 3.11. Permission accordée. Source : Redpath Sugar Refinery, View, looking east, from the canal's north shore (1999), *Industrial Architecture of Montreal*, McGill University Library and Archives,

<https://digital.library.mcgill.ca/industrial/>

Figure 3.12. Capture d'écran tirée des archives du site web de la société de développement de Montréal (SDM).

<https://web.archive.org/web/20010415092901/http://sdmtl.org/francais/develop/index.htm>

Figure 3.17. Domaine public. Vue aérienne (vers 1932). Tiré de *Montreal: The Metropolis of Canada: A Comprehensive Record of the Growth and Development of the Canadian Metropolis*. Montreal: Canadian Record of National Development, 1932, 8.

Figure 3.18. Permission accordée. Northern Electric Co., View along St-Patrick, looking north-east (1999), *Industrial Architecture of Montreal*, McGill University Library and Archives,

<https://digital.library.mcgill.ca/industrial/>