

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

DE GRIFFINTOWN AU QUARTIER DE L'INNOVATION : LES TRANSFORMATIONS D'UN
ANCIEN QUARTIER INDUSTRIEL ANALYSÉES AU PRISME DE L'HABITER DE SES
RÉSIDENTS

THÈSE

PRÉSENTÉE

COMME EXIGENCE PARTIELLE

AU DOCTORAT EN ÉTUDES URBAINES

PAR

MARIE-AXELLE BORDE

AOÛT 2025

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de cette thèse 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

Avec ce projet de thèse se clôt également un important chapitre de ma vie : celui de dix années passées à Montréal, à fréquenter l'UQAM et à découvrir le Québec. Ces remerciements s'adressent donc à toutes les personnes qui m'ont accompagnée sur le plan académique, mais aussi à celles qui m'ont enrichie sur le plan personnel.

En premier lieu, j'aimerais remercier ma directrice de thèse, Priscilla Ananian pour la confiance qu'elle m'a accordée, d'abord comme assistante de recherche puis comme doctorante. Ces huit années de soutien, de collaborations et d'échanges ont été riches d'enseignement et continueront de m'accompagner pour le reste de ma vie professionnelle et personnelle. Merci encore pour tous ces beaux projets! Mes remerciements s'adressent également aux membres du jury d'évaluation de cette thèse, pour leur lecture attentive et leurs commentaires lors de la soutenance.

J'aimerais aussi remercier l'ensemble des assistantes et assistants de recherche avec qui j'ai pu collaborer au département d'études urbaines et de l'UQAM. Merci à Ariane Perras pour tes conseils, ton soutien, et toutes les discussions qui m'ont permis de décompresser ou de retrouver motivation! Merci à Guillaume Parent-Frenette et Jean-Philippe Dallaire, qui ont partagé avec moi les joies et les galères de ce projet d'envergure sur les quartiers de l'innovation. Merci enfin à Victor Bouguin et Hugo Quintin pour votre aide sur les retranscriptions et les analyses d'entretien. J'adresse également un remerciement particulier à toute l'équipe du Syndicat des étudiants et étudiantes employé-e-s de l'UQAM (SÉTUE) pour son travail essentiel et sa combativité à toute épreuve!

Je remercie également le Fonds de recherche du Québec – Société et culture (FRQSC) pour la bourse qui m'a été accordée entre 2018 et 2020, et a été essentielle à la bonne réalisation de ce projet de recherche. En effet, les opportunités de soutien financier sont rares, mais

demeurent indispensables pour les personnes qui détiennent un visa d'étude et qui s'avèrent, par conséquent, limitées dans le nombre d'heures salariées qu'elles peuvent effectuer.

Un énorme merci également à toutes les personnes qui ont accepté de prendre part aux entretiens semi-dirigés qui sont au cœur de cette recherche. Je vous suis infiniment reconnaissante d'avoir pris le temps de m'accueillir et de répondre à mes questions. J'espère avoir été fidèle à vos propos et vos attentes dans cette thèse!

Finalement, j'aimerais remercier ma famille pour son soutien sans faille et sa patience durant toutes ces années à distance. Merci également à ma famille montréalaise, sans qui j'aurais pu abandonner mille fois cette thèse – et plus particulièrement à Flavie, Mathilde, Laura, Florie, Milan, Éva, Antoine, Kim, les Quentin et les Manu. Mon dernier remerciement, en non des moindres, s'adresse à Victor, qui a été un compagnon parfait dans les hauts comme dans les bas. Maintenant que ce chapitre doctoral se clôt, j'ai hâte d'explorer le prochain à tes côtés.

DÉDICACE

À mon Papy, Tony V éran,
et mon Popy, Jean-Pierre Borde.

AVANT-PROPOS

Cette thèse de doctorat s'inscrit dans un programme de recherche intitulé « Approche critique du rôle de l'urbanisme dans la fabrique des lieux d'innovation », dirigé par Priscilla Ananian, professeure au département d'études urbaines de l'UQAM, et soutenu financièrement par le programme de développement Savoir du Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH) entre 2016 et 2018. Deux autres projets de maîtrise étudiants s'insèrent dans ce programme-maître : l'un mené par Guillaume Parent-Frenette¹, et l'autre par Jean-Philippe Dallaire², aujourd'hui tous deux diplômés.

Ces quatre projets s'intéressent au même objet de recherche – les quartiers thématiques autour des nouvelles technologies et de l'innovation à Montréal – et l'interrogent au regard de problématiques distinctes, mais complémentaires. Le programme-maître porte ainsi sur le rôle de l'urbanisme dans la fabrique de ces lieux, tandis que notre projet de thèse se penche sur l'habiter des populations qui y résident, plus spécifiquement sur leurs pratiques, perceptions et représentations du quartier. Le mémoire de Guillaume Parent-Frenette concerne quant à lui les effets de la concentration des entreprises liées à l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères sur le milieu local. Jean-Philippe Dallaire, enfin, s'intéresse aux effets, sur la forme urbaine et sur le façonnement des espaces ouverts, des dynamiques de régénération urbaine et de promotion immobilière liées aux projets de thématisation technologique des quartiers.

Le projet-maître et les trois projets étudiants s'appuient donc sur un certain nombre de données et de résultats produits collectivement, et viennent s'enrichir mutuellement. Plus

¹ Parent-Frenette, G. (2019). *Les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal*. (Mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal. Récupéré d'Archipel, l'archive de publications électroniques de l'UQAM <http://archipel.uqam.ca/id/eprint/13677>.

² Dallaire, J.-P. (2022). *Façonnement des espaces ouverts et quartiers de l'innovation : le cas de Griffintown*. (Mémoire de maîtrise non publié). Université du Québec à Montréal.

concrètement, j'ai participé comme assistante de recherche à la constitution d'une revue de littérature conséquente pour le programme-maître, dont une grande partie a été utile pour ce projet de thèse. J'ai également pu interroger plusieurs dizaines de répondants dans le cadre d'entretiens semi-dirigés, que j'ai contribué à retranscrire et analyser; plusieurs de ces entretiens ont servi à nourrir cette thèse, comme cela sera expliqué plus en détail dans le chapitre consacré à la méthodologie. Les résultats produits dans le cadre du projet-maître et des projets de recherche étudiants ont mené à la publication de plusieurs articles (Ananian, 2019; Ananian et Borde, 2019, 2021; Ananian et Parent-Frenette, 2021).

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	ii
DÉDICACE	iv
AVANT-PROPOS	v
LISTE DES FIGURES	xii
LISTE DES TABLEAUX	xiv
LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES	xv
RÉSUMÉ.....	xvii
ABSTRACT.....	xix
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE 1 QU'EST-CE QU'UN QUARTIER DE L'INNOVATION? ORIGINES ET ENJEUX D'UN PARADIGME DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	6
1.1 Avant-propos sur la méthodologie appliquée à la revue de littérature	7
1.2 Les grands principes à l'origine du concept de quartier de l'innovation.....	12
1.2.1 Économies d'agglomération et processus d'innovation	12
1.2.2 Milieu urbain et « classe créative »	16
1.2.3 Le paradigme de la « ville intelligente », ou mettre l'innovation à profit du quartier 18	
1.3 L'incarnation des quartiers de l'innovation dans la ville	20
1.3.1 Des projets de mise en <i>cluster</i> des activités économiques mis en place par les différents paliers de gouvernement	21
1.3.2 Des projets de régénération urbaine menés avec le secteur privé.....	24
1.3.3 Des projets centrés autour des universités	27
1.4 Les enjeux soulevés par la littérature en études urbaines	30
1.4.1 De la ville créative et intelligente à la ville entrepreneuriale.....	30
1.4.2 Vers de nouvelles manières de faire la ville?	36
1.4.3 Les effets de la néolibéralisation de la ville sur les quartiers de l'innovation et leurs habitants	43
1.4.4 Conclusion du chapitre	50

CHAPITRE 2 HABITER UN QUARTIER DE L'INNOVATION : CADRE THÉORIQUE ET CONCEPTUEL ET PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE.....	53
2.1 Appréhender les quartiers de l'innovation du point de vue des résidents	54
2.1.1 Les quartiers de l'innovation vus « de l'intérieur »	54
2.1.2 L'analyse du quartier par les sciences sociales.....	58
2.1.3 Un renouvellement de l'analyse du quartier par le biais du projet urbain	61
2.2 Interroger les quartiers de l'innovation sous le prisme de l'habiter	64
2.2.1 Être dans l'espace, faire avec l'espace : l'habiter, d'un enjeu philosophique à un concept géographique	65
2.2.2 Le triptyque pratique-perceptions-représentations : des concepts opératoires pour appréhender l'habiter	68
2.2.3 Les différentes échelles de l'habiter.....	72
2.3 Problématique et questions de recherche	75
2.3.1 Problématique et hypothèse générales de recherche	75
2.3.2 Question et hypothèses spécifiques.....	78
2.3.3 Une étude de cas à Griffintown.....	80
2.4 Conclusion du chapitre	92
CHAPITRE 3 PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	94
3.1 Découvrir Griffintown	95
3.2 Interroger les acteurs du développement urbain	101
3.3 Appréhender l'habiter des résidents.....	104
3.3.1 Observations non participantes	105
3.3.2 Entretiens semi-dirigés avec les résidents	108
3.4 La triangulation des données.....	112
3.5 Conclusion du chapitre	114
CHAPITRE 4 GRIFFINTOWN : DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AU QUARTIER DE L'INNOVATION	116
4.1 Les premières étapes du redéveloppement urbain par les pouvoirs publics.....	116
4.1.1 La mise en valeur du canal de Lachine	117
4.1.2 Les prémisses d'un projet de quartier.....	121
4.2 Le secteur immobilier au cœur de la planification détaillée de Griffintown.....	123
4.2.1 Des acteurs pionniers dans l'investissement immobilier de Griffintown	124
4.2.2 Des projets immobiliers au cœur de la planification urbaine	126
4.2.3 Un modèle de développement fragile et contesté	129
4.3 Une place croissante occupée par le milieu universitaire	133

4.3.1	L'évolution du rôle de l'ÉTS dans le développement de Griffintown.....	134
4.3.2	Le projet du Quartier de l'innovation.....	138
4.3.3	Les objectifs du nouveau Programme particulier d'urbanisme	140
4.4	Conclusion de chapitre	144
CHAPITRE 5 LES PRIMO-ARRIVANTS COMME PARTIES PRENANTES DU REDÉVELOPPEMENT DE GRIFFINTOWN.....		148
5.1	S'installer à Griffintown au début des années 2000 : à la conquête d'un quartier en friche	150
5.1.1	Des résidents « pionniers »	151
5.1.2	Être parties prenantes du projet de quartier	153
5.1.3	Une vie sur les toits	157
5.2	Des visions du développement urbain qui s'affrontent et qui font réagir les résidents.....	160
5.2.1	Des groupes de défense du quartier face au PPU pour le secteur Peel-Wellington 161	
5.2.2	La poursuite des négociations autour du couloir Dalhousie	165
5.3	Le recours des résidents à l'ÉTS.....	170
5.3.1	L'appel des résidents au milieu universitaire	170
5.3.2	Une nouvelle démarche de consultation publique	176
5.3.3	Le QI comme pivot entre les instances publiques, privées, universitaires et citoyennes.....	178
5.4	Conclusion du chapitre	181
CHAPITRE 6 DES DIFFICULTÉS D'ANCRAGE FACE À LA DENSIFICATION DU SECTEUR PEEL-WELLINGTON.....		184
6.1	Une deuxième vague de résidents installés dans le secteur Peel-Wellington	186
6.1.1	L'attrait du neuf et du fonctionnel	189
6.1.2	Vivre dans un quartier en effervescence.....	193
6.1.3	Un ancrage plus relatif	198
6.2	Une faible implication dans le développement urbain du quartier	201
6.2.1	Les consultations publiques liées aux PPCMOI	202
6.2.2	Un comité de liaison urbain peu connu des résidents	207
6.2.3	Une université peu perméable	210
6.3	Les syndicats de copropriétaires : une structure de gouvernance du logement qui évolue vers le quartier	213
6.3.1	Un quartier aux mains des promoteurs	213
6.3.2	Les syndicats de copropriété et les groupes Facebook des projets résidentiels..	219
6.3.3	Prise en compte et limites	224

6.4 Conclusion du chapitre	228
CHAPITRE 7 LES NOUVEAUX RÉSIDENTS À LA CONQUÊTE DE L'OUEST.....	230
7.1 Un redéveloppement qui se propage à l'ouest du quartier	232
7.1.1 Entre condos de luxe et coopératives de logement.....	232
7.1.2 Une appropriation différenciée des espaces.....	236
7.1.3 Des stratégies de contournement.....	241
7.2 Une planification de plus en plus sectorialisée	245
7.2.1 Les comités de coopérative	245
7.2.2 De nouvelles démarches de consultation publique	249
7.2.3 Des projets éphémères.....	254
7.3 « Nous sommes des résidents du Griffintown ».....	261
7.3.1 Le rôle croissant des groupes Facebook.....	262
7.3.2 Un arrondissement connecté	264
7.3.3 Une représentativité limitée	267
7.3.4 Vers une nouvelle façon d'habiter le quartier?.....	269
7.4 Conclusion du chapitre	271
CHAPITRE 8 DISCUSSION DES RÉSULTATS.....	274
8.1 Retour sur les questions et hypothèses spécifiques de recherche	275
8.1.1 Dimension politique	276
8.1.2 Dimension spatiale	284
8.1.3 Dimension symbolique	291
8.2 Apports et limites de la recherche.....	296
8.2.1 Quartiers de l'innovation et néolibéralisation de la ville	297
8.2.2 Le quartier au prisme de l'habiter	300
8.3 Conclusion du chapitre	302
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	305
ANNEXE A LISTE DES DOCUMENTS RECENSÉS DANS AUTOUR DU CONCEPT DE « QUARTIER DE L'INNOVATION »	315
ANNEXE B CERTIFICAT D'ÉTHIQUE.....	322
ANNEXE C AVIS FINAL DE CONFORMITÉ ÉTHIQUE	323
ANNEXE D GRILLE D'ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	324

ANNEXE E FORMULAIRE DE CONSENTEMENT SIGNÉ PAR LES ACTEURS EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	327
ANNEXE F GRILLE D'ENTRETIENS AVEC LES RÉSIDENTS DE GRIFFINTOWN	332
ANNEXE G FORMULAIRE DE CONSENTEMENT SIGNÉ PAR LES RÉSIDENTS	335
ANNEXE H CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS RÉSIDENTIELS DÉVELOPPÉS À GRIFFINTOWN ENTRE 2000 ET 2018	339
BIBLIOGRAPHIE	342

LISTE DES FIGURES

Figure 1.1. Nombre de sources recensées par type et par année de publication	10
Figure 1.2. Répartition des articles scientifiques selon la thématique.....	11
Figure 1.3. Fulton Market à Chicago, un exemple de quartier de l'innovation stimulé par des incitatifs fiscaux.....	23
Figure 1.4. South Lake Union, un exemple de quartier de l'innovation comme projet de régénération urbaine	26
Figure 1.5. Le Toronto's Discovery District, un exemple de quartier de l'innovation centré autour des institutions universitaires et de recherche	29
Figure 2.1. Localisation de Griffintown dans l'agglomération de Montréal et dans l'arrondissement du Sud-Ouest	81
Figure 2.2. Griffintown au fil des siècles	86
Figure 2.3. Principales fonctions affectées aux bâtiments de Griffintown en 2019.....	89
Figure 3.1. Les limites du Quartier de l'innovation de Montréal.....	98
Figure 4.1 Les plans de développement urbain autour de Griffintown entre 1979 et 2004.....	120
Figure 4.2 Les projets immobiliers liés à la planification détaillée de Griffintown	128
Figure 4.3 Le campus de l'École de technologie supérieure de Montréal.....	137
Figure 5.1. Les premiers redéveloppements résidentiels autour de Prével et de l'ÉTS (2000-2008)	149
Figure 5.2. Les maisons de rang de la rue de la Montagne et la façade du projet Lowney, des témoins du passé industriel de Griffintown.....	152
Figure 5.3. Griffintown en 1988, un quartier à l'état de friche	156
Figure 5.4. Les toits-terrasses du Lowney propices aux rencontres.....	159
Figure 5.5. Le Projet Griffintown selon Devimco	162
Figure 5.6. Le couloir Dalhousie prévue dans le Quartier Bonaventure.....	166

Figure 5.7. Illustrations et schémas du mémoire déposé par le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown lors de la consultation publique pour le « Quartier Bonaventure »	168
Figure 5.8. Le pavillon A de l'ÉTS	172
Figure 6.1. Les projets de condominiums de grande envergure développés à Griffintown après l'adoption du PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008	185
Figure 6.2. Le secteur Peel-Wellington : un toit-terrasse avec vue sur les nouveaux projets résidentiels.....	194
Figure 6.3. L'avenue Notre-Dame et ses restaurants branchés.....	195
Figure 6.4. Des fast-foods en rez-de-chaussée des projets résidentiels.....	197
Figure 6.5. Le secteur Peel-Wellington : des chantiers qui empiètent sur les voies de circulation automobile, cyclable et piétonne.....	219
Figure 6.6 Rappel des règlements intérieurs relatifs aux espaces communs dans les ascenseurs de certains projets du « Lowney »	221
Figure 7.1.Vers une plus grande mixité résidentielle dans l'Ouest du quartier (2016-2018).....	231
Figure 7.2. Le secteur ouest, entre condos de luxe et coopératives de logement : coopérative des Bassins du Havre, et phase 4 du projet de condominiums des Bassins du Havre.	235
Figure 7.3. Les interventions sur le domaine public planifiées et réalisées	238
Figure 7.4. Terrain en friche adjacent à la coopérative des Bassins du Havre	244
Figure 7.5. Soirées de consultation autour des parcs et du secteur ouest.....	251
Figure 7.6. Les secteurs visés par les démarches de consultations publiques organisées après 2013.....	252
Figure 7.7. L'environnement urbain des locaux du Quartier de l'innovation.....	256
Figure 7.8. Spectacle de cirque à la Station F-MR.....	259
Figure 7.9 Des groupes Facebook investis par les fonctionnaires municipaux	266

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2.1 Principales données sociodémographiques pour Griffintown, l'arrondissement du Sud-Ouest et l'agglomération de Montréal d'après le recensement de 2016	88
Tableau 3.1. Documents ayant fait l'objet d'une analyse systématique pour la thèse.....	100
Tableau 3.2. Types d'acteurs interrogés dans le cadre des entretiens semi-dirigés avec les institutions publiques, privées, universitaires et à but non lucratif (projet-maître de recherche)	103
Tableau 3.3 Événements ayant fait l'objet d'une observation non participante	106
Tableau 3.4 Grilles d'indicateurs mobilisés dans les entretiens semi-dirigés avec les résidents.....	109
Tableau 3.5 Caractéristiques de l'échantillon des 40 résidents interviewés.....	111
Tableau 3.6 Grille d'analyse pour la triangulation des données.....	113
Tableau 4.1 Nombre de mémoires déposés durant les démarches de consultation publique concernant Griffintown entre 2008 et 2010	130
Tableau 4.2 L'évolution des paradigmes de développement urbain à Griffintown depuis les années 1970	147
Tableau 5.1. Résidents installés à Griffintown au début des années 2000 (groupe A)	150
Tableau 6.1. Copropriétaires installés dans le secteur Peel-Wellington depuis 2013 (groupe B)	187
Tableau 6.2. Locataires installés dans une tour de condominiums du secteur Peel-Wellington depuis 2013 (groupe C)	188
Tableau 6.3. Locataires installés dans une résidence étudiante de l'ÉTS depuis 2013 (groupe D)	188
Tableau 6.4. Inventaire des projets immobiliers de Griffintown ayant eu recours au Règlement sur les PPCMOI entre 2013 et 2018	203
Tableau 7.1. Copropriétaires installés dans secteur ouest de Griffintown (groupe E).....	234
Tableau 7.2. Membres d'une coopérative installés dans secteur ouest de Griffintown (groupe F).....	236

LISTE DES ABRÉVIATIONS, DES SIGLES ET DES ACRONYMES

BanQ	Bibliothèque et Archives nationales du Québec
CIEREH	Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains
CPE	Centre de la petite enfance
CRSH	Conseil de recherches en sciences humaines
CUM	Communauté urbaine de Montréal
ÉTS	École de technologie supérieure de Montréal
GRT	Groupe de ressources techniques
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LabVI	Laboratoire de la vie intelligent
MIT	Massachusetts Institute of Technology
NTIC	Nouvelles technologies de l'information et de la communication
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
OCPM	Office de consultation publique de Montréal
OSBL	Organisme sans but lucratif
PPCMOI	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
PPU	Programme particulier d'urbanisme

PVT	Permis vacances-travail
QI	Quartier de l'innovation de Montréal
RESO	Regroupement économique et social du Sud-Ouest
SHM	Société du Havre de Montréal
SIC	Société immobilière du Canada
UQAM	Université du Québec à Montréal

RÉSUMÉ

Le succès du paradigme de « ville intelligente » depuis le début des années 2000 s’est accompagné, entre autres stratégies d’attraction de capital financier et humain, de la thématisation d’anciens quartiers industriels péricentraux autour de la créativité et de l’innovation. Ces projets urbains d’envergure, qui se fondent le plus souvent sur une refonte totale des fonctions urbaines, du cadre bâti et de l’identité du quartier, soulèvent alors des questions quant à la place qu’y occupent les résidents.

D’un côté, la littérature autour de la « néolibéralisation » de la ville met de l’avant certains enjeux liés à ces projets à plusieurs niveaux : matière de gouvernance urbaine, en raison d’une dépendance financière au secteur privé qui déséquilibre les négociations; sur le plan de la pratique spatiale, les aménités urbaines étant pensées pour une « élite urbaine » aux dépens des populations les plus précaires; et sur le plan de l’appropriation du quartier, puisque ces efforts de thématisation tendraient à effacer l’histoire et la culture endogène à ces quartiers au profit de discours et de symboles néolibéraux.

De l’autre, certains écrits émettent l’hypothèse d’un renouvellement des modalités de développement urbain lié à certaines caractéristiques propres aux quartiers de l’innovation. Certains cas d’études laissent ainsi entrevoir la possibilité de pratiques collaboratives au sein d’un « laboratoire urbain » mettant en relation les acteurs publics, privés, universitaires et citoyens. Cette approche favoriserait l’ancrage d’une population mixte par le biais de la co-production des modalités de développement urbain, passant par une accessibilité accrue aux espaces publics et communautaires et offrant les possibilités d’une plus grande appropriation du projet de quartier de l’innovation et de ses aménités.

Cette thèse propose alors d’interroger ces deux hypothèses au prisme de l’habiter des résidents des quartiers de l’innovation, c’est-à-dire par l’analyse de leurs pratiques, perceptions et représentations du quartier. Pour cela, ce projet de recherche s’appuie sur une étude de cas de Griffintown à Montréal, ancien secteur industriel ciblé depuis les années 2010 par le projet du Quartier de l’innovation. Les résultats présentés découlent de la triangulation de données issues de trois méthodes de collecte : une revue documentaire autour des divers plans de développement économique et urbain du quartier, des entretiens semi-dirigés avec les parties prenantes publiques, privées et universitaires, d’une part, et les résidents de l’autre, et, enfin, l’observation non participante de divers événements organisés sur l’espace public de Griffintown.

Plusieurs constats émergent de cette enquête de terrain. Le premier est que le projet du Quartier de l’innovation participe d’une volonté du milieu universitaire et de la municipalité d’atténuer l’emprise du secteur immobilier sur les terrains et la programmation du quartier, et ainsi de renouveler les manières de faire la ville. Malgré cette volonté affichée et les

résolutions qui l'accompagnent en matière d'aménagement du territoire et de gouvernance urbaine, les outils et structures mobilisés ont été trop faibles pour contrebalancer la mainmise des promoteurs immobiliers. Cette dernière s'est répercutée sur l'habiter des résidents, qui révèlent des effets semblables à ceux mis de l'avant dans les écrits sur la « néolibéralisation » de la ville : une privatisation des espaces et services publics, un repli sur le logement et un entre-soi accru, et des difficultés à négocier avec les acteurs du développement urbain au sein des structures classiques de consultation publique. La recherche met toutefois de l'avant un certain nombre de tactiques développées par les résidents pour contourner ces obstacles et se réappropriier le quartier, passant par un usage alternatif des espaces (le logement), des acteurs (l'université) et des outils (les réseaux sociaux) de la part de certains groupes de résidents.

Mots clés :

Quartier de l'innovation; projet urbain; habiter; résidents; Griffintown; Montréal.

ABSTRACT

Encouraged by the success of the “smart city” concept since the early 2000s, many cities have developed strategies aimed at attracting innovative firms and “creative” workers including the urban renewal of industrial districts around the themes of “innovation” and “creativity”. Because they are based on a total overhaul of urban functions, the built environment and district identities, these large-scale urban projects raise questions about the impacts on the populations that live there.

On the one hand, scholars in urban studies have underlined negative side effects of smart city initiatives at the scale of the district: in terms of governance, because of the significant hold that the private sector has on negotiations; in terms of spatial practice, with urban amenities being designed for an “urban elite” at the expense of the most precarious populations; and in terms of appropriation, since these projects tend to erase the endogenous history and culture of these neighborhoods under standardized discourses and symbols.

On the other hand, some articles have underlined the hypothesis of a renewal of urban development methods linked to certain characteristics specific to innovation districts. Certain case studies thus suggest the possibility of collaborative practices within an “urban laboratory” bringing together public and private actors, universities and citizens. This approach promotes the anchoring of a mixed population through the co-production of space, thus increasing accessibility to urban amenities and offering the possibility of greater appropriation of the district by citizens.

The purpose of this research is to explore these hypotheses from a residents’ perspective, through the analysis of their practices, perceptions and representations of their neighborhood. The results are based on a case study of Griffintown (Montreal), a former industrial district targeted since the 2010s by the “Quartier de l’innovation” project. We used three methods to collect our data: a review of economic and urban development plans within the district; semi-structured interviews with both residents as well as public, private and university stakeholders; and, finally, non-participant observations of various events organized in the public space of Griffintown.

Several findings emerge from this research. First, we found that the Innovation District project is part of a desire by the university community and the municipality to reduce the influence of the real estate sector on the planning of the district. Despite this stated desire and the resolutions that accompany it in terms of land use planning and urban governance, the tools and structures mobilized have been too weak to counterbalance the control of real estate developers. The latter has had repercussions on the way residents live, revealing effects similar to those put forward in writings on the “neoliberalization” of the city: a privatization of public spaces and services, a withdrawal into housing, and difficulties in negotiating with

urban development stakeholders within traditional public consultation structures. The research, however, highlights a certain number of tactics developed by residents to get around these obstacles and reclaim the neighborhood, through an alternative use of spaces (housing), actors (the university) and tools (social networks).

Keywords :

Innovation district; residents; urban project; Griffintown; Montreal

INTRODUCTION

En 2000, la ville de Barcelone dévoilait officiellement ses plans concernant le développement du *Districte de la innovació 22@*, un vaste projet urbain ciblant l'ancien quartier industriel de Poblenou. Son objectif était double : d'un côté, mobiliser la densification résidentielle et la diversification commerciale comme leviers de régénération urbaine et, de l'autre, encourager la concentration d'universités et d'institutions spécialisées dans les technologies de l'information et de la communication, des médias, du biomédical et de l'énergie comme leviers de développement socioéconomique (Leon, 2008). Ce projet, considéré comme l'un des premiers du genre, inaugurerait alors une tendance aujourd'hui croissante puisque l'on recense, vingt ans plus tard, entre 80 et 160 quartiers dits « de l'innovation » dans le monde (Wagner *et al.*, 2019).

Cet engouement s'explique en grande partie par la publication, récente et foisonnante, de rapports promotionnels et de guides de bonnes pratiques produits par des *think tanks* spécialisés dans les domaines de l'économie et de l'urbain (ARUP, 2018; Katz et Wagner, 2014a; Lawrence *et al.*, 2019; Read, 2016; Rodriguez *et al.*, 2015; Vey *et al.*, 2018). Cette littérature grise reprend l'idée, véhiculée depuis le milieu des années 1970 par tout un pan de la géographie économique, du rôle central qu'occupe l'innovation dans les dynamiques économiques contemporaines et de l'importance de la proximité géographique pour produire et diffuser cette innovation (Shearmur, 2012a). Elle mobilise également des écrits vantant les vertus du cadre urbain dans l'attraction des firmes et d'une main-d'œuvre « créatives » liées aux secteurs du savoir et de l'innovation (Florida, 2002, 2005; Landry, 2000). Enfin, elle propose de mettre les innovations produites dans le quartier au profit de celui-ci, s'alignant en ce sens avec le paradigme de « ville intelligente » (Breux et Diaz, 2017). En favorisant la proximité géographique entre les institutions universitaires, scientifiques et technologiques, mais également entre les lieux de travail, de loisir et de socialisation, les quartiers de l'innovation sont alors présentés comme de puissants outils de revalorisation économique,

sociale et physico-spatiale pour les friches industrielles de la ville-centre (Katz et Wagner, 2014a).

Les vertus de ces projets présentées par les rapports promotionnels sont, en effet, nombreuses. La mise en *cluster* des universités et des entreprises générerait ainsi des opportunités d'emploi pour les populations locales, non seulement pour la main-d'œuvre des secteurs scientifiques et technologiques, mais également pour les individus peu qualifiés par la mise en place de programmes de formation et d'incubation (ARUP, 2018; Lee, 2017). En favorisant la proximité entre les lieux de travail, de résidence et de loisirs, les quartiers de l'innovation auraient également des vertus sur le plan environnemental en limitant la pollution automobile et l'étalement urbain (Katz et Wagner, 2014a). Enfin, plusieurs rapports présentent les quartiers de l'innovation comme de véritables « laboratoires urbains » au sein desquels les universités, les centres de recherche et développement et les firmes technologiques peuvent tester leurs innovations liées au transport, au logement ou à l'aménagement urbain directement auprès des populations et, par conséquent, répondre directement aux besoins du quartier (Besson, 2014; Yigitcanlar *et al.*, 2008). Les guides de bonnes pratiques encouragent alors les pouvoirs publics à s'allier avec le secteur privé et les universités dans la planification de ces projets de régénération urbaine qui, par le biais de la densification résidentielle et commerciale, peuvent, en outre, leur assurer des revenus générés par les taxes foncières (ARUP, 2018; Katz et Wagner, 2014a).

Les grands principes sur lesquels se fonde le développement des quartiers de l'innovation se heurtent toutefois à de nombreux débats au sein de la littérature scientifique. Aux écrits soutenant une « géographie de l'innovation » s'oppose ainsi un certain nombre d'études empiriques nuanciant l'importance de la proximité géographique et du milieu urbain pour l'innovation (Hamidi et Zandiatashbar, 2019; Shearmur, 2012b; van Winden et Carvalho, 2016). Les thèses soutenant une corrélation positive entre programmation urbaine et attraction d'un capital humain « créatif » font quant à elles l'objet de critiques récurrentes portant autant sur la méthodologie employée que sur la validité des corrélations présentées (Andersen *et al.*, 2010; Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2020b; Hansen et Nedomysl, 2008).

L'innovation, présentée comme le pilier central de ces projets de régénération urbaine, ne serait-elle alors qu'un outil de *marketing*? C'est en tout cas la thèse avancée par la géographie néomarxiste, qui souligne les efforts croissants de thématisation des quartiers autour des nouvelles technologies, de l'innovation et de la culture et y voit l'une des nombreuses expressions de « l'entrepreneuralisation » des villes (Harvey, 1989). Selon cet angle d'analyse, les quartiers thématisés se font ainsi la vitrine du degré de « créativité » ou « d'intelligence » des villes (Besson, 2014; Charnock *et al.*, 2014) afin d'attirer les investissements privés et le capital humain (Charnock *et al.*, 2014; Kayanan, 2021; Zukin et Braslow, 2011), parfois aux dépens des populations qui y vivent.

Plusieurs articles empiriques montrent alors que ces efforts de thématisation, qui accompagnent un nombre croissant de projets de régénération urbaine, tendent, en effet, à effacer l'histoire et la culture endogène à ces quartiers au profit de discours et de symboles standardisés (Barrette, 2014; Divay, 2002; Le Bel, 2011), attractifs et intelligibles à l'international, mais interrogeant la capacité des populations locales à se les approprier (Bédard et Breux, 2011). La thématisation des quartiers passe également par des projets immobiliers d'envergure, qui peuvent générer des effets spéculatifs (Charnock *et al.*, 2014; Kayanan, 2021; Kayanan *et al.*, 2022) et, de fait, forcer les populations les moins aisées à quitter le quartier (Ballester, 2013; Gravereau, 2013; Vahtrapuu, 2013; Zukin et Braslow, 2011). Enfin, la dépendance financière de ces projets aux investissements privés et à la promotion immobilière est accusée de mettre à mal les principes de participation citoyenne prônée par le projet urbain, privilégiant les attentes d'une « élite urbaine » à la prise en compte des revendications citoyennes locales (Fainstein, 2008; Viel *et al.*, 2012).

Pourtant, la littérature grise prône une prise en compte de ces enjeux dans la planification des quartiers de l'innovation, et met de l'avant un certain nombre de mesures visant à les dépasser. Les guides de bonnes pratiques suggèrent en effet l'intégration systématique de logements accessibles et la mise en place de programmes de formation et de soutien favorisant l'ancrage des populations moins aisées ou éduquées (Katz et Wagner, 2014a; Lee, 2017; Wagner *et al.*, 2019). L'expérimentation des innovations par le biais du « laboratoire

urbain » est quant à elle présentée comme une façon d'intégrer les populations locales aux modalités de développement urbain, en accroissant l'intensité de leurs échanges avec les acteurs publics, privés et universitaires (Katz et Wagner, 2014a; Monardo et Massari, 2020). Les universités, souvent au cœur des projets de quartiers de l'innovation, joueraient quant à elles un rôle de pivot entre les parties prenantes publiques, privées et citoyennes, limitant d'une part l'emprise de la promotion immobilière sur le projet urbain et favorisant, d'autre part, des espaces de rencontre, d'apprentissage et de débat pour les populations (Pancholi *et al.*, 2020; Piqué Huerta, 2018). En intégrant les résidents par le biais de la pratique du quartier – comme travailleurs, consommateurs, testeurs des innovations – les quartiers de l'innovation proposeraient, dans cette perspective, de nouvelles modalités de fabrique de la ville, en dehors des schémas classiques de la néolibéralisation. Mais pour d'autres auteurs plus critiques, les quartiers de l'innovation incarneraient en réalité une nouvelle étape dans la néolibéralisation de la ville, qui fait porter la responsabilité de la pérennité socioéconomique du quartier sur l'individu (Charnock *et al.*, 2014; Kayanan, 2021).

Cette thèse propose alors d'explorer ces enjeux en appréhendant le quartier de l'innovation comme un projet urbain analysé au prisme des pratiques des individus. Nous mobilisons pour cela le concept d'habiter, qui, par le biais de l'analyse des pratiques, perceptions et représentations de l'espace, permet d'explorer le projet urbain dans ses dimensions spatiales, politiques et symboliques. Ce projet de recherche s'appuie alors sur une approche qualitative appliquée à une étude de cas à Griffintown, quartier montréalais jouxtant le centre des affaires et ancienne friche industrielle ciblée depuis les années 2010 par le projet du Quartier de l'innovation. Ce cas d'étude permet d'appréhender l'évolution des modalités de développement urbain du quartier sur une période longue, de la désindustrialisation du secteur dans les années 1970 jusqu'à l'inauguration du Quartier de l'innovation en 2013 (et l'annonce de sa fin en 2022). Notre méthodologie repose alors sur l'analyse de trois types de sources : une revue documentaire autour des divers plans de développement économique et urbain du quartier depuis sa désindustrialisation, des entretiens semi-dirigés avec les parties prenantes publiques, privées et universitaires, d'une part, et les résidents installés à

Griffintown durant ses différentes phases de développement de l'autre, et, enfin, l'observation non participante de divers événements organisés sur l'espace public de Griffintown.

La thèse est organisée en sept chapitres. Le premier consiste en une revue de littérature qui revient d'abord sur les principes de développement des quartiers de l'innovation et leur incarnation concrète dans la ville, avant d'aborder les débats que ceux-ci soulèvent pour les études urbaines. Dans le deuxième chapitre, nous présentons le cadre théorique et conceptuel qui guide cette recherche, ainsi que notre terrain d'étude. Après un bref retour épistémologique sur le concept d'habiter, nous détaillons ensuite les trois concepts opératoires – pratiques, perceptions et représentations – qui sont au cœur de nos questions spécifiques de recherche. Le troisième chapitre est consacré à la méthodologie de la recherche, et présente les méthodes de collecte et d'analyse de l'ensemble des données. Les chapitres suivants sont consacrés à la présentation de nos résultats de recherche. Dans le chapitre 4, nous nous appuyons sur les divers plans d'urbanisme et d'aménagement produits autour de Griffintown pour mieux comprendre l'évolution des modalités de son développement urbain depuis sa désindustrialisation dans les années 1970 jusqu'à l'inauguration du Quartier de l'innovation en 2013. Les chapitres suivants interrogent l'habiter des résidents au cours de trois phases de développement urbain distinctes, et l'interaction de cet habiter avec les modalités de développement urbain : au moment des premiers développements immobiliers universitaires et résidentiels au début des années 2000 (chapitre 5), lors de la phase de densification résidentielle encouragée par un premier Programme particulier d'urbanisme en 2008 (chapitre 6), puis lors de la dernière phase de développement du quartier dans le secteur ouest autour d'une plus grande mixité de logements (chapitre 7). Le chapitre 8, enfin, propose une discussion des résultats au regard de nos questions et hypothèses de recherche.

CHAPITRE 1

QU'EST-CE QU'UN QUARTIER DE L'INNOVATION?

ORIGINES ET ENJEUX D'UN PARADIGME DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

En 2013, la Ville de Montréal inaugurait le premier projet de « quartier de l'innovation » québécois, développé autour du campus de l'École de technologie supérieure de Montréal dans l'ancien quartier industriel de Griffintown. La même année, la municipalité soutenait l'ancrage de ce projet sur le territoire à travers un Programme particulier d'urbanisme centré autour des activités résidentielles, culturelles et technologiques (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013). Comment expliquer que Griffintown, après plus de trente années passées à l'état de friche, soit désormais célébré pour sa « créativité » et son caractère « innovant »³? Pour mieux comprendre la genèse de la transformation du quartier, il convient de revenir sur le concept même de quartier de l'innovation et sur l'engouement qu'il suscite pour un nombre de plus en plus important de municipalités.

Encore absent des écrits scientifiques dans les années 1990, le concept d'*innovation district* a ainsi généré un certain intérêt depuis le projet pionnier du Districte de la innovació 22@ à Barcelone, visant la reconversion de l'ancien quartier industriel de Poblenou autour des nouvelles technologies au début des années 2000 (Leon, 2008). Alors que de nombreuses villes choisissent d'investir dans ce type de projet – on compte aujourd'hui entre 80 et 160 quartiers de l'innovation à travers le monde (Wagner *et al.*, 2019) – une littérature croissante commence à être produite autour de ce sujet, composée à la fois de rapports édités par des *think tanks* et d'articles scientifiques. Dans ce chapitre, nous proposons de revenir sur cette littérature, afin de mieux cerner la nature de ces projets, d'analyser les raisons de leur succès, et de relever les débats qu'ils suscitent pour les études urbaines.

³ Termes employés par le maire d'arrondissement du Sud-Ouest, Benoît Dorais, dans l'avant-propos du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 5).

Pour cela, nous proposons dans un premier temps de définir ce qu'est un quartier de l'innovation, en revenant sur les grands principes énoncés par les rapports et guides de bonnes pratiques et sur les concepts et théories scientifiques qu'ils mobilisent. Après ce détour théorique, nous nous attardons plus longuement sur l'incarnation concrète des quartiers de l'innovation dans la ville, à partir d'exemples empiriques. Enfin, la dernière section de ce chapitre vise à ancrer les quartiers de l'innovation dans les débats scientifiques, en abordant plus spécifiquement les enjeux que ceux-ci soulèvent pour les études urbaines. Mais avant toute chose, nous proposons d'expliquer la méthodologie appliquée à cette revue des écrits, afin de justifier le choix du corpus mobilisé dans ce chapitre, qui relève à la fois de la littérature grise et scientifique.

1.1 Avant-propos sur la méthodologie appliquée à la revue de littérature

La littérature autour des quartiers de l'innovation est composée de deux grands types de sources permettant de mieux identifier les grands principes qui guident le développement de ces projets : d'un côté, des rapports promotionnels produits par des instituts privés visant à conseiller les acteurs du développement urbain dans la planification des quartiers de l'innovation et, de l'autre, des articles scientifiques illustrant leur incarnation dans la ville à partir d'études de cas. Ces deux types de sources, toutefois, n'ont pas la même valeur scientifique aux yeux du monde académique, dans la mesure où la première catégorie ne bénéficie pas d'une révision par les pairs. Avant de revenir plus en détail sur ces grands principes, nous proposons alors, dans un premier temps, d'expliquer la méthodologie appliquée à cette revue de littérature.

La revue de littérature présentée dans cette section a été effectuée via les moteurs de recherche en ligne des Bibliothèques de l'UQAM⁴, permettant d'explorer les ressources numériques et physiques de l'ensemble des bibliothèques universitaires du Québec, et de

⁴ <https://bibliotheques.uqam.ca/>

Google Scholar⁵, afin d’explorer le sujet au-delà de cette première base de données. Un premier corpus, composé à partir des mots clés « quartier de l’innovation » et « *innovation district* », nous a permis d’identifier d’autres mots clés pertinents, tels que « *innovation cluster* », « quartier innovant », « cluster numérique » ou encore « *smart districts* ». Cette recherche par mots clés a été renouvelée tous les six mois environ, depuis le début de notre thèse en 2016 jusqu’à sa rédaction au début de l’année 2023. Elle a été complétée par la lecture systématique des bibliographies de l’ensemble des articles identifiés afin d’identifier de nouvelles sources qui n’auraient pas été trouvés par mots clés. Cette méthode nous a permis de recenser 62 documents au total, présentés dans l’annexe A. Plusieurs constats émergent de cette revue documentaire.

Le premier est celui d’une apparition récente de ce terme, les premières occurrences recensées à partir de nos mots clés remontant à 2008 (figure 1.1). Jusqu’en 2015, les publications sont sporadiques, puisqu’aucun article relatif à ce sujet n’est publié entre 2009 et 2010 puis en 2012, tandis que les années 2013 et 2014 n’enregistrent respectivement que trois publications. Ce n’est qu’à partir de 2016 que le nombre de publications s’accroît, jusqu’à atteindre 10 sources publiées en 2018, avant de connaître une légère décroissance. Depuis 2019, on dénote une plus grande diversité dans la provenance des sources : alors qu’il existe une prévalence marquée des études de cas situées aux États-Unis, en Europe de l’Ouest ou en Australie, nous avons recensé ces dernières années un nombre croissant de recherches situées dans les contextes sud-américain (Morisson et Bevilacqua, 2019; Parisi et Biancuzzo, 2021), africain (Sibanda et Ntombana, 2022) ou asiatique (Hansasooksin et Tontisirin, 2021; Wong, 2022)⁶.

⁵ <https://scholar.google.com/>

⁶ Ce résultat peut également être influencé par un biais de notre méthodologie de recherche, puisque notre recension ne retient que les publications écrites dans des langues que nous maîtrisons – le français et l’anglais – ce qui peut limiter la visibilité de points de vue exprimés en dehors des contextes occidentaux.

Le deuxième constat est celui d'un corpus partagé entre publications scientifiques et littérature grise⁷. Sur les 62 publications recensées jusqu'en 2022, on compte ainsi 40 articles publiés dans des revues scientifiques révisées par les pairs, trois chapitres de livres collectifs, deux thèses de doctorat validées par un jury, quatre rapports publiés dans le cadre de recherches universitaires et 13 édités par des *think tanks* ou des organismes parapublics (figure 1.1). La littérature scientifique s'attache avant tout à définir les contours de ce concept (figure 1.2), par la proposition de définitions et la mise en place de typologies (5 articles), ou en s'attardant sur les politiques publiques et les modalités de gouvernance qui guident ces projets (9 articles), ainsi que leurs caractéristiques sur le plan de l'architecture et de l'aménagement du territoire (10 articles). Une partie de ce corpus relève également de la géographie économique, avec des articles portant sur les effets de ces projets en matière d'innovation et de croissance économique (8 articles) ou de développement durable (1 article). Plus récemment, plusieurs auteurs ont proposé une analyse politique et sociale de ces projets, en interrogeant les quartiers de l'innovation du point de vue des populations locales, en mettant de l'avant à la fois des dynamiques d'appropriation et l'émergence de conflits (7 articles).

La littérature grise est quant à elle composée en majorité de *benchmarks* et de guides de bonnes pratiques adressés aux acteurs du développement urbain et économique. Ces rapports produits par des institutions privées, universitaires ou publiques n'ayant pas fait l'objet d'une révision par les pairs, leur valeur scientifique peut être contestée. Nous avons toutefois fait le choix de les intégrer dans notre revue des écrits, en raison de l'importance que revêt cette littérature grise, tant dans la recherche académique qu'auprès des professionnels de l'urbain. La définition la plus largement reprise dans le corpus scientifique que nous avons recensé est ainsi celle proposée par Katz et Wagner (2014b) dans un rapport intitulé « *The Rise of Innovation Districts : A New Geography of Innovation in America* » publié

⁷ Nous entendons par littérature grise tout document produit en dehors des circuits commerciaux de l'édition et non revus par les pairs, incluant des rapports produits par ou à l'intention d'instances publiques, parapubliques ou privées, ainsi que des thèses de doctorat (Halima, 2015 ; Schöpfel, 2015).

en 2014 par la Brookings Institution, un *think tank* nord-américain spécialisé dans les politiques publiques urbaines⁸; c'est d'ailleurs après la mise en ligne de ce rapport en 2014 que le nombre de publications relatives aux *innovation districts* a commencé à sensiblement augmenter. Forts de ce succès et des rapports qui lui ont succédé (Baily et Montalbano, 2018; Brookings Institute, 2017; Lee, 2017), plusieurs auteurs affiliés à la Brookings Institution ont participé à la création du Global Network of Innovation Districts, un organisme sans but lucratif visant à accompagner 23 municipalités réparties dans 10 pays à développer et faire perdurer leurs propres quartiers de l'innovation (The Global Network of Innovation Districts, 2023).

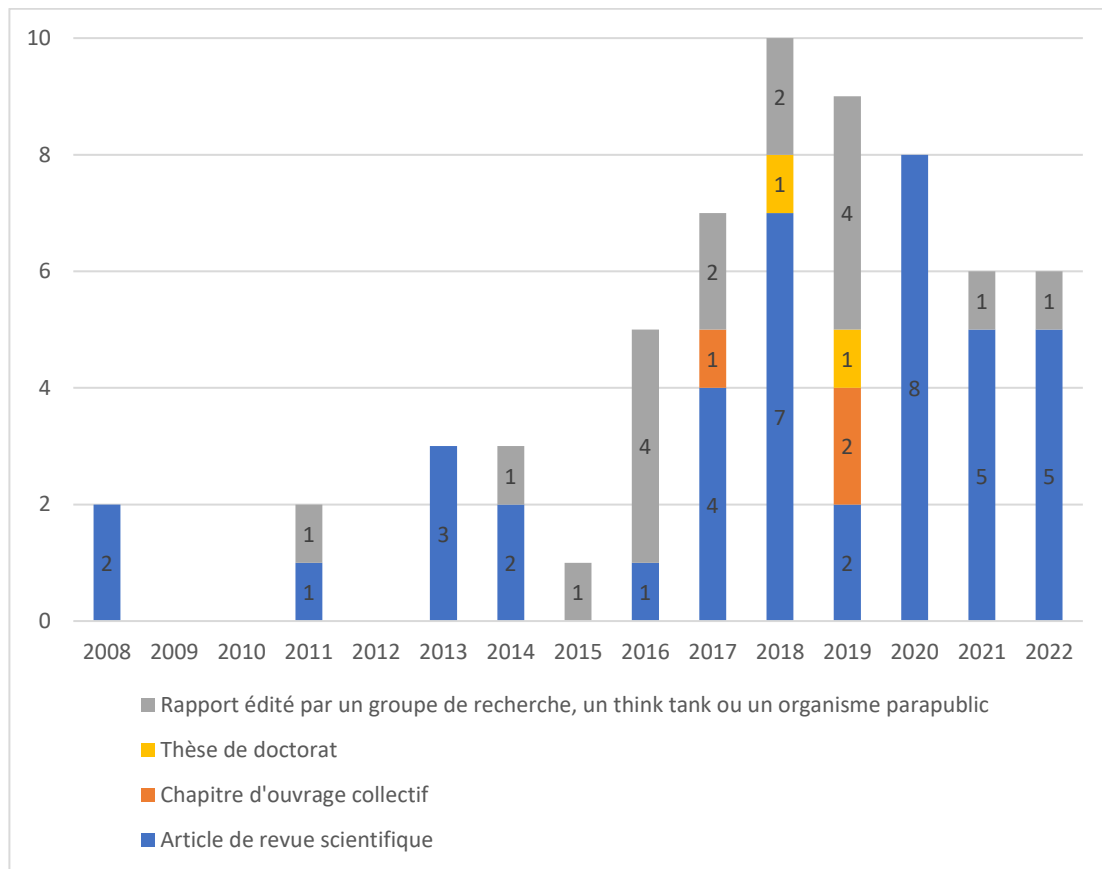


Figure 1.1. Nombre de sources recensées par type et par année de publication (Autrice, 2023)

⁸ Ce rapport est cité par 23 des 40 articles scientifiques que nous avons recensés.

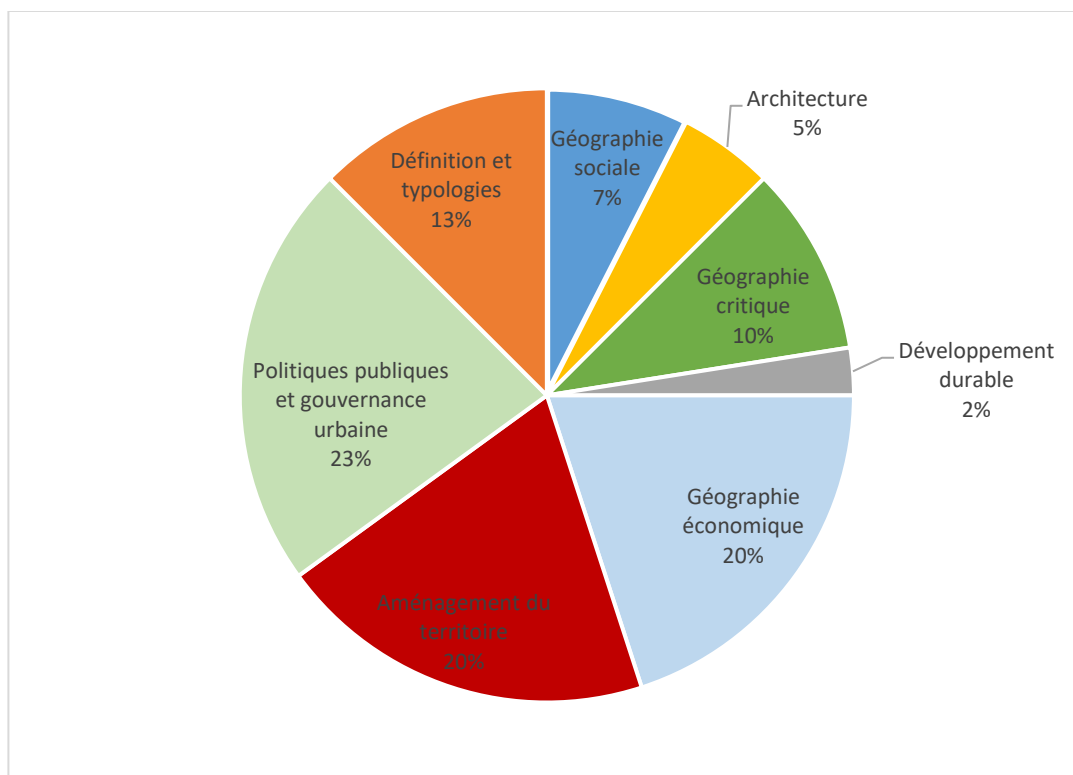


Figure 1.2. Répartition des articles scientifiques selon la thématique (Autrice, 2023)

D'une façon générale – et nous le verrons de façon argumentée dans les prochaines sections de ce chapitre – les organismes privés, universitaires et parapublics à l'origine de ces rapports exercent aujourd'hui une influence importante dans les modalités de développement urbain. Par conséquent, il nous semble essentiel d'intégrer leurs productions dans la proposition de définition et de caractérisation présentée dans la prochaine section. Ces écrits sont toutefois mis en parallèle et discutés au regard d'un corpus scientifique, issu de cette revue des écrits plus spécifique autour des quartiers de l'innovation, ainsi que des lectures plus théoriques étudiées tout au long de notre parcours doctoral. C'est ce que nous proposons de faire dans la prochaine sous-partie, qui porte sur les grandes caractéristiques des quartiers de l'innovation et le cadre théorique et conceptuel sur lesquels celles-ci reposent.

1.2 Les grands principes à l'origine du concept de quartier de l'innovation

Les rapports et guides de bonnes pratiques permettent d'identifier plusieurs grands principes qui participent à la définition donnée aux quartiers de l'innovation et à alimenter les recommandations adressées aux acteurs du développement urbain. Ces grands principes, qui portent tant sur les fonctions économiques et urbaines que sur l'aménagement et la programmation du territoire, s'appuient alors sur un certain nombre de paradigmes abordés de longue date par la géographie économique et les études urbaines. Dans cette section, nous proposons de revenir sur ce double corpus gris et scientifique, pour mieux cerner les principales caractéristiques des quartiers de l'innovation et situer cet objet d'étude dans les disciplines de la géographie et de l'urbain.

1.2.1 Économies d'agglomération et processus d'innovation

Depuis l'inauguration du projet 22@ au début des années 2000, les premiers écrits qui abordent le concept de quartier de l'innovation sont essentiellement des analyses circonscrites à ce cas d'étude barcelonais (Ballester, 2013; Battaglia et Tremblay, 2011; Charnock et Ribera-Fumaz, 2011; Leon, 2008). En 2014, le rapport produit par Katz et Wagner pour la Brookings Institution constitue alors l'une des premières véritables tentatives de conceptualisation de ce phénomène. Celui-ci définit les quartiers de l'innovation comme des aires géographiques « physiquement compactes, connectées aux réseaux de transport et de télécommunication, qui offrent une mixité de fonctions résidentielles, commerciales et de bureau » et où « les institutions et firmes de pointe se rassemblent et échangent avec des *start-ups*, des incubateurs et des accélérateurs d'entreprises » (Katz et Wagner, 2014, p. 1, notre traduction). Pour ces auteurs, cette logique de proximité géographique s'explique par sa propension à faciliter les échanges d'idées, de matériel et de main-d'œuvre nécessaires au processus d'innovation qu'ils caractérisent, dans une définition proche de celle donnée par l'économiste Schumpeter (1936), comme la création « de nouvelles idées, de nouveaux produits, de nouveaux services, de nouvelles technologies ou de nouveaux processus » (*ibid.*, p. 2, notre traduction). D'après ces auteurs, la multiplication des quartiers de l'innovation constitue alors une « nouvelle géographie de l'innovation » (*ibid.*, p. 1, notre traduction).

Pourtant, l'agglomération des acteurs économiques sur le territoire est un phénomène observé et analysé de longue date.

Au détour des années 1820, l'économiste von Thünen produit ainsi les prémisses d'une théorie de la localisation, en s'intéressant à l'influence qu'exercent les rentes foncières, la production agricole et les coûts de transport sur la distribution spatiale des activités économiques (von Thünen, 1826 , cité par Vatne, 2013). Inspiré par ces travaux, Marshall amorce près de cinquante ans plus tard une analyse des économies d'agglomération dont les concepts et principes théoriques sont encore aujourd'hui mobilisés par la géographie économique (Vatne, 2013). Il distingue ainsi les économies d'échelle *internes* à la firme – soit des rendements liés aux ressources, modes d'organisation et de *management* propres à celle-ci – et les économies d'échelle *externes*, qui bénéficient à l'ensemble de l'industrie et expliqueraient la concentration des firmes dans ce qu'il appelle un « district industriel » (Simmie, 2005). Marshall voit alors dans l'agglomération des activités économiques au sein de ces districts un triple avantage (Marshall, 1890, cité par Vatne, 2013) : la proximité à un bassin de main-d'œuvre spécialisée; une division du travail à l'échelle du district, marquée par une spécialisation croissante des firmes fournissant services et matières premières; et un transfert des connaissances et des savoir-faire (« *Knowledge Spillovers* »). De son côté, Schumpeter établit au début du 20^e siècle une théorie relative au rôle de l'innovation dans les phénomènes de croissance économique. Il présente ainsi l'innovation, entendue comme l'introduction de nouveaux produits, de nouvelles méthodes de production industrielle ou de nouveaux principes d'organisation au sein de l'entreprise, comme la source même des fluctuations économiques (Schumpeter, 1939, cité par Simmie, 2005). Il décrit alors l'innovation comme une force de destruction créative qui génère, dans un premier temps, une période de croissance économique marquée par le profit et la création d'emploi, puis, à force d'être reproduite et imitée, laisse place à une phase de dépression (Schumpeter, 1942, cité par Hospers, 2005). Dans cette approche, l'innovation est donc à distinguer de l'invention, dans la mesure où elle constitue plus un processus qu'un résultat (Shearmur, 2012a; Simmie, 2005).

Selon Simmie (2005), il faudra toutefois attendre les années 1950 pour que les considérations de Schumpeter autour de l'innovation soient analysées en lien avec les dynamiques d'agglomération des industries, notamment avec les travaux de Perroux en Europe et de Hoover et Vernon aux États-Unis. Le premier fait ainsi le constat d'une croissance économique qui se manifeste sous forme de pôles spatialisés – des « pôles de croissance » – dominés par une industrie motrice (Perroux, 1955, cité par Simmie, 2005). Il décrit ces firmes dynamiques et innovantes comme capables à la fois de bloquer le reste de l'économie en exerçant leur monopole, mais également de favoriser la croissance par effet d'entraînement (Vatne, 2013), expliquant de ce fait les effets d'agglomération dans le processus d'innovation (Simmie, 2005). Les recherches de Hoover et Vernon dans la région métropolitaine new-yorkaise établissent quant à elles un lien entre la capacité d'innovation des firmes et leur localisation dans de larges métropoles (Hoover et Vernon, 1959, cité par Simmie, 2005). Elles mettent de l'avant la proximité, à l'échelle métropolitaine, d'entreprises de tailles et de spécialisations diverses qui finissent par se compléter en partageant ressources, savoir-faire et services; leurs conclusions portent alors sur le dynamisme de cette industrie, qui repose sur une communication importante entre les firmes, et favorise le développement économique de la région par le biais de l'innovation (Rosenthal et Strange, 2004).

Ces travaux s'inscrivent dans la lignée de ce que Rosenthal et Strange (2004) qualifient de courant industriel dans l'analyse des économies d'agglomération, qui porte une attention particulière sur le degré de spécialisation des industries dans un territoire donné. Dans ce courant, la croissance économique et la capacité d'innovation sont expliquées par des externalités dites « marshalliennes », liées à la concentration géographique d'entreprises d'un même secteur et les *Knowledge Spillovers* qui en découlent, ou par des externalités dites « jacobiniennes », en raison des travaux de Jane Jacobs qui s'intéressent plutôt à l'hétérogénéité des firmes et des secteurs réunis sur le territoire (Vatne, 2013). Cette approche par l'industrie ne fait néanmoins pas l'unanimité au sein de la géographie économique, notamment parce qu'elle ne prend pas en compte les facteurs sociaux, culturels, politiques ou historiques dans l'analyse des phénomènes d'agglomération. Rosenthal et

Strange identifient alors des courants alternatifs qui émergent au détour des années 1980, incluant l'approche « temporelle », prenant en compte la dimension dynamique de la croissance et de l'innovation au fil des époques, et l'approche « géographique », prenant en compte l'ancrage local de ces économies d'agglomération.

C'est alors plutôt dans ce dernier courant que s'inscrit l'analyse de Katz et Wagner (2014b) sur les quartiers de l'innovation. Selon eux, ce qui distingue ce phénomène des logiques d'agglomération précédemment observées sur le territoire est de deux ordres : le type d'institutions autour desquelles se crée cette mise en *cluster*, et le caractère urbain des secteurs géographiques où elle se met en place. Leur rapport propose ainsi une typologie des quartiers de l'innovation selon trois modèles : le modèle « *anchor plus* », où le quartier de l'innovation se développe autour de campus universitaires ou de complexes scientifiques déjà bien implantés en milieu urbain; les « *re-imagined urban areas* », soit d'anciens secteurs délaissés faisant l'objet d'une requalification urbaine autour des activités technologiques et scientifiques et incitant les universités et centres de recherche à s'y greffer *a posteriori*; et le modèle des « *urbanized science parks* », c'est-à-dire des technopôles scientifiques et universitaires périphériques reconnectés à la trame urbaine par l'ajout de fonctions résidentielles et commerciales et l'amélioration de la desserte en transports (*ibid.*, p. 2-4). Dans les trois cas, cette « nouvelle géographie de l'innovation » fait donc référence à l'implantation d'institutions universitaires, hospitalières et scientifiques d'envergure dans des quartiers bien connectés à la trame urbaine et à leur capacité d'attraction de tout un écosystème entrepreneurial, dans une logique différente du modèle de technopôle suburbain popularisé dans les années 1970. Selon Katz et Wagner, ce caractère urbain des quartiers de l'innovation leur permet de s'établir comme de véritables « écosystèmes de l'innovation », venant puiser dans ce contexte géographique, social et politique spécifique une « synergie entre les individus, les firmes et les lieux (la géographie physique du quartier) qui facilite la production d'idées et accélère leur commercialisation » (*ibid.*, p.2). Cette analyse du phénomène d'innovation se rattache alors à d'autres concepts tels que celui des « milieux

innovants » ou, plus récemment, de « classe créative » et d' « innovation ouverte », que nous présentons dans la prochaine sous-section.

1.2.2 Milieu urbain et « classe créative »

Pour Katz et Wagner (2014b), cette « nouvelle géographie de l'innovation » en faveur du milieu urbain s'explique alors avant tout par un concept qu'ils attribuent à l'universitaire américain Henry Chesbrough (2003, cité dans Katz et Wagner, 2014) : celui d'*open innovation* (ou « innovation ouverte »), qui explique l'innovation par des partages de connaissance et des collaborations qui s'établissent à la fois avec des acteurs internes et externes à la firme. Cette analyse s'inscrit dans la lignée de travaux plus anciens, à commencer par ceux du Groupe de Recherche Européen sur les Milieux Innovateurs (GREMI), fondé en 1984, qui explore l'hypothèse selon laquelle la capacité d'innovation d'une firme est intimement liée au milieu dans lequel elle évolue (Coppin, 2002). Cette théorie des « milieux innovateurs » considère donc que le territoire de ces économies d'agglomération n'est pas neutre, et que les caractéristiques économiques, démographiques, sociales, culturelles et politiques agissent de façon systémique sur leur capacité à être innovantes (Proulx, M.-U., 2012). À la même époque aux États-Unis, le courant des *New Industrial Geographies* s'interroge sur la permanence d'économies d'agglomération à des échelles très locales, à une époque où la mondialisation s'accélère (Simmie, 2005). Plusieurs travaux écartent l'hypothèse d'une proximité géographique fondée sur la réduction des coûts en raison des faibles échanges commerciaux que les firmes établissent entre elles, et démontrent plutôt une dépendance fondée sur les rencontres informelles, l'apprentissage qu'elles génèrent, et la création de réseaux sociaux locaux, selon un principe de sérendipité (Leducq et Lusso, 2011). Quelques années plus tard, ces constats alimentent les réflexions de Michael Porter autour de la notion de *cluster*, stipulant que la concentration géographique des firmes génère des effets de concurrence et de collaboration favorables à l'innovation et, par conséquent, à la croissance économique (Porter, 1990). Au fil de ses travaux, Porter intègre des considérations plus territoriales, mettant de l'avant le rôle joué par les pouvoirs publics et les réseaux sociaux formels et informels dans la formation et la pérennité de ces *clusters* (Leducq et Lusso, 2011).

Ses propos sont également nuancés par les « écoles » françaises et hollandaises de la proximité, qui relativisent le seul effet de la proximité géographique sur les dynamiques d'innovation au regard d'autres types de proximité, notamment cognitive, organisationnelle, sociale ou institutionnelle (Boschma, 2005; Gallaud, 2018).

Katz et Wagner (2014b) expliquent alors l'implantation des institutions technologiques et scientifiques en milieu urbain par le besoin accru de collaboration avec des universitaires, des start-ups et des entrepreneurs, qui jouent un rôle important tant en recherche et développement que dans la commercialisation des innovations, et qui tendent à favoriser une localisation dans les quartiers centraux. Cette analyse s'inspire alors explicitement des travaux du géographe et consultant Richard Florida autour de la « classe créative ». À l'instar de Schumpeter, qui valorisait le rôle de l'entrepreneur dans les cycles de croissance économique liés à l'innovation, Florida distingue ainsi une catégorie de population particulièrement encline à innover et qu'il considère comme une classe sociale à part entière : la « classe créative », composée d'individus travaillant dans des secteurs aussi variés que les sciences, l'ingénierie, l'enseignement, l'art, la culture, les nouvelles technologies de l'information et des communications, ou encore l'architecture, la finance, le droit et la santé (Florida, 2002). Observant une concentration particulière de ces individus en milieu urbain, Florida s'est attaché à identifier les facteurs explicatifs de cette localisation géographique, qu'il résume sous l'appellation « 3T » : la technologie, le talent, et la tolérance (Florida, 2005). À partir de divers indices, il met ainsi de l'avant l'importance, pour la « classe créative » d'une « atmosphère urbaine » particulière marquée par un haut niveau d'ouverture d'esprit (*Gay Index*), un accès à l'art et la culture – de préférence non conventionnels – (*Bohemian Index*) et la présence de firmes liées aux secteurs technologiques (*Creativity Index*).

Les rapports et *benchmarks* que nous avons recensés s'alignent alors avec ce constat : les quartiers de l'innovation se caractérisent par une importante mixité de fonctions, incluant des espaces commerciaux, des services de restauration, des logements, ainsi que des infrastructures sociales et culturelles (Katz et Wagner, 2014b; Vey *et al.*, 2018). Ils semblent également porter une attention particulièrement à l'aménagement d'espaces publics, qui

doivent inviter les individus à flâner, consommer et socialiser (Katz et Wagner, 2014b; Lawrence *et al.*, 2019; Read, 2016). Ils sont aussi facilement accessibles en transports, que ce soit par la connexion aux réseaux routiers et autoroutiers, mais également par le biais de modalités collectives ou actives (ARUP, 2018; Baily et Montalbano, 2018; Hanna, K., 2016; Katz et Wagner, 2014b; Read, 2016; Rissola *et al.*, 2019; Rodriguez *et al.*, 2015; Wagner *et al.*, 2017). Les enjeux de mixité sociale sont quant à eux souvent portés par l'insertion d'une offre de logements sociaux ou accessibles, ainsi que par un aménagement du territoire sensible aux personnes âgées et à mobilité réduite (Katz et Wagner, 2014b; Lee, 2017; Read, 2016). Dans certains cas, les universités et les entreprises du quartier proposent également des programmes d'insertion par le biais de parcours de formation et de programmes de soutien à l'entrepreneuriat accessibles aux individus sans diplôme, peu familiers avec les nouvelles technologies, qui ne maîtrisent pas la langue locale ou ayant de faibles revenus (Lee, 2017; Leon, 2008; Wagner *et al.*, 2019). À l'inverse des technopôles suburbains, les quartiers de l'innovation sont donc décrits comme des quartiers animés à toute heure de la journée, où l'on travaille, mais aussi où l'on réside et où l'on consomme.

Dans cette perspective, le milieu urbain est alors présenté comme propice au processus même d'innovation : non seulement ces aménagements et cette programmation du territoire participent-ils à attirer et maintenir les travailleurs et les entreprises sur le territoire, mais ils ont, en outre, pour avantage de stimuler leur créativité et de favoriser les rencontres (Hanna, K., 2016). Réciproquement, l'une des principales caractéristiques des quartiers de l'innovation mise de l'avant par la littérature grise est de mettre cette innovation à profit du quartier, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section.

1.2.3 Le paradigme de la « ville intelligente », ou mettre l'innovation à profit du quartier

Selon Katz et Wagner (2014b), les quartiers de l'innovation se distinguent des technopôles suburbains en raison d'une dernière caractéristique : celle de partager le fruit des innovations produites par les institutions technologiques et scientifiques qui s'y rassemblent avec le reste du quartier. D'après leur rapport, cette approche marque un tournant important dans les

logiques commerciales des secteurs en recherche et développement : alors que les enclaves suburbaines favorisaient le secret professionnel et la protection de la propriété intellectuelle, le principe d'innovation ouverte propose plutôt de partager et tester collectivement les nouveaux produits et procédés développés dans les quartiers de l'innovation. Plusieurs rapports et *benchmarks* évoquent alors l'idée que les quartiers de l'innovation constituent des « laboratoires urbains », par le biais de « *living labs* » qui permettent aux firmes et aux *start-ups* de tester directement auprès des usagers leurs applications technologiques et innovations dans les domaines du transport, de la santé, de l'énergie ou du bâtiment et, à terme, de les implanter sur le territoire (ARUP, 2018; Hanna, K., 2016; Katz et Wagner, 2014b; Rissola *et al.*, 2019). Cette approche rejoint alors le paradigme de la « ville intelligente » – ou *Smart City* –, qui fait reposer la résolution des enjeux économiques, sociaux et urbains sur les nouvelles technologies. Malgré une pluralité d'acceptions et de définitions (Breux et Diaz, 2017), le concept de *Smart City* s'appuie ainsi sur deux principes majeurs : l'emploi des nouvelles technologies de l'information et des communications comme leviers de développement économique, ainsi que leur insertion dans la fabrique urbaine (Kitchin, 2015). Il rejoint en cela les réflexions entamées par le *New Urbanism* avec le concept de « *Smart Growth* » et par la cybernétique dans les années 1970, repopularisées autour des années 2000 par le milieu technologique, et notamment l'entreprise IBM (Hollands, 2008; Söderström *et al.*, 2014) – comme nous le verrons plus en détail dans la section 1.4. Ce concept repose alors sur l'idée d'une ville qui, par sa forme, ses modalités de gouvernance ou l'emploi d'innovations technologiques, serait capable de répondre aux grands enjeux contemporains, notamment en matière de croissance urbaine ou de changements climatiques (Albino *et al.*, 2015).

En facilitant l'insertion des nouvelles technologies dans la fabrique urbaine et en proposant leur expérimentation à une échelle locale, les quartiers de l'innovation visent donc l'élaboration d'une innovation à la fois *par* et *pour* le quartier. Mais au-delà de la mise à profit des innovations, Katz et Wagner (2014b, p. 4-5) identifient d'autres atouts que les quartiers de l'innovation génèrent pour les villes, et qui expliquent leur popularité croissante. Le

premier atout est socioéconomique : le rapport explique ainsi que les quartiers de l'innovation favorisent la collaboration entre des firmes et institutions qui jouent un rôle de premier plan dans le développement économique des villes et leur compétitivité à l'international, et qui permettent la création d'emplois plus ou moins qualifiés. En outre, Katz et Wagner soulignent l'attention que ces *clusters* urbains génèrent pour les pouvoirs publics, pouvant les inciter à investir davantage dans le développement urbain du quartier, et ainsi améliorer les conditions de vie des populations. Le deuxième atout identifié par leur rapport est environnemental : en investissant des quartiers bien intégrés à la trame urbaine, les quartiers de l'innovation permettent ainsi de réduire les distances entre les lieux de travail, de loisirs et de résidence et, par conséquent, limiter les émissions de gaz à effet de serre. Le dernier atout, enfin, est d'ordre politique : Katz et Wagner évoquent ainsi les coupures dans les subventions fédérales accordées aux municipalités, et la possibilité pour elles de générer des revenus supplémentaires par le biais des taxes foncières et de la hausse des activités économiques.

Ces arguments, largement repris et relayés par des guides de bonnes pratiques adressés aux acteurs du développement urbain (ARUP, 2018; Baily et Montalbano, 2018; Brookings Institute, 2017; Lawrence *et al.*, 2019; Lee, 2017; Read, 2016; The Bays Precinct Sydney, 2016; van der Veer, 2016; Vey *et al.*, 2018; Wagner *et al.*, 2017), expliquent alors certainement l'engouement que les quartiers de l'innovation suscitent pour un nombre croissant de municipalités. Afin de mieux comprendre la forme concrète que ces projets prennent dans le paysage urbain et les modalités de développement urbain qui les guident, nous proposons, dans la prochaine section, d'analyser plus en détail les exemples empiriques repérés dans la littérature.

1.3 L'incarnation des quartiers de l'innovation dans la ville

La multiplication des quartiers de l'innovation dans les grandes villes occidentales s'est accompagnée d'un nombre croissant d'analyses empiriques publiées à ce sujet. Les *benchmarks* édités par des *think tanks* et les études de cas publiées dans les revues

scientifiques permettent alors de mieux comprendre la forme que prennent les quartiers de l'innovation, ainsi que les jeux d'acteurs qui les soutiennent. Dans cette section, nous présentons plusieurs cas empiriques, classés en fonction des dynamiques de développement urbain qui les soutiennent : des projets de mise en *cluster* des activités économiques par le biais d'incitatifs gouvernementaux, des projets de régénération urbaine accompagnés par le secteur privé, ainsi que des projets menés par le milieu universitaire. Pour chacune de ces catégories, nous proposons une étude de cas plus spécifique (figures 1.4, 1.5 et 1.6), issue d'un travail de recherche sur les quartiers de l'innovation nord-américains⁹.

1.3.1 Des projets de mise en *cluster* des activités économiques mis en place par les différents paliers de gouvernement

Les quartiers de l'innovation, nous l'avons vu, se caractérisent ainsi d'abord par la mise en *cluster* d'activités scientifiques et technologiques. Dans cette perspective, les divers paliers gouvernementaux sont alors amenés à mettre en place un certain nombre d'incitatifs adressés aux acteurs économiques, qu'il s'agisse de crédits d'impôt à l'instar du Cortex Innovation Community de St. Louis dans le Missouri (Read, 2016), de subventions directes aux entreprises pour le Boston's Innovation District (Rodriguez *et al.*, 2015), ou encore des programmes de défiscalisation, à l'image des projets du 22@ à Barcelone (Charnock *et al.*, 2014) ou du Distrito tecnológico à Buenos Aires en Argentine (Besson, 2014). À ces stratégies de mise en *cluster* peuvent s'ajouter d'autres mesures visant à assurer une plus grande mixité entre les secteurs économiques. Dans certains cas, les mesures adoptées peuvent se faire à l'échelle même du bâtiment, comme dans la ville de Medellin en Colombie; le Medellinnovation District s'étant ainsi développé autour du Ruta N Innovation Center, un vaste complexe immobilier proposant des espaces de bureaux pour les grandes et moyennes

⁹ Cette recherche exploratoire a été menée avec notre directrice de recherche, Priscilla Ananian, en amont du projet-maître de recherche sur les quartiers de l'innovation montréalais (voir avant-propos et chapitre 3). Les données présentées dans ces figures sont issues d'une recherche documentaire visant les principaux documents de développement urbains des villes étudiées (voir Ananian, 2019). Toutes les photographies ont été prises par P. Ananian lors de visites de terrain à l'été 2016, et sont reproduites ici avec son autorisation.

entreprises, des laboratoires de recherche pour les institutions scientifiques et des incubateurs pour les start-ups (Morisson et Bevilacqua, 2019).

Cette stratégie est particulièrement mobilisée pour les quartiers qui, en raison d'un manque d'emprise foncière de la part des pouvoirs publics, ne peuvent subir d'importantes transformations en matière de zonage ou d'aménagement du territoire. Dans un article comparant plusieurs projets nord-américains, Ananian (2019) montre en effet que les projets de l'innovation peuvent cibler des quartiers avec divers niveaux de consolidation, ce qui a un impact direct sur les transformations possibles. L'autrice distingue ainsi les secteurs « en voie de transition », c'est-à-dire d'anciens quartiers industriels qui n'ont pas encore fait l'objet de projets de régénération urbain et qui offrent par conséquent des possibilités importantes de transformation (voir sous-section 1.3.2), des quartiers « consolidés », marqués par un développement immobilier et urbain déjà achevé. Ces derniers ne peuvent passer par des transformations drastiques des espaces publics et du cadre bâti, menant les institutions scientifiques et universitaires à porter les projets de quartier de l'innovation, à l'instar du MaRS Discovery District à Toronto et du South Waterfront à Portland (voir sous-section 1.3.3). Une troisième catégorie concerne les quartiers « en voie de transition », caractérisés par un état de consolidation intermédiaire où la majorité des terrains ont été développés et où la présence des activités scientifiques et technologiques est déjà bien ancrée sur le territoire. À Chicago par exemple, la transformation du quartier Fulton Market en *Innovation District* (figure 1.3) a été soutenue par une série de plans municipaux visant le maintien des industries agroalimentaires historiquement présentes sur le territoire, tout en permettant de nouveaux usages liés aux secteurs technologiques comme Google (Ananian, 2019). Mais dans de nombreux cas, toutefois, les incitatifs fiscaux s'accompagnent d'importantes mesures portant sur l'aménagement et la programmation du territoire et nécessitent ainsi la mise en place de partenariats avec le secteur privé, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section.

Le quartier de Fulton Market à Chicago s'est d'abord développé à la fin du 19e siècle autour de l'industrie de la distribution alimentaire, et plus particulièrement autour du commerce de la viande. En 1998, le quartier fait partie des secteurs inclus dans le projet du Kinzie Industrial Corridor Tax Increment Financing, une politique de crédits d'impôts instaurée par la Ville de Chicago visant à attirer les investissements privés afin de financer la mise à niveau des routes et des infrastructures, de décontaminer les sols pollués par les activités industrielles et de proposer de nouveaux projets immobiliers dans les terrains vacants.

En 2014, la Ville de Chicago adopte le plan d'orientation du Fulton Market Innovation District, qui vise à préserver le caractère historique du secteur par la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et le commerce de la viande, tout en attirant de nouvelles entreprises des NTIC. La plupart des terrains et des immeubles appartenant à des particuliers ou à des entreprises, le plan s'appuie sur des outils de planification et de régulation. Aujourd'hui, les activités économiques traditionnelles du secteur cohabitent avec des firmes de la Nouvelle économie, à l'instar de Google, qui a investi le quartier en 2015.

Une politique de crédits d'impôts investis dans le développement immobilier et le cadre urbain



Une cohabitation entre activités commerciales traditionnelles et NTIC

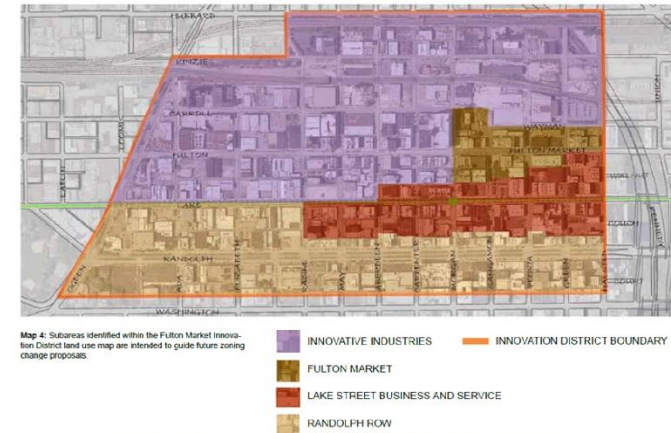


Figure 1.3. Fulton Market à Chicago, un exemple de quartier de l'innovation stimulé par des incitatifs fiscaux (Ananian, 2019)

1.3.2 Des projets de régénération urbaine menés avec le secteur privé

Dans la plupart des cas, les quartiers de l'innovation se caractérisent également par un certain nombre d'efforts portés sur le cadre bâti et les espaces publics. Les articles empiriques démontrent alors une prévalence des projets de quartiers de l'innovation dans d'anciennes friches industrielles, situées à proximité directe des quartiers centraux (Ananian, 2019; Besson, 2014; Jones, 2017; Read, 2016; Rodriguez *et al.*, 2015), qui offrent la possibilité de transformations de grande ampleur. Le projet barcelonais du 22@ constitue l'un des exemples paradigmatiques de ce type d'approche, puisqu'il a permis la régénération de plusieurs hectares de terrains autrefois consacrés aux activités industrielles vers des fonctions tertiaires, résidentielles et commerciales, l'aménagement de plusieurs espaces verts et l'amélioration de la desserte en transport en commun. Le projet de South Lake Union à Seattle (figure 1.4), impulsé par la relocalisation de l'Université de Washington dans cet ancien quartier spécialisé dans l'industrie portuaire, a quant à lui été accompagné par d'importantes transformations visant la densification résidentielle et commerciale du secteur, la valorisation des abords du lac Union et la desserte en transports publics (Ananian, 2019). De tels projets de régénération urbaine s'accompagnent alors souvent de partenariats publics-privés établis avec le secteur immobilier, ou avec le milieu entrepreneurial. Alors que les pouvoirs publics participent à intégrer les projets dans une série de plans nationaux et locaux, le secteur prend en charge leur composante architecturale : les firmes et institutions liées à l'innovation négocient ainsi parfois la construction de bureaux et de bâtiments en l'échange d'investissements monétaires (Baily et Montalbano, 2018), tandis que la promotion immobilière se charge de la construction résidentielle et de l'offre en locaux commerciaux dans le quartier (Bakıcı *et al.*, 2013; Besson, 2014; Leon, 2008).

Dans tous les cas, le développement de quartiers de l'innovation dans d'anciens secteurs industriels pose la question de la transformation de l'identité du lieu. Plusieurs articles empiriques évoquent ainsi la superposition, dans ces projets, d'usines et de hangars symboles des activités passées du quartier avec de nouvelles bâtisses plus modernes, abritant les nouvelles fonctions résidentielles, commerciales et entrepreneuriales prévues dans le cadre

de ces projets (Battaglia et Tremblay, 2011; Besson, 2014; Leon, 2008). Plusieurs guides de bonnes pratiques suggèrent alors d'apposer au quartier de l'innovation une identité forte et facilement lisible dans l'espace public, afin de marquer l'imaginaire des populations qui le fréquentent et de le débarrasser de toute connotation négative liée à ses fonctions industrielles passées (Katz et Wagner, 2014b; Lawrence *et al.*, 2019; The Bays Precinct Sydney, 2016; Vey *et al.*, 2018). Ces stratégies peuvent notamment passer par la toponymie, à l'instar du cas barcelonais où le quartier Poblenou, synonyme d'activités industrielles lourdes et polluantes, se voit désormais désigné sous l'appellation du 22@, symbole du renouveau offert par les nouvelles technologies (Battaglia et Tremblay, 2011; Besson, 2014; Leon, 2008). Elles s'appuient également sur l'implantation de logos et de slogans dans l'espace public, ou par des marqueurs architecturaux, à l'instar de la tour Agbar dans le 22@ barcelonais (Besson, 2014; Yigitcanlar *et al.*, 2008) ou du complexe du Ruta N Innovation Center dans le Medellinnovation District (Morisson et Bevilacqua, 2019). Selon Besson (2014), les quartiers de l'innovation participeraient alors d'une « reconstruction de l'identité créative », qui passe tout autant par le cadre urbain conçu comme une vitrine des nouvelles technologies produites et du degré d'excellence que par la production et la diffusion de discours narratifs et de mythes autour de la créativité, du talent, de l'innovation ou de l'entrepreneuriat. Mais dans certains cas, la renommée et l'attractivité du quartier sont également favorisées par la présence des universités qui, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section, jouent souvent un rôle central dans la planification et le développement des quartiers de l'innovation.

South Lake Union est un ancien quartier industriel situé à proximité du centre-ville de Seattle (Washington). Suite à la fermeture de la plupart des usines spécialisées dans la transformation du bois, le quartier fait l'objet d'un premier projet de régénération urbaine visant à transformer la friche en un immense espace vert. Malgré le soutien financier du co-fondateur de Microsoft Paul Allen, qui y achète plusieurs terrains pour y installer son entreprise Vulcan Inc., le projet est abandonné en 1995 en raison d'un référendum défavorable. À la place, l'Université de Washington accepte d'y relocaliser son campus de médecine et de biologie au début des années 2000.

Les années suivantes, la municipalité adopte une série de plans de développement économique et urbain visant à faire de South Lake Union un hub technologique. Financées en grande partie par des entreprises privées incluant Vulcan Inc. ou Amazon, le secteur connaît alors une série de transformations urbaines qui affecte tant les fonctions économiques du secteur que le cadre urbain.

Un cluster pour les activités universitaires, scientifiques et technologiques



Un quartier mixte, animé et relié aux infrastructures de transport



Une mise en valeur de l'architecture et des espaces publics



Figure 1.4. South Lake Union, un exemple de quartier de l'innovation comme projet de régénération urbaine (Ananian, 2019)

1.3.3 Des projets centrés autour des universités

De façon empirique, les études de cas autour des quartiers de l'innovation montrent un recours quasi systématique aux partenariats public-privé (Ananian, 2019; Besson, 2014; Hanna, K., 2016; Kayanan *et al.*, 2022; Leon, 2008; Morisson et Bevilacqua, 2018, 2019; Pancholi *et al.*, 2018; Rodriguez *et al.*, 2015). Mais les quartiers de l'innovation – et c'est certainement là leur plus grande particularité – ne reposent pas uniquement sur ces partenariats établis entre les pouvoirs publics et le secteur privé. En plus de leur capacité à rayonner et attirer les acteurs économiques sur le territoire, les universités sont ainsi présentées comme de véritables parties prenantes de ces projets. Certaines institutions universitaires, ainsi, constituent des propriétaires foncières avec qui la négociation de certaines parcelles de terrains s'avère parfois nécessaire ou stratégique. Dans la ville de Newport News en Virginie, le développement du projet de Tech Center at Oyster Point n'a, par exemple, été possible qu'en raison d'un accord trouvé avec l'université locale pour la cession de plusieurs hectares de terrain (Read, 2016). Dans certains cas, les universités peuvent également mettre à profit les avantages fiscaux qu'elles possèdent comme à Atlanta, où le projet de Technology Square a été facilité par l'intervention du Georgia Institute of Technology, qui a permis de faire bénéficier le projet d'exemptions de taxes réservées au secteur académique (*ibid.*).

Mais au-delà des négociations liées à leurs actifs urbains, plusieurs articles empiriques témoignent du rôle central que les universités peuvent jouer dans la planification même des quartiers de l'innovation. À Boston, par exemple, l'un des objectifs du Seaport Innovation District était le développement d'un campus urbain dans un secteur où aucune université n'était initialement installée; pour se donner les moyens de leurs ambitions, les pouvoirs publics ont choisi de s'associer dès les premières étapes avec deux institutions d'enseignement supérieur – l'Université d'Akron et le Babson College – qui ont directement négocié les modalités de développement de leurs futures installations (Baily et Montalbano, 2018). Le Toronto's Discovery District (figure 1.5), quant à lui, découle d'un partenariat établi entre les gouvernements municipal et provincial, le secteur privé, ainsi que plusieurs

institutions et centres de recherche hospitaliers et universitaires (Ananian, 2019). L'article de Borsi et Schulte (2018) montre quant à lui la façon dont le développement du campus de l'Université de Londres et ses transformations architecturales ont permis le développement subséquent d'un quartier de l'innovation, en lui offrant des espaces ouverts accessibles au public, des infrastructures permettant l'installation d'entreprises technologiques et en négociant une meilleure desserte en transports en commun. D'après Read (2016), le projet Skysong dans la ville de Scottsdale en Arizona représente de son côté un exemple paradigmatique d'un quartier de l'innovation d'initiative universitaire, pour lequel l'Arizona State University s'est associé à la municipalité et le gouvernement fédéral. Dans ce cas-ci, c'est une fondation liée à l'université – l'Arizona State University Foundation – qui s'est vu confier le bail du site pour une durée de 99 ans et a, par conséquent, entièrement guidé les modalités de développement du projet.

Dans leur rapport, Katz et Wagner (2014b) tendent à décrire les quartiers de l'innovation comme le résultat de dynamiques d'agglomération guidées par les institutions technologiques et scientifiques et le milieu entrepreneurial. Les exemples empiriques, toutefois, montrent que la plupart des quartiers de l'innovation sont plutôt initiés par les acteurs du développement urbain, généralement dans un objectif de régénération urbaine d'anciennes friches industrielles situées à proximité directe des quartiers centraux (Ananian, 2019; Besson, 2014; Jones, 2017; Read, 2016; Rodriguez *et al.*, 2015). Ils mobilisent alors les acteurs publics, privés et universitaires dans une démarche partenariale, qui s'articulent le plus souvent autour de structures autonomes spécifiquement dédiées au projet et visant à assurer son développement sur le long terme (Besson, 2014; Gianoli et Palazzolo Henkes, 2020), et mènent à des interventions sur les fonctions économiques du quartier, sur son aménagement, et sur son identité. Cette approche, alors, s'inscrit dans la lignée de projets urbains d'envergure, documentés par la littérature en études urbaines depuis plusieurs décennies. Dans la prochaine section de ce chapitre, nous proposons alors d'aborder une littérature plus critique autour de cette approche, qui participe à mettre en perspective les paradigmes sur lesquels s'appuient la planification et le développement de ces projets.

Le Discovery District de Toronto est un quartier de l'innovation développé autour du campus de l'Université de Toronto. Le projet est organisé autour du centre MaRS, issu d'un partenariat développé en 2002 entre la Ville et la province d'Ontario, les universités de Toronto, York et Ryerson, et le secteur privé. Il est coordonné le MaRS Discovery District, une corporation à but non lucratif qui vise à promouvoir la recherche et l'innovation scientifique et technologique, notamment autour du secteur médical.

Aujourd'hui, le Toronto's Discovery District s'impose comme un cluster spécialisé dans les biotechnologies, qui associe des centres de recherche dans le domaine des sciences et du médical, 9 hôpitaux d'enseignement, trois universités, et des entreprises spécialisées dans les finances et les services qui soutiennent le milieu de la recherche. Le Toronto Official Plan, document de planification stratégique adopté par le conseil municipal en 2002, s'engage quant à lui à relier le secteur aux principales voies de transit, à créer des opportunités de logement pour les travailleurs et les étudiants, à investir dans l'architecture et le design urbain, et à améliorer la qualité du maillage vert.

Un quartier relié aux principales infrastructures de transport



Un projet en collaboration entre les universités, la recherche médicale, le gouvernement et le secteur privé

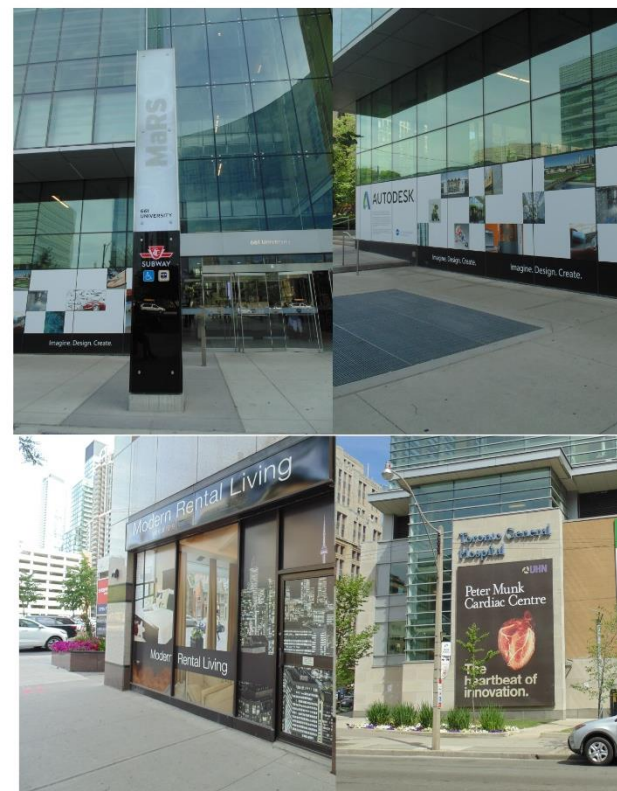


Figure 1.5. Le Toronto's Discovery District, un exemple de quartier de l'innovation centré autour des institutions universitaires et de recherche (Ananian, 2019)

1.4 Les enjeux soulevés par la littérature en études urbaines

Les deux précédentes sections nous ont permis de mieux définir les contours des contours des quartiers de l'innovation, en les abordant d'un point de vue théorique et empirique. Dans cette troisième et dernière section de revue de littérature, nous proposons maintenant de les interroger d'un point de vue critique. Pour cela, nous revenons sur les grands paradigmes sur lesquels ils s'appuient – géographie de l'innovation, classe créative, ville intelligente – et sur les débats que ceux-ci soulèvent dans les études urbaines. En interrogeant ces débats au regard d'articles empiriques autour des quartiers de l'innovation, nous dégagons alors les prémisses de la problématique au cœur de cette thèse.

1.4.1 De la ville créative et intelligente à la ville entrepreneuriale

D'après la littérature grise, le bien-fondé des quartiers de l'innovation repose sur une relation vertueuse entre les caractéristiques du territoire et l'innovation. La proximité géographique entre les institutions technologiques et scientifiques, ainsi que l'ancrage des firmes et de la main-d'œuvre dites créatives dans des quartiers mixtes et centraux, sont ainsi présentés comme des ressources propices à l'émergence de nouveaux produits et processus qui, réciproquement, sont mis à profit des quartiers, de leurs acteurs économiques et de leur population. Cette « géographie de l'innovation » fait toutefois l'objet de nombreux débats au sein même de la géographie économique et des études urbaines, qui mettent de l'avant les difficultés de mesure de l'innovation et participent à relativiser l'importance du milieu urbain dans les logiques d'agglomération.

1.4.1.1 Les difficultés de mesure de l'innovation

L'innovation, ainsi, est un concept difficile à définir, et dont les retombées sont par conséquent complexes à évaluer. Rendu omniprésent dans les discours des urbanistes comme des économistes, il a gagné en polysémie et connaît des acceptions différentes selon les contextes et les enjeux (Fache et Hamdouch, 2014; Shearmur, 2012a). Pour la géographie économique, la définition la plus communément admise est très certainement celle de Schumpeter (1936, cité dans Shearmur, 2012, p. S11), qui considère l'innovation comme la

création d'un nouveau produit, processus, marché d'approvisionnement ou modèle entrepreneurial appliqué ou vendu par une entreprise. Cette large définition se confronte cependant à la difficulté d'identifier des unités de mesure fiables. Selon Shearmur (2011), les données prises en compte sont généralement partielles ou biaisées, à l'image des brevets – qui s'intéressent uniquement aux produits – ou des sondages auprès des firmes qui, pour des raisons stratégiques et concurrentielles, peuvent préférer taire certaines innovations. Par conséquent, les travaux autour de la géographie de l'innovation souffrent d'une certaine difficulté à éprouver empiriquement le degré de corrélation avec des facteurs territoriaux, faute d'unité de mesure statistique fiable.

Une autre approche dans la mesure de l'innovation consiste à évaluer le degré de concentration et d'agglomération des firmes ou de leur main-d'œuvre, participant de ce fait à une confusion commune entre le processus d'innovation – qui, par définition, peut émerger dans tous les types d'entreprises – et les secteurs économiques considérés comme « innovants ». Ce choix d'unité de mesure se confronte en outre à certaines critiques, qui relèvent un flou important autour des secteurs économiques liés à l'innovation, qui tantôt sont considérés pour leur capacité à produire des innovations technologiques (centres de recherche et développement, firmes de hautes technologies, universités), tantôt pour leur degré de créativité (arts et culture, enseignement, nouvelles technologies de l'information et des communications ou encore audiovisuel), tantôt pour un amalgame des deux, se traduisant alors difficilement dans les catégories des secteurs économiques traditionnellement mobilisés (Bontje et Musterd, 2009; Evans, 2009a; Liefooghe, 2010).

Dans le contexte des quartiers de l'innovation, cet enjeu est mis de l'avant par l'article de Casellas et Pallares-Barbera (2009), qui regrettent le manque de données publiques permettant de distinguer les secteurs économiques des firmes concentrées dans le 22@ à Barcelone et ainsi évaluer les retombées réelles du projet sur le plan socioéconomique. Une analyse fine des statistiques « officielles » – fournies par les parties prenantes directement impliquées dans la promotion du 22@ – révèle en effet une tendance à inclure dans le secteur « innovant » une variété d'entreprises relativement éloignées de l'économie du savoir,

incluant des cliniques dentaires, des optométristes, ainsi que des entreprises liées à la cosmétique ou à la pornographie, rendant difficile une mesure de l'innovation produite dans le quartier. La littérature, en outre, soulève un deuxième débat dans la géographie de l'innovation, celui du degré de corrélation entre milieu urbain et phénomène d'innovation.

1.4.1.2 Innovation et milieu urbain

De façon empirique, plusieurs travaux participent ainsi à remettre en cause l'importance du contexte urbain et de la centralité pour l'innovation, qu'il s'agisse des entreprises liées à l'économie du savoir ou de leur main-d'œuvre « créative ». Dans une étude basée dans la région de Montréal, Shearmur (2012b) montre que la géographie de l'innovation varie avant tout en fonction du type d'innovation considéré : alors que les innovations liées aux stratégies de *marketing* ou de *management*, qui nécessitent une certaine proximité avec la clientèle et la compétition, tendent à émerger dans des quartiers centraux, les quartiers excentrés sont propices à d'autres formes d'innovations, particulièrement celles liées à la conception de nouveaux produits ou processus; par conséquent, dépendamment de leur domaine de spécialisation, certaines firmes préféreront s'établir en dehors des grands centres urbains pour s'affranchir de coûts du foncier plus élevés (Shearmur, 2011). Hamidi et Zandiatashbar (2019) font le même constat aux États-Unis, où l'enjeu du coût semble prévaloir sur celui de la localisation, particulièrement pour les entreprises de plus petite envergure. Selon van Winden et Carvalho (2016), le contexte urbain s'avère avant tout attractif pour les firmes des secteurs culturels et artistiques, les institutions scientifiques et de recherche tendant à demeurer dans les *clusters* périurbains pour des raisons de confidentialité ou de sécurité. Plusieurs études menées dans des pays d'Europe du Nord relativisent également l'importance de l'aménagement urbain dans l'attraction de la « classe créative », démontrant plutôt une prévalence de critères portant sur les conditions salariales ou la qualité de la couverture sociale (Andersen *et al.*, 2010; Hansen et Nedomysl, 2008); ces articles alertent alors sur le caractère américanocentré des facteurs d'attraction valorisés par Florida, et plaident pour une prise en compte des caractéristiques sociales et culturelles propres à chaque localité.

Paradoxalement, alors que le bien-fondé de ces projets repose sur la proximité géographique comme levier d'innovation, il n'existe que peu d'études de cas qui s'attachent à vérifier empiriquement cette corrélation entre proximité géographique et innovation dans des quartiers de l'innovation existants. Les quelques articles scientifiques qui s'intéressent à ces questions établissent néanmoins des constats relativement semblables aux critiques précédemment exposées. L'analyse des projets du 22@ à Barcelone et du Quartier de l'innovation à Montréal par Cohendet *et al.* (2011) montre ainsi une tendance des institutions technologiques et scientifiques à travailler en silos, remettant en cause l'idée d'une diffusion transversale du savoir et d'une innovation collaborative. La recherche d'Esmailpoorarabi *et al.* (2020b) autour de quartiers de l'innovation situés à Sydney, Melbourne et Brisbane montre également que les critères de mixité sociale ou de distance entre les lieux de travail et de résidence ne sont pas des facteurs d'attraction déterminants pour les individus employés par les firmes spécialisées dans les secteurs des technologies et de la recherche; d'après leurs résultats, l'animation jugée trop importante de ces quartiers les rendrait par ailleurs peu attractifs comme lieux de résidence. En outre, nous n'avons pas recensé, dans la littérature grise comme scientifique, de travaux qui s'attachent à identifier les innovations produites au sein des quartiers de l'innovation ou qui témoignent de l'intégration de ces innovations dans le cadre urbain. Récemment, Rapetti *et al.* (2022) ont proposé une grille d'indicateurs de performance établie à partir des caractéristiques du projet 22@ à Barcelone; celle-ci, toutefois, doit encore être éprouvée empiriquement.

Face aux difficultés de mesure de l'innovation, et en l'absence de véritable analyse empirique appliquée aux quartiers de l'innovation, comment expliquer la popularité de ce type de projet auprès des municipalités? La lecture des paradigmes d'innovation, de classe créative et de ville intelligente au prisme de l'analyse néomarxiste permet alors d'avancer certaines hypothèses, que nous allons maintenant étayer.

1.4.1.3 La « néolibéralisation » de la ville

Dès les années 1980, le géographe américain David Harvey (1989) s'interroge sur la multiplication de grandes campagnes publicitaires et événementielles visant à présenter certaines villes comme spectaculaires, innovantes ou créatives. D'après ses travaux, cette tendance serait intrinsèquement liée à la fin du fordisme et à la diffusion d'une idéologie économique et politique néolibérale, liée notamment à la montée au pouvoir à partir de la fin des années 1970 de certaines figures politiques incluant le président Deng Xiaoping en Chine, la première ministre britannique Margaret Thatcher en Grande-Bretagne et Ronald Reagan à la présidence des États-Unis (Harvey, 2005). Il analyse les mesures de développement économique appliquées par leurs gouvernements, incluant la privatisation du secteur public, la dérégulation du secteur privé et le recul de l'État-providence, comme l'incarnation concrète d'une théorie politique et économique faisant reposer le bien-être des individus sur la liberté individuelle et le droit d'entreprendre dans un contexte institutionnel favorisant la propriété privée, le libre marché et le libre-échange.

L'une des conséquences directes de cette approche néolibérale identifiée par Harvey (1989) est la décentralisation d'un certain nombre de responsabilités traditionnellement étatiques à l'échelle municipale, accompagnée d'une réduction des transferts financiers et d'un contrôle plus sévère de la fiscalité locale; avec l'accroissement de leurs responsabilités sur les plans socioéconomiques et urbains et la réduction des budgets alloués par l'État, les villes doivent trouver de nouvelles façons d'assurer leur développement et leur pérennité. Harvey décrit alors le passage d'une approche « managériale » du développement urbain, où les municipalités s'attachaient principalement à fournir les services et infrastructures nécessaires à leurs populations, à une approche « entrepreneuriale », consistant à développer des stratégies de captation des investissements privés et de croissance de l'emploi afin de demeurer compétitives et d'assurer ainsi leur pérennité. Dans cette « ville néolibérale », l'innovation, la créativité et le spectaculaire sont alors présentés comme autant d'arguments visant l'attraction des capitaux et assurer ainsi une certaine compétitivité à l'international.

Au courant des années 2000, cette thèse est largement reprise et enrichie par une littérature néomarxiste, tant sur le plan théorique qu'empirique. Au terme de « ville néolibérale », qui sous-entend un état de fait, une réalité ancrée et statique, elle préfère celui de « néolibéralisation » de la ville, qui décrit le processus de transformation qui touche les villes, dans une mesure et dans des formes variables d'un contexte à l'autre (Mayer, 2007; Morange et Fol, 2014; Peck et Tickell, 2002). Elle interroge également les façons concrètes dont les villes sont affectées par ce processus de néolibéralisation : politiques d'allègements fiscaux en faveur des entreprises et du secteur immobilier, campagnes de *marketing* urbain visant l'attraction des firmes et du capital humain, privatisation croissante des services publics ou encore multiplication des partenariats public-privé dans le cadre de politiques de développement économique et urbain (Brenner et Theodore, 2002; Harvey, 2005; Jessop, 2002; Peck et Tickell, 2002; Pinson et Morel Journel, 2016).

Plus récemment encore, plusieurs travaux ont mis de l'avant les similarités entre les stratégies néolibérales identifiées par la géographie néomarxiste et celles mobilisées autour des paradigmes d'innovation, de « classe créative » et de « ville intelligente ». Selon Shearmur (2012a), la concurrence exercée par les pays nouvellement industrialisés au détour des années 1970 et 1980 et le développement rapide des NTIC ont ainsi poussé les villes occidentales en pleine désindustrialisation à mobiliser des politiques visant à stimuler l'innovation technologique et industrielle pour demeurer compétitives. D'autres articles mettent de l'avant l'influence du secteur privé sur la diffusion et la promotion de certains discours et argumentaires liés à la créativité et l'intelligence, menant les municipalités à multiplier les partenariats public-privé. En fournissant un certain nombre de recommandations très concrètes, notamment par le biais de trousseaux à outils explicitement adressés aux professionnels de l'urbain (Landry, 2000), et en multipliant les conférences ouvertes aux décideurs publics (Bianchini, 2017; Chatterton, 2010; Scott, 2013), les consultants britannique et américain Charles Landry et Richard Florida auraient ainsi favorisé une diffusion très large des concepts de « ville » et de « classe créatives », menant de nombreuses villes à adopter cette étiquette au courant des années 2000 (UNESCO, 2020).

Plusieurs articles démontrent quant à eux le rôle joué par l'entreprise IBM dans la diffusion du concept de « ville intelligente » au milieu des années 2000 alors que, désireuse de renouveler ses activités en proposant des outils technologiques applicables aux services urbains, elle lance une vaste campagne publicitaire incitant les municipalités à devenir *smarter* en alliant rentabilité économique et développement durable (Hollands, 2008; Kitchin, 2015; Söderström *et al.*, 2014). Les quartiers de l'innovation, qui mobilisent les paradigmes de classe créative et de ville intelligente, constituent-ils alors des outils de la néolibéralisation de la ville? Pour répondre à cette question, il est nécessaire de s'interroger sur les effets concrets de cette néolibéralisation, tant sur les modalités de fabrique du quartier que sur ses impacts concrets sur le territoire et ses populations.

1.4.2 Vers de nouvelles manières de faire la ville?

D'après la littérature néomarxiste, les politiques néolibérales qui se sont diffusées dans le monde occidental depuis la fin des années 1970 ont eu des effets importants sur la fabrique de la ville. Les modalités de planification centralisées au niveau fédéral se sont ainsi progressivement transformées en une approche par le projet, qui propose une démarche plus locale et sensible, mais qui favoriserait une insertion croissante du secteur privé dans le développement urbain. Dans ce contexte, les quartiers de l'innovation incarnent-ils à leur tour cette néolibéralisation des modalités de développement urbain? Si les exemples empiriques montrent une prévalence de grands projets urbains guidés par des partenariats publics-privés, certaines études suggèrent toutefois un renouvellement des manières de faire la ville, lié notamment au rôle central que jouent les universités dans les quartiers de l'innovation. Mais avant d'aborder le potentiel des quartiers de l'innovation à renouveler les modalités de fabrique de la ville, il est d'abord nécessaire de revenir sur un moment charnière dans les transformations qui ont affecté la planification urbaine, avec l'émergence du concept de projet urbain au tournant des années 1980.

1.4.2.1 Du projet urbain aux grands projets urbains

La notion de projet urbain s'impose dans les débats sur la fabrique de la ville vers la fin des années 1970, sous l'influence combinée de travaux académiques et de réflexions émanant des milieux de pratique. D'un côté, ainsi, le courant néomarxiste s'intéresse aux mouvements sociaux des années 1960, soulignant le caractère éminemment urbain de ces contestations qui émergent dans les grandes villes en raison des inégalités que celles-ci exacerbent (Castells, 1972; Lefebvre, 1968, 1974). Pour Lefebvre, qui participe au développement du courant néomarxiste en France, les rapports de domination liés au capitalisme se traduisent en effet par une exclusion des grands centres urbains pour les populations ouvrières, que la précarité économique relègue dans des villes dortoirs de banlieue. Dans son fameux plaidoyer pour un « droit à la ville », il réclame un droit à la centralité et à la différence en voyant dans la ville un lieu de rencontre, de reconnaissance mutuelle et délibération (Lefebvre, 1968). Aux États-Unis, Harvey (1973) étend quant à lui la notion de justice sociale à une justice « territoriale », prenant en compte l'incarnation spatiale des inégalités. À cette fin, la littérature néomarxiste plaide pour l'abandon des approches planificatrices centralisées et fonctionnalistes héritées de l'après-guerre, au profit d'une plus grande prise en compte des usages (Costes, 2010; Purcell, 2009).

Cette remise en cause des approches rationnelles et instrumentales de la planification moderne est partagée par le courant postmoderne, qui se développe dans les pays anglo-saxons au courant des années 1980 et revendique de son côté de plus grandes interactions entre les instances planificatrices et les populations concernées (Hamel, 1997). En parallèle, cette remise en cause des méthodes planificatrices se diffuse également dans les milieux de pratiques (Bacqué et Gauthier, 2011). À partir de la fin des années 1970, l'architecte français Christian Devillers se fait ainsi le porte-parole d'un plaidoyer en faveur d'une approche par le projet, qu'il oppose à l'approche centralisée, fonctionnelle et bureaucratique du plan (Ingallina, 2008). Selon ses partisans, le projet urbain vise alors à sortir de la systématisation dans la production des espaces urbains en prenant en compte l'imbrication complexe des enjeux urbains, sociaux et économiques à une échelle locale (Pinson, 2005); pour cela, il se

fonde sur un processus de planification ouvert, souple et démocratique reposant sur la collaboration entre les disciplines et entre les acteurs (publics, privés et associatifs) et par la concertation avec les populations locales (Courcier, 2005). Avec les mesures de décentralisation des pouvoirs adoptées dans les années 1980, l'approche par le projet se démocratise d'abord en Europe, puis se diffuse de façon croissante outre-Atlantique (Fainstein, 2008; Ingallina, 2008; Raynaud, 2014).

Malgré ses ambitions d'offrir une approche sensible, ciblée et collaborative dans la résolution des enjeux locaux, le projet urbain ne semble cependant pas échapper aux logiques entrepreneuriales précédemment évoquées. De nombreux travaux décrivent ainsi la multiplication, depuis le début des années 2000, de projets urbains d'envergure participant à mettre en scène la ville et la rendre attractive pour les touristes et les investisseurs. Développés le plus souvent dans des secteurs industriels en friche sous couvert de régénération urbaine et économique, ces « grands projets urbains » mènent à une refonte totale du quartier passant par l'implantation de nouvelles fonctions urbaines, par le développement d'infrastructures de transport, ou par des symboles architecturaux d'envergure tels que des musées, des stades ou des gratte-ciels (Fainstein, 2008; Raynaud, 2014; Sénécal *et al.*, 2002; Swyngedouw *et al.*, 2002). L'approche par le grand projet serait particulièrement prisée par les politiques de développement urbain liées à la « ville créative » et à la « ville intelligente », comme en témoigne la multiplication de quartiers thématiques autour des activités culturelles, créatives, technologiques et scientifiques (Ananian et Borde, 2021; Chatterton, 2010; Colomb, 2016; Evans, 2009a, 2009b; Liefooghe, 2010; Pilati et Tremblay, 2007), sur lesquels nous proposons de revenir plus en détail.

1.4.2.2 Une mainmise du secteur privé sur les négociations

Les quartiers de l'innovation, en effet, ne sont pas les seuls projets de développement économique et urbain à puiser leurs racines dans les préceptes de la géographie de l'innovation, de la classe créative ou de la ville intelligente. Depuis une vingtaine d'années, la littérature en géographie et en études urbaines offre ainsi de nombreuses analyses autour

des « quartiers culturels » et des « quartiers créatifs », développés autour de bases communes : l'aménagement de quartiers mixtes, fondés sur la mise en *cluster* des activités économiques, la densification résidentielle et commerciale, ainsi que la mise en valeur du cadre bâti (Ananian et Borde, 2019; Ballester, 2013; Bélanger, A., 2015; Jones, 2017; Viel *et al.*, 2012; Zukin et Braslow, 2011). Si la distinction entre ces projets semble avant tout reposer sur les activités économiques qu'ils rassemblent – art et culture pour les districts culturels, technologies de l'information et des communications pour les quartiers créatifs, et sciences et hautes technologies pour les quartiers de l'innovation – elle dépend surtout de la façon dont les parties prenantes choisissent de labelliser le quartier, puisque ces secteurs économiques tendent bien souvent à se recouper (Evans, 2009b). D'après certains travaux, les grands projets urbains constitueraient en effet l'une des nombreuses stratégies promotionnelles mobilisées dans le cadre de la « ville créative » et de la « ville intelligente », participant à mettre l'aménagement du territoire au profit du *marketing* urbain (Cosgrave *et al.*, 2013; Evans, 2009b; Hatuka *et al.*, 2018; Hollands, 2008; Leon, 2008).

Dans un tel contexte, l'approche collaborative prônée par le projet urbain semble alors mise à profit du secteur privé, dont les investissements sont nécessaires pour mettre en place de tels aménagements. Dans leurs études autour des grands projets urbains en Europe et en Amérique du Nord, Swyngedouw *et al.* (2002) et Fainstein (2008) démontrent en effet l'aval que les acteurs privés – et particulièrement le secteur immobilier – possèdent sur les négociations, menant à l'établissement de partenariats répondant avant tout à leurs intérêts propres. Ce constat apparaît également dans plusieurs articles entourant les quartiers de l'innovation. La mainmise des propriétaires privés dans l'ancien quartier industriel du Fulton Market District à Chicago a, par exemple, fortement limité la municipalité dans sa capacité à intervenir sur le zonage; le développement d'un projet de quartier de l'innovation dans ce secteur a donc nécessité la mise en place d'interventions ponctuelles et peu intégrées, largement contrôlées par les firmes et institutions déjà installées sur le territoire (Ananian, 2019). Même dans les quartiers situés dans des municipalités qui ont pu avoir une emprise plus importante sur la programmation et la planification du territoire, la dépendance au

secteur immobilier pour le développement du cadre bâti semble avoir limité leur capacité d'intervention par le zonage. Dans le 22@ barcelonais, ainsi, le logement social imposé par le plan directeur a servi de levier de négociation pour les promoteurs immobiliers afin de revoir à la hausse les limites de hauteur et de densité (Ballester, 2013). Charnock *et al.* (2014) voient alors dans le projet du 22@ une logique spéculative où la valeur que l'on peut tirer des terrains prévaut sur les usages. D'après leur analyse, le concept de quartier de l'innovation aurait ainsi servi de prétexte pour favoriser une captation des rentes urbaines, réparties entre les secteurs public et privé à travers la négociation du zonage ou des taxes foncières. Certains écrits autour des quartiers de l'innovation suggèrent néanmoins un renouvellement dans les modalités de développement mobilisées dans ce type de projet, marquées en particulier par l'insertion des universités dans les partenariats établis entre les acteurs public et privé. Peut-on y voir, alors, une manière de renouveler les modalités de développement urbain?

1.4.2.3 Vers un renouvellement des modalités de développement urbain?

Certains articles empiriques mettent ainsi de l'avant le rôle fédérateur que peuvent jouer les universités dans les quartiers de l'innovation, occupant une position de pivot entre les acteurs publics, privés et citoyens et participant de ce fait au rayonnement et à l'adhésion au projet. Selon Cohendet *et al.* (2011) elles constitueraient en effet le *middleground* des quartiers de l'innovation, en mettant à disposition des espaces de rencontre et des outils favorisant la collaboration entre l'*underground* – soit les individus et collectifs non conventionnels qui produiraient les idées innovantes – et l'*upperground*, c'est-à-dire les institutions gouvernementales et privées permettant la commercialisation et la diffusion de ces innovations. Pancholi *et al.* (2020) montrent alors le rôle structurant que les universités ont pu jouer dans le développement de plusieurs quartiers de l'innovation australiens en facilitant, par le biais de leurs espaces, ressources, fonctions et de leur réputation, l'adhésion des instances publiques, privées et citoyennes. L'article explique ainsi qu'en assumant la charge de ces projets, elles ont ainsi mis à profit leur rayonnement pour inciter les résidents à collaborer avec les acteurs économiques pour le développement d'une innovation à visée technologique, mais également à portée sociale. C'est un constat partagé par Yun *et al.* (2018),

qui montrent, dans les projets de Macquarie Park (Sydney, Australie), One North (Singapour) et Strijp-S (Eindhoven, Pays-Bas) la façon dont les campus universitaires participent à fédérer les acteurs publics, privés, universitaires et citoyens autour de l'innovation ouverte et, ainsi, favoriser les pratiques collaboratives appliquées au développement du quartier de l'innovation.

Mais surtout, le renouvellement des approches liées au développement urbain des quartiers de l'innovation se formaliserait autour de structures spécifiques dédiées au projet, prenant généralement la forme d'organismes sans but lucratif (Besson, 2014; Gianoli et Palazzolo Henkes, 2020; Read, 2016). Ces structures autonomes sont le plus souvent créées dès les prémises du projet, pour en assurer la planification mais également la coordination sur le long terme (Lawrence *et al.*, 2019; Read, 2016; Vey *et al.*, 2018; Wagner *et al.*, 2019; Wagner *et al.*, 2017). Dans certains cas, comme pour le 22@ barcelonais ou le Cortex de St. Louis, ces organismes peuvent se voir confier par les gouvernements locaux le pouvoir d'intervenir directement sur le zonage ou les incitatifs financiers spécifiques au quartier (Gianoli et Palazzolo Henkes, 2020; Read, 2016). Mais d'une façon générale, leur objectif est de réunir l'ensemble des parties prenantes publiques, privées et universités mobilisées autour du quartier de l'innovation pour en assurer la gouvernance. Selon Besson (2014), qui relève également la présence de telles structures dans les projets développés à Grenoble (GIANT/ Presqu'île) et Buenos Aires (Distrito Tecnológico et Distrito de Diseño), celles-ci participent en effet à renouveler les modalités classiques de gouvernance urbaine par une vision partenariale, intégrée et transdisciplinaire, qui offre une plus grande flexibilité et une meilleure adaptabilité à l'évolution des enjeux et besoins locaux. À partir du cas du 22@ à Barcelone, Gianoli et Palazzolo Henkes (2020) parlent à leur tour d'une gouvernance « adaptative », capable d'anticiper, d'apprendre et de s'adapter au fur et à mesure que le projet et le quartier évoluent. Certains rapports transposent alors le concept de « Triple Hélice », qui caractérise les interactions entre le gouvernement, l'industrie et l'université dans le processus d'innovation (Etzkowitz et Leydesdorff, 2000) au domaine de la gouvernance

urbaine, soulignant l'idée de collaborations innovantes mises à profit du développement urbain (Katz et Wagner, 2014b).

La capacité de cette approche de « triple hélice » à renouveler les modalités de développement urbain doit toutefois être analysée au regard des dynamiques d'entrepreneuralisation de la ville, dans la mesure où les logiques néolibérales semblent également concerner les acteurs universitaires. Avec l'attention portée à l'innovation, l'insertion croissante des universités dans les stratégies de développement économique les soumettrait ainsi à leur tour à des logiques entrepreneuriales, accentuées par une diminution des subventions allouées par l'État en raison des politiques néolibérales adoptées depuis les années 1980 (Taylor, 2017). Pour répondre à ces enjeux, plusieurs travaux dénotent dans ce contexte encore l'adoption de stratégies *marketing* visant à assurer leur rentabilité en se rendant plus visibles et attractives. En Amérique du Nord et Europe notamment, les campus universitaires s'ancrent ainsi de façon croissante dans des quartiers centraux et se dotent de salles de conférence et d'espaces extérieurs accessibles au public (Benneworth *et al.*, 2010; Borsi et Schulte, 2018). Fréquemment aujourd'hui, les universités s'imposent alors comme des propriétaires fonciers de grande envergure, obligeant les acteurs municipaux et immobiliers à négocier avec elles leurs politiques de développement urbain (Read, 2016). Dans certains cas, les institutions universitaires sont à l'initiative même de projets d'aménagement qui dépassent l'enceinte de leur campus (Fernández-Esquinas et Pinto, 2014), adoptant ainsi une posture « d'université-développeur » (Dang Vu, 2014). Pris sous cet angle d'analyse, les quartiers de l'innovation, qui mettent en valeur les activités et les actifs fonciers des universitaires, peuvent alors être perçus comme une stratégie de *marketing* urbain mobilisée par ces institutions, au même titre que les acteurs privés. Dans quelle mesure, alors, les structures de gouvernance mises en place dans le cadre des quartiers de l'innovation participent-elles réellement à transformer les manières de faire la ville? C'est une question qui, pour l'instant, n'a pas été abordée par les articles que nous avons recensés et qui abordent les modalités de gouvernance dans les quartiers de l'innovation. Pourtant, comme nous le verrons dans la prochaine sous-section, cette question soulève un certain nombre

d'enjeux pour les quartiers ciblés par ces projets, et plus spécifiquement les populations qui les habitent.

1.4.3 Les effets de la néolibéralisation de la ville sur les quartiers de l'innovation et leurs habitants

La littérature autour de la néolibéralisation de la ville a largement documenté les transformations de modalités de développement urbain, qui passent désormais le plus souvent dans une approche par le (grand) projet, menée dans une approche partenariale entre les secteurs publics et privés – et, dans le cas des quartiers de l'innovation, du milieu universitaire. Dans cette section, nous abordons les enjeux que cette approche soulève pour les quartiers ciblés par ces projets, qui, nous le verrons, tendent à affecter particulièrement les populations locales. Nous discutons ces enjeux au regard de la littérature autour des quartiers de l'innovation qui, par certains aspects, suggère que ces projets participent d'un renouvellement des manières de faire la ville, prenant en compte ces enjeux et tentant de les dépasser.

1.4.3.1 Des mécanismes de participation citoyenne limités

Les transformations des modalités de fabrique de la ville entamées au détour des années 1970 ont, comme nous l'avons vu, eu d'importants effets sur les négociations entamées entre les acteurs publics et privés et, dans le cadre des quartiers de l'innovation, universitaires. Mais les réflexions autour du projet urbain ont également porté sur la place qu'occupent les habitants dans la planification urbaine. Sous l'effet des critiques du courant postmoderne et, plus tard, des réflexions entamées dans le cadre du nouvel urbanisme et du développement durable, l'urbanisme rationnel a progressivement laissé la place à des approches plus collaboratives, intégrant un certain nombre de mécanismes de participation citoyenne (Bacqué et Gauthier, 2011). Selon Thomassian (2009), qui propose une revue de littérature sur ces approches collaboratives, la concertation est devenue depuis le début des années 2000 un point de passage obligé de la mise en œuvre des projets urbains. Mais si le projet urbain présuppose une démarche partenariale et itérative (Ingallina, 2008; Pinson, 2005), la

multiplicité et la diversité des acteurs concernés, particulièrement dans le cadre des grands projets urbains, accroissent la potentialité de divergence d'opinion et de conflit (Breux et Bédard, 2014; Malézieux, 2002; Viel *et al.*, 2012). Dans ce contexte, les mécanismes de participation citoyenne ne consistent pas nécessairement à intégrer les habitants dans des démarches partenariales et itératives, mais prennent plutôt la forme d'une série de négociations entamées entre les diverses parties prenantes afin de limiter les risques d'inacceptabilité sociale (Breux et Bédard, 2014; Thomassian, 2009). Dans ce contexte, le poids qu'exercent les citoyens dans les négociations ayant trait au projet urbain ne dépend pas uniquement de la présence de mécanismes de participation citoyenne, mais plutôt de la capacité de ces mécanismes à réguler et équilibrer les dynamiques de pouvoir qui se jouent entre les acteurs de la gouvernance urbaine (Raynaud, 2014; Thomassian, 2004, 2009).

Or, dans un contexte où la planification urbaine se décentralise et s'accompagne d'une réduction des budgets alloués aux municipalités par l'État, le développement des projets urbains mène à une dépendance financière accrue au secteur privé, expliquant alors la multiplication de grands projets urbains qui répondent avant tout à des objectifs de rentabilité (Divay, 2002; Malézieux, 2002; Manzagol et Sénécal, 2002). Par conséquent, le poids de la participation citoyenne peut s'en retrouver amoindri, dans la mesure où les projets qui sont soumis à des démarches de participation publique ont déjà été négociés en amont par les investisseurs privés qui assurent leur financement, et par les promoteurs immobiliers chargés de leur développement (Gariépy et Gauthier, 2009; Malézieux, 2002; Poitras, 2002; Proulx, D., 2017; Tremblay, 2017). La littérature autour des projets urbains développés autour des paradigmes de créativité ou d'innovation témoigne alors de leur envergure, et des transformations importantes qu'ils imposent aux territoires – généralement d'anciennes friches urbaines – qu'ils ciblent (Fainstein, 2008; Swyngedouw *et al.*, 2002; Viel *et al.*, 2012). Cette approche, alors, peut avoir plusieurs conséquences, que nous allons aborder plus en détail dans les prochaines sous-sections.

1.4.3.2 Des effets d'exclusion physique et symbolique

Il existe ainsi d'abord bien souvent un décalage important entre les modalités d'aménagement prônées par les projets de thématisation autour de l'innovation et de la créativité et la réalité physique et socioéconomique des quartiers dans lesquels ils s'implantent. Tout comme les quartiers culturels et créatifs, les quartiers de l'innovation tendent en effet à se développer dans d'anciens secteurs industriels sous couvert de régénération urbaine; les mesures de densification résidentielle, de desserte en commerces et services, de connectivité aux réseaux de transport et de diversification économique visent ainsi à améliorer les conditions de vie et débarrasser le quartier d'un passé présenté comme néfaste et révolu (Ballester, 2013; Charnock et Ribera-Fumaz, 2011; Poitras, 2002). Mais si les opérations de démolition ou de revalorisation du cadre bâti s'adressent à une clientèle « créative » invitée à investir le quartier, elles participent souvent à déloger les collectifs d'artistes et les populations ouvrières initialement installées (Lavanga, 2013; Morisson et Bevilacqua, 2018; Vahtrapuu, 2013; Vivant et Charmes, 2008; Zukin et Braslow, 2011). Ces transformations urbaines peuvent en outre favoriser une hausse de valeur des terrains et des bâtisses, menant à des effets de gentrification pour les individus les plus précaires et les commerces et services les moins rentables (Ballester, 2013; Gravereau, 2013; Vahtrapuu, 2013; Zukin et Braslow, 2011). Au-delà des effets de déplacement de population, les modalités de développement urbain mises en place dans ces projets peuvent également toucher les résidents qui y demeurent. Plusieurs études consacrées à la revitalisation des quartiers centraux montrent ainsi une systématisation dans la production immobilière, fondée sur une concentration des services au sein de tours résidentielles sécurisées et gérées en copropriété (Kern, 2007; Lehrer, Ute *et al.*, 2010; Rosen et Walks, 2013). Ces projets de condominium, souvent décrits comme des symboles concrets de la néolibéralisation de la ville, tendraient alors à limiter et contrôler l'accessibilité aux lieux de résidence, de travail, de socialisation et de consommation (Kern, 2007; Lehrer, U. et Wieditz, 2009). Cette privatisation des espaces et services serait également vectrice d'un désir croissant d'entre-soi, générant des phénomènes de « clubbisation », définis comme un regroupement volontaire d'individus autour de la jouissance exclusive de biens et de services (Michel, 2018).

Mais les effets de l'approche par le grand projet peuvent également avoir des effets sur l'identité du quartier, et, par conséquent, sur sa dimension symbolique. En effet, la littérature autour des grands projets urbains montre que les efforts de thématization autour de l'innovation et de la créativité passent par le biais de symboles architecturaux universellement compréhensibles (Barrette, 2014; Divay, 2002; Le Bel, 2011). Par conséquent, plusieurs articles sur les quartiers de l'innovation montrent que ceux-ci tendent à produire des espaces standardisés, fondés sur une vision factice de leurs activités passées et futures, qui visent à attirer les travailleurs mobiles et qualifiés des entreprises technologiques et scientifiques, mais participent à effacer la culture locale, et ainsi, en exclure les populations initialement installées (Heaphy et Wiig, 2020; Kayanan *et al.*, 2022). Bon nombre d'articles empiriques autour des quartiers culturels, créatifs et de l'innovation (Battaglia et Tremblay, 2011; Besson, 2014; Poitras, 2002; Tremblay, 2017) montrent ainsi la façon dont le bâti industriel se voit détourné, mettant en valeur certains symboles architecturaux comme les cheminées ou les briques, mais en les débarrassant de toute connotation négative telle que la pollution, la pauvreté, ou les difficiles conditions de travail; ce patrimoine conservé se retrouve souvent agrémenté de symboles plus modernes des activités nouvelles du quartier, incarnés par des gratte-ciels, les bâtisses imposantes des grandes institutions technologiques, culturelles ou scientifiques, ou encore par une toponymie évoquant le numérique. Si les discours autour de l'innovation ou de la créativité louent l'importance de l'authenticité, les expressions artistiques locales les plus subversives sont quant à elles parfois effacées au profit d'une culture jugée plus conventionnelle (Chatterton, 2010; Vanolo, 2014). Dans certains cas, le sentiment de décalage entre l'identité prônée par le projet urbain et celle revendiquée par les populations locales est tel qu'il peut générer un manque d'adhésion, voire des contestations, comme le montrent la mobilisation d'artistes et de citoyens contre le projet du 22@ à Barcelone (Ballester, 2013; Battaglia et Tremblay, 2011). La littérature autour des quartiers de l'innovation montre toutefois une prise en compte croissante de ces enjeux par les acteurs du développement urbain. Certains guides de bonnes pratiques alertent ainsi sur les risques de gentrification inhérents à ce type de projet, notamment lorsqu'ils ciblent d'anciens quartiers industriels (Drucker *et al.*, 2019; Lawrence *et al.*, 2019; Rissola *et al.*, 2019;

Rodriguez *et al.*, 2015; Wagner *et al.*, 2019). Les articles empiriques, comme nous allons le voir, montrent alors la diversité des approches visant à mitiger ces effets.

1.4.3.3 Des effets de mitigation à évaluer

Plusieurs articles empiriques montrent ainsi un certain nombre de mesures visant à limiter le risque de déplacement des populations les plus précaires, à commencer par l'inclusion systématique de logement social dans les nouveaux projets résidentiels (Besson, 2014; Leon, 2008; Morisson et Bevilacqua, 2018). Dans le projet de quartier de l'innovation de Chattanooga, dans le Tennessee, Morisson et Bevilacqua (2018) évoquent également les programmes de soutien aux groupes sous-représentés dans le milieu de l'entrepreneuriat afin de mieux les intégrer aux activités économiques du quartier, ainsi que le soutien aux associations visant à lutter contre les enjeux de fracture numérique.

La littérature relative aux quartiers de l'innovation avance également parfois les efforts mis en place par les structures de gouvernance spécifiquement dédiées au projet pour assurer une véritable participation des citoyens dans leur développement. Morisson et Bevilacqua (2019) mettent ainsi de l'avant le rôle joué par l'organisme Ruta N dans la mise en place systématique de démarches de consultation publique et d'ateliers de cocréation tout au long du développement du Medellinnovation District en Colombie, et qui s'est poursuivi à plus long terme dans la médiation entre les institutions scientifiques et technologiques du quartier et les populations locales au sein de *living labs*. Ce constat rejoint alors celui de plusieurs rapports promotionnels qui voient dans le concept de « laboratoire urbain » un levier de participation citoyenne par la pratique, puisqu'en testant les innovations produites dans le quartier, les résidents pourraient influencer, de manière itérative, leur intégration dans l'espace public, la production résidentielle, ou encore l'offre en transports (Katz et Wagner, 2014b; Monardo et Massari, 2020). D'après les travaux de Nesti (2020) à Barcelone, cette approche par le *living lab* participerait ainsi non seulement à promouvoir et démocratiser la participation citoyenne auprès des acteurs publics, privés et universitaires, mais elle inciterait également les résidents à développer eux-mêmes des initiatives visant à améliorer les

services locaux. Le rapport produit par Rissola *et al.* (2019) pour la Commission européenne avance alors l'idée d'une « quadruple hélice », où les acteurs de la société civile jouent un rôle croissant et plus direct dans les processus d'innovation et, ainsi, mènent à des démarches de co-construction qui participent au développement urbain du quartier (Bakıcı *et al.*, 2013; Besson, 2014; Cosgrave *et al.*, 2013). Par la participation à ces projets, alors les populations locales pourraient non seulement être mieux intégrées au développement du quartier de l'innovation, mais aussi développer un sentiment d'appartenance plus important (Hansasooksin et Tontisirin, 2021; Mancebo, 2019; Pancholi *et al.*, 2020).

Mais ces stratégies d'intégration par le biais de l'entrepreneuriat et de l'innovation technologique se heurtent à certaines critiques, qui poussent à relativiser la portée réelle de leurs effets sur les populations locales. Certains écrits relatifs à la *Smart City* alertent ainsi sur les démarches de participation citoyenne qui mobilisent les nouvelles technologies, qui soulèvent des inquiétudes en matière de surveillance, ou de sécurité des données, mais également d'une inégalité d'accès ou de compréhension liée aux enjeux de fracture numérique (Breux et Diaz, 2017; Denis et Pointille, 2010; Shelton *et al.*, 2015). Ballester (2013) s'inquiète alors d'une « surestimation du pouvoir de la *techné* au détriment de l'individu qui fait société », et qui mènerait à délaisser des stratégies de résolution des enjeux locaux moins coûteuses et plus accessibles pour l'ensemble de la population.

Dans le contexte états-unien, Kayanan (2021) pousse la réflexion plus loin en voyant dans les projets de quartiers de l'innovation une stratégie double de captation des rentes. Son étude montre que ce type de projet a été rendu populaire à la suite de la crise financière de 2008, alors que la construction immobilière connaissait un important ralentissement; sous prétexte de relance économique et de régénération urbaine, les quartiers de l'innovation se seraient ainsi présentés comme une opportunité, pour le secteur immobilier, de spéculer sur les terrains, tirant ainsi bénéfice d'une rente foncière (*Land Rent*) favorisée par les pouvoirs publics par le biais du zonage et de mesures fiscales. Mais par la mise en place d'attractifs urbains visant le capital humain, les parties prenantes impliquées dans le développement de ces projets auraient également participé à extraire une « *People Rent* » liée à la

consommation des infrastructures et de l'ambiance du lieu par les populations « créatives » qui y travaillent ou s'y établissent. D'après son analyse, les quartiers de l'innovation incarneraient même une nouvelle étape dans l'approche néolibérale du développement urbain, puisqu'en promouvant un modèle économique valorisant l'autoentrepreneuriat, le modèle de la start-up et le travail autonome, la pérennité de ces projets incomberait moins à l'État ou aux municipalités qu'aux individus eux-mêmes. Si l'approche entrepreneuriale appliquée au développement urbain a des effets sur les rapports de pouvoir et les négociations qui se jouent en amont des projets urbains, elle aurait donc potentiellement des effets sur les résidents des quartiers thématiques autour de l'innovation et de la créativité, d'autant plus que ces derniers se fondent sur une mixité entre les fonctions résidentielles, commerciales, de travail et de loisir.

C'est un constat que partagent Charnock et Ribera-Fumaz (2011) dans le cas du 22@ à Barcelone. D'après leurs travaux, le projet relève d'un espace planifié et conçu par les pouvoirs publics et le secteur immobilier afin de répondre aux impératifs compétitifs et productivistes du capitalisme. Les auteurs s'intéressent alors plus particulièrement à la question des représentations du quartier, instrumentalisées d'après eux par les concepteurs de l'espace à travers les discours et les aménagements. Ils démontrent les efforts déployés par le maire de Barcelone notamment pour présenter le projet du 22@ comme une « cure » apportée à un espace obsolète et en déliquescence; le modèle de « quartier compact » se présente alors selon eux comme une approche fonctionnaliste qui viserait à concevoir un espace compétitif tout en offrant l'image d'un quartier attractif, cohérent et homogène. Pour Charnock et Ribera-Fumaz, ce modèle compact favoriserait également une instrumentalisation de la vie quotidienne de la part des concepteurs de l'espace, qui participerait d'un flou croissant entretenu entre les activités d'emploi et de loisirs – les travailleurs de la « nouvelle économie » tendant à avoir des horaires flexibles et à se rencontrer en dehors des espaces traditionnels de travail. Leur article suppose alors que l'ensemble des pratiques quotidiennes des individus participe désormais à la compétitivité de l'espace, tout en leur donnant l'illusion de profiter d'une qualité de vie exceptionnelle.

Mais cette recherche, comme l'admettent eux-mêmes les auteurs, s'appuie uniquement sur une analyse des plans de développement et des modalités d'aménagement appliquées au projet du 22@, sans interroger les populations locales sur les effets concrets des modalités de développement urbain des quartiers de l'innovation. Assiste-t-on, comme certains écrits le suggèrent, à un renouvellement de ces modalités au profit d'une meilleure intégration des résidents en amont, et dans le développement de ces projets? Ou les quartiers de l'innovation sont-ils les outils d'une nouvelle étape dans la néolibéralisation de la ville, fondée sur une participation accrue des résidents aux logiques capitalistes? Ce sont ces enjeux que notre thèse propose alors d'explorer, visant à combler le manque d'études portant sur les populations qui habitent ces quartiers et, ainsi, aborder les quartiers de l'innovation du point de vue des résidents.

1.4.4 Conclusion du chapitre

Ce chapitre a proposé une revue de littérature sur les quartiers de l'innovation, fondée à la fois sur une littérature grise visant à promouvoir ce type de projet auprès des acteurs du développement urbain, ainsi que sur une production scientifique participant à enrichir les connaissances empiriques sur ce type de projet et à débattre des enjeux que soulèvent leurs modalités de développement. Dans un premier temps, nous avons mis de l'avant les principales caractéristiques de quartiers de l'innovation, qui se définissent comme des projets qui reposent sur une mise en *cluster* des firmes et institutions des domaines technologiques et scientifiques dans des quartiers bien connectés à la trame urbaine. Cette proximité géographique dans le milieu urbain est présentée comme propice à l'innovation, dans la mesure où elle favorise à la fois des interactions entre les acteurs du développement économique, les institutions de recherche et développement, ainsi que les individus créatifs, dans une perspective d'innovation ouverte. L'innovation produite dans le quartier est alors mise à profit de celui-ci, par une intégration des nouvelles technologies, matériaux et procédés dans la fabrique urbaine.

Les exemples empiriques ont montré que les quartiers de l'innovation prenaient généralement la forme de projets de régénération urbaine, fondée sur une collaboration entre acteurs publics, privés et universitaires. Les divers paliers de gouvernement prennent ainsi en charge l'attraction des acteurs économiques par le biais d'incitatifs financiers et le zonage du secteur. Le secteur privé est quant à lui mis à profit de l'aménagement et de la programmation du territoire, grâce à des investissements financiers et la mise en place de programmes de formation adressée à la population de la part des institutions scientifiques et technologiques, et en mobilisant la promotion immobilière pour la densification résidentielle et commerciale du quartier. Les universités, enfin, se présentent comme des acteurs centraux de ces projets en raison de leur capacité à rayonner et leur pouvoir d'attraction, mais aussi en mettant à disposition du projet leurs actifs fonciers.

Le paradigme de quartier de l'innovation repose alors sur différents concepts et théories qui font débat dans la littérature en géographie économique et en études urbaines. Les logiques d'agglomération dans les quartiers centraux ne sont pas toujours vérifiées empiriquement, et les difficultés à définir et mesurer l'innovation ne permettent pas d'établir le degré de corrélation qui s'établit véritablement entre proximité géographique, milieu urbain et innovation. Une littérature plus critique voit alors dans la multiplication des projets de régénération urbaine prônant l'innovation l'incarnation concrète d'une approche néolibérale qui s'étend aux modalités de faire la ville, et y voit des stratégies de *marketing* urbain à une époque où les municipalités sont mises en concurrence et détiennent une responsabilité accrue dans la pérennité économique des villes. Cette approche ferait primer les impératifs de rentabilité sur les enjeux socioéconomiques locaux, et participerait à exclure du quartier les populations qui ne rentrent pas dans les critères de la « classe créative ».

La revue de littérature propose alors deux lectures de ce phénomène. D'un côté, certains écrits suggèrent que les quartiers de l'innovation participent à renouveler les modalités de développement urbain, par un certain nombre de mesures visant à limiter les effets de gentrification, et à favoriser l'intégration de l'ensemble de la population dans la planification et le devenir du projet, notamment par le biais des universités qui jouent un rôle de pivot

avec les acteurs publics et privés, et par le biais des « *living lab* » qui favorisent une pratique et une appropriation accrue du territoire. De l'autre, plusieurs auteurs décrivent plutôt les quartiers de l'innovation comme une nouvelle étape de la néolibéralisation de la ville, où les individus, par leur consommation de l'offre commerciale, résidentielle et événementielle du territoire, et par leur participation active aux activités économiques, porteraient une responsabilité de plus en plus lourde dans la pérennité de ces projets.

Quel que soit l'angle d'analyse privilégié, les individus – et plus spécifiquement les résidents qui sont invités à se loger, travailler, et consommer dans le quartier – sont placés au cœur des enjeux relatifs aux quartiers de l'innovation. Dans cette thèse, nous avons alors choisi d'explorer le potentiel de renouvellement des modalités de développement urbain par le paradigme de quartier de l'innovation, en analysant ce type de projet du point de vue des résidents. Pour cela, nous proposons de mobiliser un cadre théorique et conceptuel construit autour de l'habiter, que nous définissons plus en détail dans le prochain chapitre. Le chapitre 2 sera aussi l'occasion d'étayer notre problématique de recherche, d'énoncer les questions et hypothèses spécifiques qu'elle soulève, et de présenter Griffintown, notre terrain d'étude.

CHAPITRE 2

HABITER UN QUARTIER DE L'INNOVATION :

CADRE THÉORIQUE ET CONCEPTUEL ET PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE

La revue de littérature, présentée dans le chapitre précédent, nous a permis de mieux caractériser les quartiers de l'innovation, qui se définissent comme des projets de régénération urbaine d'anciennes friches industrielles menés par les acteurs publics, privés et universitaires, et mobilisant la proximité géographique et la mixité de fonction comme des leviers d'une innovation produite *par* et *pour* le quartier. Elle a également révélé la place centrale qu'y occupent les résidents, invités à y travailler, loger, se divertir, et tester les innovations développées dans le quartier. Dans cette perspective, la revue de littérature a alors soulevé une double question : peut-on voir dans les quartiers de l'innovation de nouvelles modalités de faire la ville, qui participent à une meilleure intégration des résidents sur le plan de la gouvernance, de l'aménagement urbain et de l'appropriation du projet? Ou assiste-t-on à une nouvelle phase de néolibéralisation de la ville qui reporte de façon accrue la responsabilité du développement urbain sur les individus?

Afin d'explorer cet enjeu, nous proposons alors d'analyser le paradigme de quartier de l'innovation du point de vue des résidents. Pour cela, nous privilégions une approche par l'habiter, entendu par la géographie contemporaine comme les manières qu'ont les individus de *faire avec* la ville, par le biais de pratiques spatiales, elles-mêmes influencées par les perceptions et représentations de cet espace. Dans ce chapitre, nous proposons alors de présenter le cadre théorique et conceptuel sur lequel a été construite notre problématique de recherche, et qui a motivé le choix de notre terrain d'étude.

Dans la première section, nous revenons sur les articles qui appréhendent les quartiers de l'innovation « de l'intérieur », démontrant ainsi un manque de recherche proposant de les analyser du point de vue des résidents. Nous proposons ensuite un détour épistémologique sur la façon dont les sciences sociales abordent la question du quartier et de ses résidents, et

montrons le renouvellement de ces approches par le biais du projet urbain. Dans la deuxième section, nous montrons l'intérêt du concept d'habiter pour appréhender le projet urbain du point de vue des résidents, tout en prenant en compte ses diverses dimensions et temporalités. C'est à partir de ce cadre théorique et des concepts opératoires qu'il propose que nous présentons, dans la troisième section de ce chapitre, notre problématique générale de recherche ainsi que les questions et hypothèses spécifiques qui en découlent, et le cas d'étude que nous avons choisi pour les explorer.

2.1 Appréhender les quartiers de l'innovation du point de vue des résidents

La littérature sur les quartiers de l'innovation, comme nous l'avons vu dans le premier chapitre, nous permet de mettre de l'avant les grandes caractéristiques de ces projets, des parties prenantes qui participent à leur gouvernance jusqu'aux transformations qu'ils induisent sur l'aménagement et la programmation du territoire. En revanche, plus rares sont les articles qui appréhendent les quartiers de l'innovation « de l'intérieur », c'est-à-dire du point de vue de ceux qui les fréquentent, y résident, y travaillent ou y consomment. Dans cette première sous-section, nous revenons sur les quelques articles qui proposent d'adopter ce point de vue, afin de mieux situer notre recherche dans cette littérature émergente.

2.1.1 Les quartiers de l'innovation vus « de l'intérieur »

Depuis quelques années, une équipe de recherche de la Queensland University s'attache à explorer la question du *placemaking* dans les quartiers de l'innovation, c'est-à-dire la capacité du cadre urbain à améliorer le cadre de vie des populations, et ainsi favoriser leur appropriation de l'espace public (Adu-McVie *et al.*, 2021; Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2018a, 2018b; Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2020a; Pancholi *et al.*, 2017; Pancholi *et al.*, 2020; Yigitcanlar *et al.*, 2020). Le premier article paru sur ce projet de recherche s'appuie sur le cas du Maquarie Park Innovation District, un quartier de Sydney en Australie développé autour d'un campus universitaire hospitalier, d'entreprises technologiques et de complexes résidentiels (Pancholi *et al.*, 2017). Il s'interroge sur les principales caractéristiques à réunir pour attirer les entreprises et travailleurs des secteurs innovants, tout en répondant aux besoins des

individus qui y résident, et ainsi limiter les risques de gentrification. Le parti pris, clairement énoncé, est alors de considérer comme la clé de la réussite des quartiers de l'innovation l'enjeu de *societal integration*, c'est-à-dire la prise en compte des besoins de tous les individus concernés par ce type de projet, qu'ils y logent ou qu'ils y travaillent. D'après leurs résultats, les facteurs garants de cette *societal integration* se déclinent autour de quatre grandes dimensions : les caractéristiques du projet (*feature*), par la mise en valeur de la dimension sociale dans la présentation qui en est faite aux investisseurs et parties prenantes; la forme du projet (*form*), qui doit inclure une accessibilité égale aux lieux d'innovation (université, espaces collaboratifs), aux espaces publics et au logement; ses fonctions (*function*), garantes d'une innovation collaborative, favorisée par l'action des universités et des associations formelles et informelles; et enfin leur *image*, c'est-à-dire le développement collaboratif du quartier passant par une grande transparence de la part des développeurs, et une approche participative. Cette typologie a ensuite été reprise par plusieurs articles, dans un effort de classification des quartiers de l'innovation (Adu-McVie *et al.*, 2021; Yigitcanlar *et al.*, 2020) ou d'évaluation de ces caractéristiques dans d'autres cas d'études (Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2018a).

Certains de ces articles s'interrogent ainsi sur le rôle des acteurs du développement urbain dans l'aménagement du territoire et l'intégration de tels aménagements. La recherche de Pancholi *et al.* (2020) insiste ainsi sur l'importance toute particulière de l'université dans la prise en compte et la mise à disposition d'espaces et outils propices à l'appropriation du projet par les citoyens, comme nous l'avons expliqué dans le chapitre précédent. De leur côté, les recherches menées par l'équipe de Niusha Esmaeilpoorarabi à Brisbane, Melbourne et Sydney, visent plutôt à déterminer dans quelle mesure ces stratégies d'ancrage ont un véritable effet sur les populations visées. Après avoir confirmé, par le biais d'entretiens et de sondages auprès des parties prenantes de plusieurs quartiers de l'innovation australiens, l'importance des facteurs identifiés par Pancholi *et al.* (2017) sur le plan des caractéristiques, forme, fonctions et image de ces projets (Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2018a), Esmaeilpoorarabi *et al.* (2020b, 2020c) ont ainsi cherché à évaluer leur véritable impact sur le degré

d'implication des communautés locales. Il en ressort que les activités proposées au sein des quartiers de l'innovation – dans le domaine public comme celles à l'initiative des firmes ou institutions locales – ont du mal à s'adresser à la population générale. L'image des quartiers de l'innovation étudiés est celle d'un projet économique, et leur recherche démontre que les opportunités qui y sont offertes s'adressent avant tout aux travailleurs ou aux étudiants (Esmaeilpoorarabi *et al.*, 2020c). L'enjeu principal auquel se confrontent ces quartiers de l'innovation est alors celui de la confiance : l'intérêt pour ces projets, voire le développement d'un sentiment d'appartenance, sont ainsi limités, en dépit d'une bonne accessibilité physique, par un certain nombre de barrières mentales, le public interrogé ne croyant pas réellement à leurs impacts sur leur qualité de vie, particulièrement en ce qui concerne l'environnement et le coût du logement. À l'inverse, Leon (2008), dans un article sur le 22@ barcelonais, montre que si la majorité des travailleurs étrangers qu'il a interrogés ont déjà entendu parler du projet, la plupart semblent en ignorer les tenants et aboutissants, et considérer le projet comme un simple programme immobilier; les modalités d'aménagement du quartier, en outre, ne correspondent pas à leurs attentes, et peu d'entre eux ont décidé d'y résider.

Ces différentes recherches mettent alors de l'avant l'importance des caractéristiques physiques des quartiers de l'innovation et de la programmation du territoire sur les populations locales, et les enjeux que celles-ci soulèvent en matière d'adhésion et de participation au projet. Dans un article qui s'interroge sur la capacité de la Thaïlande à importer le concept de quartier de l'innovation, Hansasooksin et Tontisirin (2021) placent ainsi au premier plan le *placemaking* comme critère de succès, considérant que la pérennité de ce type de projet dépend de la capacité à s'imposer comme un quartier agréable pour vivre et travailler, dans le respect de l'identité locale et des interactions sociale qui s'y déroulent en amont de son développement. Dans un article sur le 22@, Ballester (2013) avance également la façon dont l'appropriation du projet par les populations locales conditionne la production de l'espace, et par conséquent le futur du quartier de l'innovation. Sa recherche montre ainsi les dissonances initiales des concepteurs du projet – la municipalité et la

promotion immobilière – et des artistes installés à Poblenou sur les fonctions et l’image du quartier; la densification résidentielle et l’implantation de firmes scientifiques et technologiques dans le quartier menaçaient ainsi le maintien des artistes et de leur production artistique, menant à une mobilisation importante de leur part, passant par l’occupation de l’ancienne usine Can Ricart. D’après ses résultats, ces conflits ont fait de Can Ricart le laboratoire de nouveaux rapports de force et de négociations qui ont permis aux artistes d’intégrer au projet une composante culturelle, qui participe désormais au succès du 22@ et à son rayonnement local et international.

L’ensemble des recherches qui s’intéressent à ces enjeux écartent toutefois de leurs résultats une catégorie de population qui fréquente les quartiers de l’innovation : leurs résidents. Paradoxalement, la typologie proposée par Pancholi *et al.* (2017), qui se fonde sur une *societal integration* prenant en compte les personnes qui travaillent et celles qui résident dans ces quartiers, a ainsi été construite par le biais d’entretiens avec des fonctionnaires municipaux ainsi que des directeurs et employés d’entreprises du savoir uniquement. Sa validation auprès des parties prenantes par Esmailpoorarabi *et al.* (2018a) souffre de cette même limite, puisque les personnes ayant pris part aux entretiens n’incluent pas de résidents. Les recherches de Leon (2008) et Ballester (2013) abordent la dimension immobilière du 22@ et la place qu’y occupe la production résidentielle, mais n’interrogent que les travailleurs et les artistes. Pourtant, comme nous l’avons mis de l’avant dans le chapitre précédent, les résidents font partie du cœur de cible de ces projets. Les quartiers de l’innovation prônent ainsi une réduction des navettes en proposant des quartiers mixtes, où l’on peut résider, travailler et se divertir, et reposent en partie sur la participation des résidents au projet, comme travailleurs mais aussi comme testeurs. En outre, les quartiers de l’innovation proposent une série d’aménagements qui impactent non seulement le lieu de résidence des populations installées sur le territoire *avant* le projet, mais aussi les nouveaux résidents installés dans les projets résidentiels les plus récents, et qui fréquentent les diverses infrastructures du quartier. Notre thèse, alors, propose de combler ce manque dans la littérature, en abordant les quartiers de l’innovation du point de vue de leurs résidents. Cette

approche s'inscrit dans une longue tradition dans la géographie et les études urbaines, qui fait toutefois l'objet de débats. Face aux écrits qui annoncent la fin du quartier comme dimension signifiante pour les populations locales et remettent en cause la pertinence de cette échelle d'analyse, nous proposons, comme nous le verrons dans les prochaines sous-sections, d'aborder le quartier de l'innovation sous l'angle du projet urbain.

2.1.2 L'analyse du quartier par les sciences sociales

Si l'intérêt porté au quartier et aux personnes qui l'habitent est relativement courant dans les études urbaines, celui-ci n'est pas sans controverse. Tout au long du 20^e siècle, les études visant à caractériser cette unité spatiale et les enjeux sociaux qui l'animent se sont confrontées à des écrits remettant en cause la validité méthodologique ou soulignant la teneur idéologique de cette échelle. Afin de mieux comprendre les tenants et aboutissants de ces débats, nous proposons de revenir ici sur les deux grandes approches identifiées par plusieurs articles épistémologiques autour de ce sujet (Di Méo, 1994, p. 257 et p. 265; Grafmeyer, 2007, p. 25; Humain-Lamoure, 2007, p. 44) : d'un côté, le quartier « objectivé », unité d'observation appréhendée « de l'extérieur » et, de l'autre, la prise en compte de la « dimension subjective » du quartier, d'un « territoire » analysé du « point de vue de ceux qui l'habitent ».

Selon Di Méo (1994), la première approche – celle du quartier « objectivé » – puise ses racines dans les thèses de l'écologie urbaine développées par les sociologues de l'École de Chicago, notamment les travaux de Robert E. Park et d'Ernest Burgess dans les années 1930. Le quartier y est considéré comme « l'expression d'une communauté culturelle, quasiment naturelle » (*ibid.*, p. 258), et se présente dès lors comme une échelle particulièrement pertinente pour l'analyse des phénomènes sociologiques. Comme l'explique Humain-Lamoure (2007), le quartier n'est pas envisagé comme un objet d'étude à part entière, mais plutôt comme le support d'activités sociales dont il convient d'analyser les caractéristiques et la position dans la ville; l'approche y est majoritairement statistique, le quartier constituant une variable indépendante à laquelle sont corrélées d'autres variables sociales, incluant

l'éducation ou la criminalité (Di Méo, 1994). À l'époque, cette approche fait déjà débat au sein même de l'École de Chicago. Grafmeyer (2007) aborde ainsi les critiques émises par Maurice Halbwachs quant aux découpages par quartier proposé par ses collègues, fondé sur des critères « de races ou de nationalités » (Halbwachs, 1932, cité par *ibid.*, p. 23). Pour ce dernier, l'analyse des groupes sociaux sous l'angle de la division du travail démontre une grande hétérogénéité au sein de ces quartiers, marquée par des degrés de participation à la vie urbaine variable; si la prise en compte de ces couches sociales superposées lui paraît plus pertinente du point de vue sociologique, son expression spatiale s'avère alors plus incertaine que « la mosaïque bien visible et pittoresque des communautés ethniques » (*ibid.*, p. 24). Di Méo (1994) et Authier (2008) évoquent quant à eux la remise en cause du quartier comme échelle d'analyse sociologique par Louis Wirth (1938, cité dans Authier, 2008) préférant appréhender la ville sous l'angle des rapports sociaux qui s'affranchissent des lois strictes de la proximité spatiale.

À l'aune de ces débats, les enquêtes sociologiques à l'échelle du quartier se poursuivent mais proposent de nouvelles approches. Dans les années 1950-1960, la monographie se substitue à l'analyse statistique, à l'instar des recherches autour des quartiers ouvriers proposés par Young et Willmott (1957) en Grande-Bretagne, par Gans (1962) aux États-Unis ou par Coing (1966) en France (cités par Authier, 2008, p. 23). Di Méo (1994) et Grafmeyer (2007) soulignent l'apport particulier des monographies de Paul-Henri Chombart de Lauwe (1952, cité par Di Méo, 1994) autour des quartiers ouvriers et bourgeois parisiens; en abordant, dans la lignée d'Halbwachs, l'espace social sous l'angle de la division du travail, ses enquêtes participent alors à transcender le quartier comme unité de mesure pour en faire un véritable terrain d'enquête où les pratiques sociales sont analysées dans le détail. Les années 1970 sont aussi marquées, en France, par l'émergence d'une « nouvelle géographie » qui s'impose de plus en plus comme une science sociale. C'est dans ce contexte qu'émerge un champ d'intérêt pour les représentations symboliques de l'espace et des lieux (Pichon, 2015), qui s'applique notamment à l'échelle du quartier (Di Méo, 1994; Humain-Lamoure, 2007). La multiplication de conférences et l'émergence de groupes de recherche autour des notions d'espace vécu,

perçu ou représenté participent à enrichir un vaste corpus qui, néanmoins, demeure assez hétérogène, tant dans les terminologies employées que dans les méthodes d'analyse (Di Méo, 1994; Pichon, 2015).

Malgré tout, les différents courants qui composent ce corpus ont plusieurs traits communs. Pour Humain-Lamoure (2007), cette approche propose tout d'abord un renversement de point de vue : le curseur n'est plus placé sur un objet – le quartier – mais sur un sujet qui « vit » le quartier; il ne s'agit plus non plus d'appréhender le quartier au travers d'un groupe social, mais plutôt de l'envisager sous le prisme de l'individu. Cette transposition s'accompagne également d'un changement de méthodes, puisqu'on privilégie le questionnaire, l'entretien, l'observation directe ou non participante, ou encore la carte mentale. L'analyse proposée est alors fortement empreinte de phénoménologie : le quartier n'est plus défini au regard d'éléments morphologiques, sociologiques, fonctionnalistes ou administratifs, mais plutôt de l'expérience qu'en ont les individus (Di Méo, 1994; Herouard, 2007). Mais, sous l'influence des géographes, elle s'accompagne également d'une approche par le territoire, qui interroge les effets réciproques de cette expérience sur le territoire – autrement dit son appropriation, individuelle ou collective (Humain-Lamoure, 2007).

Cet intérêt renouvelé du quartier pour la sociologie et la géographie continue toutefois de faire débat. Henri Lefebvre (1967), ainsi, alerte sur une « idéologie » du quartier, à laquelle participent les sociologues autant que les architectes et les urbanistes. Selon lui, les recherches qui placent le quartier comme « le cadre naturel de la vie sociale dans la ville et l'unité sociale à l'échelle humaine » (*ibid.*, p. 9) se fondent sur une image désuète et dépassée de la paroisse, et les institutions qui s'articulent « artificiellement » à la vie sont « en contradiction avec leurs fonctions et leurs structures » (*ibid.*, p. 10). Ce constat est, dans une certaine mesure, rejoint par Chombart de Lauwe (1965, cité par Di Méo, 1994) : si le quartier comme le lieu de l'interconnaissance et de la sociabilité garde une certaine réalité sociologique, celle-ci tend de plus en plus à se circonscrire à des espaces particuliers et en voie de disparition, tels que les quartiers ouvriers, marginalisés ou populaires où les activités économiques et l'inconfort des logements mènent à une plus grande fréquentation des

espaces publics. Pour Lefebvre (1967, p. 12), alors, il ne s'agit pas de nier entièrement la valeur sociologique du quartier; mais pour ne pas tomber dans le piège de l'idéologie ou participer à l'alimenter, le travail du sociologue consisterait plutôt à travailler à une typologie des quartiers – ceux qui se maintiennent, ceux qui se consolident, ceux qui disparaissent. D'autres sociologues ont des positions encore plus radicales. Raymond Ledrut, par exemple, affirme ne reconnaître que deux pôles significatifs à l'échelle urbaine : celle du logement, et celle de la ville; « l'échelon sociologique du quartier », pour lui, n'a en revanche « presque aucune existence effective » (Ledrut, 1968, cité par Grafmeyer, 2007, p. 27). Trente ans plus tard, l'urbaniste François Ascher (1998) renouvelle ce constat de la « fin des quartiers », l'urbanisation et l'accroissement des mobilités, à la fois sur le plan de la fréquence et de la distance, rendant encore plus obsolète l'importance du quartier pour les individus.

Aujourd'hui encore, la fin ou la permanence du quartier continue de faire débat. En France comme en Amérique du Nord, la sociologie et la géographie continuent d'investir cet objet d'étude, si bien que certains auteurs parlent aujourd'hui d'une « renaissance » (Forrest, 2008) ou d'une « réactualisation » du quartier (Germain et Charbonneau, 1999, cité dans Morin et Rochefort, 1998), qui s'incarne de plusieurs façons, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section.

2.1.3 Un renouvellement de l'analyse du quartier par le biais du projet urbain

La démocratisation des outils informatiques au détour des années 1980 a donné un nouvel élan à ce que Di Méo (1994) qualifie d'« objectivation » du quartier. L'accès accru du monde de la recherche aux images satellites, aux logiciels mathématiques et aux systèmes d'information géographique a mené à la multiplication d'études sociologiques mêlant indicateurs statistiques et analyse spatiale (Di Méo, 1994; Grafmeyer, 2007). Aux États-Unis – et, dans une moindre mesure, dans le monde francophone (Bidou-Zachariasen, 1997; Marpsat, 1999; Robitaille, 2006; Vallée *et al.*, 2016) – cette approche s'est révélée d'intérêt dans l'analyse de la ségrégation sociospatiale, basée sur une modélisation des « effets de quartier » dans les domaines de l'éducation, de la criminalité ou du travail, prenant en compte

un nombre important de variables statistiques quantitatives et qualitatives. Si la revue de ces travaux effectuée par Marpsat (1999) montre que ces études prennent en compte le risque d'erreur écologique et cherchent à le limiter par le biais d'une analyse multiniveau, elle relève un certain nombre de limites qui demeurent, incluant une distinction superficielle entre facteurs individuels et collectifs, un découpage statistique des quartiers n'ayant que peu de validité empirique, ou encore une difficulté à distinguer les effets du quartier des effets liés à la classe, le réseau de connaissances ou encore la famille.

D'autres chercheurs préfèrent alors écarter cette approche statistique – voire, pour Di Méo (1994) positiviste et scientifique – pour privilégier une approche plus sensible, fondée sur les représentations du quartier par les individus qui les habitent. En interrogeant les résidents des quartiers « citadins », Authier (2008) plaide ainsi en la faveur du maintien – malgré une hausse des mobilités et la multiplication des lieux d'attache – du quartier comme échelle sociologique pertinente; ainsi, s'il admet que le rapport au quartier a évolué dans le contexte contemporain et revêt actuellement une dimension plus individuelle que collective, celui-ci représente toujours un espace de ressources relationnelles, symboliques et identitaires et le lieu de pratiques quotidiennes pour ses habitants. Paradoxalement, même, ses travaux montrent que les individus qui investissent leur quartier de résidence sont majoritairement des individus mobiles, plus enclins à fréquenter les autres lieux de la ville que des habitants sédentaires dont les sociabilités se circonscrivent à un espace restreint autour de leur logement (Authier, 1999). Reprenant les termes de Germain et Charbonneau (1998), Morin et Rochefort (1998) voient quant à eux dans le quartier un « espace réactualisé ». Dans leur article qui prend la forme d'un état de l'art, ils expliquent ainsi que la fin du fordisme a eu des répercussions à l'échelle du quartier, qui sont de deux ordres : d'un côté, les quartiers périphériques sont devenus des espaces qui concentrent chômage et pauvreté tandis que les quartiers centraux ont été réinvestis par les couches moyennes intellectuelles, et, de l'autre, le quartier est devenu une échelle d'intervention privilégiée par les pouvoirs publics; par conséquent, le quartier demeure un espace signifiant, qui concentre encore aujourd'hui

l'action collective, notamment dans le cadre de négociations face aux projets urbains qui les ciblent.

Aborder la question du quartier sous l'angle du projet urbain permet alors de prendre en compte les différentes dimensions qu'il revêt. Le projet urbain, ainsi, est un d'abord un projet qui participe à transformer le quartier sur le plan de ses caractéristiques physiques, sociales et fonctionnelles, par le biais du zonage, de l'aménagement urbain et du *marketing* urbain (Sénécal *et al.*, 2002) et, ainsi, impacte les populations qui l'habitent ou vont l'habiter. Par conséquent, il fait l'objet de négociations entre les diverses parties prenantes publiques et privées qui participent à sa planification et avec les citoyens concernés, et revêt alors également une dimension géopolitique (Breux et Bédard, 2014). Les effets de ces négociations impactent alors les transformations que le projet urbain portent sur le quartier sur le plan physique et identitaire, et conditionnent ainsi la capacité des populations locales à se l'approprier, mettant de l'avant sa dimension symbolique (Bédard et Breux, 2011). Roncayolo (1996), en outre, met de l'avant le cadre spatio-temporel dans lequel ces trois dimensions interagissent : le projet urbain, ainsi, cible un quartier doté d'une histoire et d'une réalité socioéconomique qui vont jouer un rôle dans la teneur des négociations qui se mettront en place et des transformations qui affecteront le territoire; ces négociations précèdent donc la réalisation concrète du projet, et peuvent se poursuivre tout au long de son développement; l'avenir du projet, alors, dépendra de sa réalisation sur un temps plus ou moins long, mais aussi des appropriations qu'en feront les populations locales.

Ces différentes temporalités du projet urbain sont mises de l'avant par plusieurs articles relatifs aux quartiers de l'innovation. Dans son article sur le 22@, Ballester (2013) met ainsi de l'avant la façon dont le contexte sociohistorique du quartier influence grandement les contestations relatives au projet de quartier l'innovation, et participe à alimenter les négociations qui, à terme, impactent son devenir. Gaeta et Di Vita (2021), quant à eux, présentent le cas du quartier de l'innovation de Milan, qui succède à la transformation du site de l'Exposition universelle de 2015 à la suite de sa fermeture. Pour ces auteurs, il est alors essentiel d'interpréter ces projets comme des épisodes connectés, et de les analyser comme

un processus de transformation et de repositionnement urbain sur le long terme. Wong (2022) propose également d'adopter une perspective évolutive dans l'étude du projet One North de Singapour, afin de prendre en compte l'ensemble des facteurs environnementaux internes et externes qui, depuis les premières politiques d'attraction des firmes technologiques et scientifiques dans les années 1990, jusqu'à la concrétisation du projet en 2001 et de son développement dans les deux décennies suivantes, les raisons de ses succès et de ses échecs. Mais comment, alors, aborder les quartiers de l'innovation du point de vue des résidents en prenant en compte les évolutions spatio-temporelles du projet, tout en évitant l'écueil d'une approche strictement phénoménologique? Pour atteindre cet objectif, nous avons privilégié une approche par l'habiter, concept sur lequel nous revenons plus en détail dans la prochaine section.

2.2 Interroger les quartiers de l'innovation sous le prisme de l'habiter

La revue de littérature a montré l'importance que revêtent les pratiques des résidents pour le paradigme de quartier de l'innovation. La mixité de fonctions proposée dans les quartiers de l'innovation invite ainsi à un mode de vie *work-live-play*, où les individus qui travaillent dans le quartier sont également ceux qui y résident et s'y divertissent – approche renforcée par les programmes de formation visant à intégrer les populations les plus éloignées de l'entrepreneuriat ou des nouvelles technologies à prendre part aux activités économiques du quartier. Même sans y travailler, les résidents sont également invités à tester les innovations développées dans le quartier, afin de favoriser leur intégration dans les pratiques quotidiennes, d'une façon qui répond au mieux à leurs attentes et à leurs besoins. Le concept d'habiter, remis au goût du jour par la géographie depuis une vingtaine d'années, semble alors particulièrement propice à l'analyse de ces pratiques. Appréhender les quartiers de l'innovation sous l'angle de l'habiter, ainsi, permet d'interroger ces pratiques et leurs effets sur le projet urbain dans toutes ses dimensions, tout en prenant en compte le cadre spatio-temporel dans lequel celles-ci se déroulent. Comme nous le montrerons dans cette section, l'acceptation contemporaine de l'habiter vise également à dépasser l'approche phénoménologique des rapports entre les individus et le territoire, pour prendre en compte

les réalités contemporaines telles que l'accroissement des mobilités et la multiplication des lieux significatifs. Mais pour mieux comprendre ce que représente l'habiter pour la géographie du 21^e siècle, il convient d'abord de revenir sur ses origines, qui empruntent à la fois à la philosophie et la sociologie.

2.2.1 Être dans l'espace, faire avec l'espace : l'habiter, d'un enjeu philosophique à un concept géographique

Les références à Heidegger sont nombreuses dans la littérature autour de l'habiter. Pour plusieurs, le philosophe allemand fait partie des premiers à avoir réellement conceptualisé cette notion, et à proposer une réflexion visant à distinguer l'habiter, de l'habitat, de l'habitation ou du logement (Bonicco-Donato, 2019; Lévy, 2015; Morel-Brochet et Ortar, 2012; Paquot, 2005, 2016). En effet, dans l'un de ses travaux les plus cités à ce sujet – l'essai « *Bâtir, habiter, penser* » – Heidegger propose une réflexion étymologique, s'attachant par là à démontrer la dimension existentielle intrinsèque à l'*habiter* (Heidegger, 1958). Il souligne ainsi les racines communes, en allemand, entre les verbes « habiter », « bâtir » et « être », et regrette que ces notions soient généralement envisagées de manière séparée. Pour lui, « Être homme veut dire : être sur terre comme mortel, c'est-à-dire : habiter ». Pour atteindre la plénitude de l'*être*, les humains doivent alors *bâtir* des lieux qui « accordent une place au Quadriparti » – c'est-à-dire l'union entre « la terre », « le ciel », « les divins » et « les mortels », l'être humain – et ainsi *habiter* le monde (*ibid.*). Comme le résume Falaix (2017, p. 47), pour Heidegger, « compte tenu l'impératif spatial de son séjour sur terre », l'être humain bâtit pour habiter, et ainsi « habite pour exister, pour être au monde ».

Or, pour le philosophe, cet enjeu s'avère essentiel dans le contexte d'après-guerre qui marque l'écriture de cet essai, présenté dans sa première version lors d'une conférence consacrée à la reconstruction de l'Allemagne face aux ravages de la Seconde Guerre mondiale (Bonicco-Donato, 2019). Le message qu'il adresse aux architectes, ingénieurs et philosophes présents est alors celui d'une crise qui dépasse la simple question du logement, mais qui s'étend à l'habiter : s'il faut un toit pour s'abriter, il faut également bâtir pour mieux s'enraciner (Heidegger, 1958). La réponse à cette crise, alors, ne doit pas se contenter d'être

quantitative, mais doit prendre en compte la dimension existentielle de l'habiter : si « On tente de remédier à la crise en créant de nouveaux logements, en encourageant la construction d'habitations, en organisant l'ensemble de la construction » (*ibid.*), il faut également penser des conditions d'habitation permettant à chacun de réaliser sa condition humaine (Bonicco-Donato, 2019; Hoyaux, 2002).

Cette approche ontologique de l'habiter (Hoyaux, 2002) nourrit d'autres réflexions philosophiques, notamment celles de Gaston Bachelard (1957) autour de la « poétique de l'espace ». Contrairement à Heidegger, le philosophe français voit dans la maison le cœur de l'habiter; elle constitue ainsi un refuge protecteur, qui nous apprend à la fois une intimité solitaire et une intimité partagée avec les autres habitants de cette maison (Lamy, 2012). Habiter, pour Bachelard, c'est alors « retrouver le nid de l'enfance, l'enfance, les souvenirs liés aux objets, aux coins, aux ambiances » (Clavel, 1982, p. 21). Heidegger et Bachelard inspirent à leur tour Henri Lefebvre, qui enrichit la notion d'une dimension sociologique. S'il convient que l'habiter « est un trait fondamental de la condition humaine » (Lefebvre, 1970, p. 160), il souligne les limites d'une approche strictement centrée sur l'individu et propose plutôt de l'appréhender comme un fait social. Selon lui, le langage courant participe ainsi à éloigner les individus de la plénitude qu'ils pourraient atteindre à travers l'habiter : alors que ce dernier constitue un « tout », le langage participerait à le segmenter en divers « systèmes partiels d'objets, d'actes, de signes » (*ibid.*, p. 165). Cette division de l'habiter en plusieurs systèmes – se loger, se nourrir, se vêtir – est alors pour Lefebvre éminemment politique, puisqu'elle s'assimilerait à la division technique et sociale du travail et traduirait ainsi des rapports de domination. Lefebvre souligne alors l'importance de la sociologie dans la question de l'habiter, considérant qu'il est de son devoir d'analyser ces systèmes partiels, d'évaluer leur importance, leur hiérarchie, et d'y lire une expression des rapports sociaux. Pour appréhender et étudier l'habiter et ses systèmes, les sociologues doivent, selon lui, abandonner la technique « précise mais étroite » du questionnaire au profit de l'entretien non directif, qui permet de « donner la parole aux intéressés » et de laisser « libre l'expression » afin d'assurer une meilleure prise en compte des divers systèmes qui

composent l'habiter (*ibid.*, p. 168). En outre, il suggère de compléter les entretiens d'une observation rigoureuse de l'environnement social dans lequel ils s'ancrent, la description des maisons, des biens meubles et immeubles, des vêtements, des visages et des comportements étant pour lui des composantes à part entière de l'habiter.

Au début des années 2000, la conceptualisation de l'habiter connaît un nouvel élan, sous l'impulsion de plusieurs géographes cherchant à renouveler les pratiques de leur discipline (Berque *et al.*, 2008; Frelat-Kahn et Lazzarotti, 2012; Lévy, 2008; Paquot *et al.*, 2007). Certains d'entre eux s'inspirent explicitement de la pensée de Heidegger : l'habiter, ainsi, représente la « dimension existentielle de la présence de l'homme sur Terre » (Paquot, 2005, p. 52), et c'est parce que la Terre est « la demeure de notre être » (Berque *et al.*, 2008, p. 8) que la pratique des lieux géographiques participe à la constitution des individus (Hoyaux, 2002, 2015). Dans cette perspective, Hoyaux (2002) encourage la géographie à s'inspirer de la phénoménologie pour « dépasser l'approche objectiviste du monde comme déterminant et déterministe » et « voir dans l'habiter une interprétation constructionniste du monde », c'est-à-dire mettant en exergue la relation de l'être avec le monde, mais aussi avec lui-même. Pour ce faire, il propose de s'intéresser à la fois aux significations que les individus donnent au monde, mais également aux raisons qui expliquent leur besoin de donner de telles significations.

Mais d'autres géographes, toutefois, préfèrent s'en détacher (Frelat-Kahn et Lazzarotti, 2012). Pour Lévy (2015), si la prise en compte du rapport fondamental entre la vie humaine et l'espace demeure une composante centrale à la définition géographique de l'habiter, il est devenu essentiel pour la géographie de se distancer de Heidegger qui, en opposant espace et technique, a « pour effet de couper la spatialité de l'historicité », organisant ainsi « un plan conflictuel impropre à saisir les enjeux spatiaux contemporains » (*ibid.*, p. 402). Plus spécifiquement, Stock (2006c) reproche à Heidegger une « survalorisation du Sujet au détriment du social », « la perspective rurale où la proximité et le local ont une valeur positive, toujours postulée, jamais démontrée » ou encore « le rejet du lointain et de l'ailleurs dans la sphère du dangereux », et réfute la notion d'ancrage placée au cœur de l'habiter en décalage

avec les enjeux de mobilité et de détachement au lieu qui semblent de plus en plus probants dans nos sociétés actuelles (Stock, 2015). S'éloigner de l'approche de Heidegger, c'est ainsi refuser un certain immobilisme tant historique que physique, accepter que la relation des individus avec l'espace s'établisse dans le local comme le global, et à différentes temporalités et fréquences (Lazzarotti, 2018; Lévy, 2008, 2015; Stock, 2011, 2019). C'est également refuser, comme le mentionne Stock (2015, p. 428), d'associer ses réflexions à la « pensée de style darwinien » d'un philosophe dont l'antisémitisme est aujourd'hui reconnu (Pegny, 2015). Alors que Heidegger envisageait l'habiter comme une façon d'*être* dans l'espace, Stock (2012) propose pour conclure de le définir comme une façon de *faire avec* l'espace. Dans cette approche, à laquelle nous adhérons, la notion de pratiques spatiales est par conséquent centrale à l'habiter, comme nous le verrons dans la prochaine sous-section.

2.2.2 Le triptyque pratique-perceptions-représentations : des concepts opératoires pour appréhender l'habiter

Pour Stock (2004, 2006a, 2006c, 2007b, 2012, 2015), qui a produit de nombreux articles épistémologiques et théoriques à ce sujet, l'habiter se définit ainsi par un ensemble de pratiques spatialisées. Mobiliser la notion de « pratique », c'est alors s'inscrire dans la lignée des travaux sociologiques qui ont interrogé les manières de faire des individus face aux normes sociales, mais c'est également les enrichir d'une perspective spatiale :

Ainsi, appréhender l'habiter comme une pratique permet d'observer des manières de faire avec l'espace, c'est-à-dire la variabilité de la spatialité de l'engagement corporel, de la mobilisation d'instruments techniques, de la mobilisation de compétences, d'une part, et, d'autre part, la façon dont les différentes dimensions spatiales constituent des épreuves et des ressources pour l'action. (Stock, 2015, p. 435)

De façon empirique, les travaux qui se sont emparés du concept d'habiter en géographie et en études urbaines montrent la grande diversité des pratiques analysées, que ce soit au sein de l'espace public – fréquentation de la rue et des espaces publics (Bélanger, H. et Cameron, 2016; Giraud, 2007; Margier, 2014), de l'offre commerciale ou événementielle (Ananian *et al.*, 2018), choix de mobilité (Cailly et Dodier, 2007) –, ou dans le cadre privé – activités

sportives, sociales et communautaires (Falaix, 2014), aménagement du logement (Valegeas, 2014). Selon Stock (2004, 2006c, 2007b), c'est alors l'ensemble de ces pratiques liées à l'espace qui constitue et conditionne l'habiter des individus et des groupes étudiés, que celles-ci soient régulières, ponctuelles ou exceptionnelles, proches ou lointaines, vitales ou plus superficielles.

Mais, concrètement, que nous enseigne l'analyse de ces pratiques spatiales? Pour Lazzarotti (2006, p. 86), « chaque habitant est porteur d'une géographie qui lui est propre, celle des différents lieux qu'il a pu fréquenter et comment il l'a fait »; la forme et l'étendue des pratiques témoignent alors d'un rapport particulier au monde, et constituent la « signature géographique » de chaque individu (*ibid.*, p. 91). Mais habiter, c'est également *co-habiter* : analyser l'habiter, c'est alors prendre en compte la géographie de la rencontre et de ses effets sur les pratiques. En ce sens, il voit dans l'approche géographique de l'habiter une manière de dépasser la « dichotomie classique entre *monde intérieur*, celui des représentations, et *monde extérieur*, celui de l'analyse spatiale » (*ibid.*, p. 91). Herouard (2007, p. 167) rejoint cette idée d'une prise en compte de l'habiter comme un renouvellement des méthodes de la discipline géographique, ce concept permettant d'éviter des dérives « psychologisantes » dans l'analyse de l'espace vécu en prenant en compte les relations réciproques qui s'établissent entre les individus et l'espace. Ainsi, si les pratiques spatiales sont déterminées par des critères subjectifs et émotionnels, elles dépendent également des dimensions sociales, historiques, fonctionnelles et bâties de cet espace :

L'être humain est bien au centre de l'habiter, puisqu'il est dans son monde propre, mais ce monde est également en juxtaposition avec les mondes d'autrui. De même, ce monde est composé d'éléments architecturaux, urbanistiques, juridiques qui ne sont pas de l'ordre de la personne mais du collectif. C'est pourquoi, l'approche de l'habiter doit être socialisée et ne doit pas se contenter d'une vision égocentrée sur le sujet d'un monde parmi d'autres (Herouard, 2007, p. 169).

Afin de les prendre en compte dans l'analyse de l'habiter, Herouard (2007) propose alors de coupler l'analyse des pratiques spatiales à celle des perceptions et représentations de cet

espace. Dans cette approche, le triptyque pratiques-perceptions-représentations est en interrelation constante. Les *pratiques*, ainsi, sont conditionnées par un certain nombre d'informations concrètes et tangibles, que nous *percevons* dans l'espace par le biais de nos cinq sens. Mais elles dépendent également de la façon dont on se *représente* cet espace, c'est-à-dire l'image mentale que l'on s'en fait, qui peut se construire sur une expérience passée de cet espace, mais également sur notre personnalité, nos préjugés, nos peurs et nos aspirations, ou la façon dont celui-ci est décrit par notre entourage, les médias ou la publicité. Réciproquement, notre *pratique* de l'espace peut participer à sa transformation physique et ainsi affecter notre *perception*, tout comme elle peut changer l'image que l'on en a, et par conséquent notre *représentation* de l'espace.

Là encore, les recherches empiriques permettent de relever l'étendue des éléments tangibles et symboliques qui participent à conditionner les pratiques spatiales constitutives de l'habiter. Dans certains cas, l'espace peut être perçu comme hostile ou inaccessible en raison de mesures coercitives, telles qu'une présence policière dans les espaces publics visant à en chasser les populations itinérantes (Margier, 2014). Dans d'autres cas, il peut plutôt s'agir de mesures contraignantes – à l'image des fouilles de sac à l'entrée des festivals organisées dans le Quartier des spectacles de Montréal, qui incitent à contourner des espaces publics entièrement accessibles le reste de l'année (Bélanger, H. et Cameron, 2016). Parfois, les perceptions de l'espace peuvent être influencées par des éléments plus symboliques, interprétés différemment selon les individus. Dans le quartier parisien du Marais, Giraud (2007) montre ainsi la façon dont certains commerces vont être privilégiés par les populations homosexuelles, la présence d'une signalétique arc-en-ciel en façade suggérant que ces lieux seront plus accueillants et sécuritaires pour elles; à l'inverse, des secteurs du quartier où se multiplient les affiches suggestives mettant en valeur des corps masculins ou des couples gays se retrouvent peu fréquentés par des populations hétérosexuelles ou par des familles ayant des opinions plus conservatrices. Les représentations peuvent quant à elle découler de souvenirs heureux (Bélanger, H. et Cameron, 2016), du développement d'un réseau social ou communautaire (Cailly et Dodier, 2007), ou encore de la pratique régulière d'un loisir ou d'un

sport (Falaix, 2014) qui affectent positivement l'image que l'on se fait du lieu et en favoriser sa fréquentation. Dans leur étude sur l'habiter dans les espaces périurbains français, Cailly et Dodier (2007) remarquent à l'inverse une dépréciation de la ville par les individus ayant grandi à la campagne, qu'ils interprètent comme découlant d'une certaine culture locale. Dans le même ordre d'idée, leur article montre un certain contrôle social lié au genre, qui limite l'étendue des pratiques de mobilité pour les femmes, qui tendent à se restreindre autour du logement. André-Lamat *et al.* (2011) montrent quant à eux l'influence des médias et de la publicité sur la construction d'un habiter « durable », incitant les individus à fréquenter certaines institutions ou consommer certains produits afin de correspondre à un idéal de société.

Si ces travaux s'attachent à appréhender l'habiter par l'analyse des pratiques et des facteurs qui les conditionnent, ils n'abordent que très rarement l'effet réciproque de ces pratiques sur l'espace perçu et représenté. Or, comme le souligne Stock (2015), si l'étude des pratiques permet d'appréhender les normes sociales et les règles qui s'imposent dans l'espace, elle offre également un angle d'analyse intéressant des manières dont les individus les contournent. En d'autres mots, l'espace est tout autant une *condition* qu'une *ressource* de l'action (Stock, 2007b); étudier l'habiter, c'est donc interroger les éléments qui conditionnent la pratique de l'espace, mais aussi les effets de ces pratiques sur cet espace. Stock (2015, p. 433) appuie ses propos sur les travaux de Michel de Certeau, pour qui « les pratiques sont une manière de ruser avec les attentes du pouvoir étatique et de l'industrie » et à qui il emprunte la formulation des « manières de faire » avec l'espace. Dans *l'Invention du quotidien*, en effet, de Certeau (1990) s'intéresse à l'inventivité, aux ruses, aux tactiques, aux détournements des objets, des codes et des usages qui se déploient au quotidien. Il refuse ainsi l'idée d'une passivité des individus qui consomment, mais s'intéresse plutôt à leur agentivité et voit dans leurs modes de consommation de nouvelles formes de production; il valorise ainsi une culture quotidienne et anonyme produite par les individus jugés ordinaires où les objets, les codes et les usages dominants se verraient détournés et réappropriés. Plus spécifiquement, de Certeau s'intéresse à la dimension spatiale de ces détournements,

cherchant dans les pratiques de la ville une forme de réinvention du quotidien. Pour lui, en effet, l'espace demeure avant tout un « lieu pratiqué » et par conséquent continuellement réinventé :

S'il est vrai qu'un ordre spatial organise un ensemble de possibilités (par exemple une place où l'on peut circuler) et d'interdictions (par un mur qui empêche d'avancer), le marcheur actualise certaines d'entre elles. Mais aussi il les déplace et il en invente d'autres puisque les traverses, dérives ou improvisations de la marche, privilégient, muent ou délaissent des éléments spatiaux. [...] Il voue certains lieux à l'inertie ou à l'évanouissement et, avec d'autres, il compose des « tournures » spatiales « rares », « accidentelles » ou illégitimes. (de Certeau, 1990, p. 149-150)

L'intérêt de mobiliser de Certeau, pour Stock (2015), est de sortir l'habiter de la seule analyse des pratiques routinières, des habitudes, des pratiques non réflexives ou dépolitisées. Il regrette que l'habiter soit « encore trop souvent » utilisé dans le sens d'une pratique « habituelle » ou « familière » de l'espace et que nombre de recherches le circonscrivent au lieu de résidence (Stock, 2006c), et, avec d'autres géographes (Duchêne-Lacroix, 2014; Falaix, 2014; Lazzarotti, 2006; Lévy, 2008; Violier et Giffon, 2015), met de l'avant l'interaction, au sein de l'habiter, des différentes échelles au sein desquelles se déroulent les pratiques spatiales.

2.2.3 Les différentes échelles de l'habiter

Pour Stock (2006b, 2011), l'habiter est par conséquent « poly-topique » et c'est par l'étude des mobilités les entre différents lieux pratiqués que celui-ci doit être appréhendé. Avec un nombre croissant de géographes, il prône l'usage de ce concept dans le cadre d'une ville en mouvement (Duchêne-Lacroix, 2014; Stock, 2019; Violier et Giffon, 2015) ou des pratiques touristiques (Falaix, 2014; Lazzarotti, 2015, 2018; Stock, 2007a). Dans quelle mesure, alors, est-il pertinent d'appréhender les pratiques des résidents au sein d'un seul quartier sous le prisme de l'habiter?

La revue des travaux qui appréhendent l'habiter en géographie et en études urbaines montre la grande variété et la richesse des cas étudiés : du très local – les abords du cours d'eau de Cheonggyecheon aménagés dans le centre de Séoul (Lévy, 2015) ou les espaces publics à Montréal (Margier, 2014) – à la ville dans son ensemble (Nahmias, 2017), voire encore aux grands ensembles des banlieues françaises (Koci, 2008; Oppenchaim, 2013); des quartiers centraux (Ananian *et al.*, 2018; Bélanger, H. et Cameron, 2016; Giraud, 2007) au périurbain (Cailly et Dodier, 2007; de Cauna, 2003; Dodier, 2006, 2013; Dodier *et al.*, 2012; Koci, 2008; Morel-Brochet, 2007; Oppenchaim, 2013; Semmoud, 2003), en passant par les espaces ruraux (Gambino et Desmesure, 2014; Morel-Brochet, 2007); de l'habiter montagnard (Guisepelli, 2006; Hoyaux, 2000) à l'habiter littoral (Bernard de Lajartre *et al.*, 2016; Falaix, 2014); des individus les plus mobiles (Duchêne-Lacroix, 2014; Violier et Giffon, 2015) aux plus isolés (Le Lay et Comby, 2012); des habitats temporaires choisis (Michel, 2016) à ceux subis (Bruslé, 2015; Herouard, 2003; Lion, 2014). Pris ensemble, ces travaux témoignent de deux choses. D'un côté, que l'habiter traduit la relation complexe des individus avec l'espace, qui s'établit à diverses échelles (Lévy, 2008) de temps (du quotidien à l'exceptionnel), d'espace (du chez-soi jusqu'au monde entier), de valeurs (de l'anecdotique au plus significatif) ou de subjectivité (de l'intime à la co-habitation) qui s'entrecroisent dans un « mouvement permanent » (Lazzarotti, 2015, p. 449). De l'autre, que l'étude de cet habiter ne peut être qu'un instantané, et doit procéder d'un choix dans les échelles choisies. Comme l'explique Lussault (2015, p. 418) :

Habiter c'est ouvrir, maintenir et fermer des sites, qui forment des « laps de temps » [...]. Certains sont activés pour quelques instants seulement [...] d'autres pour des durées plus importantes, d'autres encore pour la vie, en particulier lorsque l'on y trouve son ou ses logis, qu'on y demeure [...].

Étudier l'habiter d'un lieu spécifique, ce n'est donc pas sous-entendre que l'habiter « serait circonscrit à ce lieu partagé » (*ibid.*); s'intéresser aux habitants dans un lieu et un temps donné, ce n'est pas non plus nier qu'ils disposent « d'un habitat bien plus vaste : à savoir un espace de vie de chacun, agencé et déployé par la pratique et qui assemble des "endroits où", à partir desquels et avec lesquels l'acteur déploie son agir » (*ibid.*). Mais s'attarder sur cet

instantané, c'est appréhender « un site de l'habitat des humains qui s'y croisent » et chercher à comprendre le sens de cet « ici et maintenant » (*ibid.*). À l'instar de Lussault, Lévy (2015) considère que s'attarder sur un contexte spécifique, ce n'est pas nier la complexité de l'habiter et les différentes échelles qui le constituent; « derrière l'écoute empirique de l'actualité d'un lieu », il y a, au contraire, « un dialogue improbable mais nécessaire entre passé et futur, réalité et virtualité, acteurs, objets et environnements » (*ibid.*, p. 403).

Or, les recherches qui se sont intéressées à l'habiter) l'échelle du quartier, qu'il s'agisse de quartiers historiques (Ananian *et al.*, 2018), gays (Giraud, 2007) ou « des Spectacles » (Bélanger, H. et Cameron, 2016), participent à engager ce dialogue. Elles témoignent de leurs transformations physiques au gré des projets immobiliers et des images véhiculées par la publicité, les médias et les référentiels politiques au fil des époques, et de leurs effets sur les pratiques des résidents. Elles mettent en tension les appropriations du quartier par les instances qui conçoivent l'espace, par les visiteurs temporaires et par les individus qui y résident. Pour Lévy (2015, p. 403), cette mise en dialogue constitue alors la raison même de l'émergence du concept d'habiter en géographie, et témoigne de son « tournant éthique »; analyser un espace donné sous l'angle de l'habiter, c'est ainsi prendre conscience « que les valeurs d'agencement [doivent] entrer en tension avec les objectifs de puissance, que l'émergence d'une possible compatibilité entre espace et spatialité et, plus généralement entre société et socialité, se fait jour ». S'intéresser aux pratiques des résidents, ce n'est pas survaloriser leurs pratiques au sein du quartier résidentiel, ou nier la pratique de ce quartier par d'autres groupes ou individus. C'est interroger la production résidentielle dans un lieu et un contexte donné, et ses effets sur les pratiques spatiales au regard des transformations physiques qu'elle induit et des images qu'elle véhicule, particulièrement dans un contexte où les résidents sont les premières cibles des projets – que ce soit ceux que l'on déloge par la transformation du quartier que ceux que l'on cherche à attirer. C'est analyser également les effets de ces pratiques spatiales sur la fabrique du quartier, tant dans le cadre des négociations formelles entamées avec les producteurs de l'espace que par la ruse et la tactique. C'est mettre en exergue le quartier de résidence comme l'une des multiples échelles

constitutives de l’habiter pour engager un dialogue autour de son habitabilité. Dans la dernière section de ce chapitre, nous proposons alors de voir comment le concept d’habiter et ses sous-concepts opératoires nous ont permis de formuler la problématique de recherche qui guide cette thèse, prenant en compte les diverses dimensions du projet urbain, et les échelles spatiales et temporelles dans lequel s’incarnent les pratiques, perceptions et représentations.

2.3 Problématique et questions de recherche

Les deux sections précédentes nous ont permis d’établir le cadre théorique et conceptuel de notre recherche. Nous avons vu que l’analyse du quartier du point de vue des résidents pouvait être réactualisée en l’appréhendant comme un projet urbain, qui soulève des enjeux sur le plan spatial, politique et symbolique. L’habiter, alors, permet de prendre en compte ces diverses dimensions du projet urbain, en les analysant au regard des pratiques, perceptions et représentations de l’espace, pour qui il constitue, pour reprendre les termes de Stock (2015), des conditions et des ressources de l’action. L’habiter, en outre, permet de prendre en compte les diverses échelles spatiales et temporelles du projet urbain. C’est au regard de ces considérations et de la revue de littérature autour des quartiers de l’innovation que nous avons formulé notre problématique générale de recherche, ainsi que les hypothèses qui l’accompagnent, que nous présentons dans la prochaine sous-section.

2.3.1 Problématique et hypothèse générales de recherche

La revue de littérature a montré que les quartiers de l’innovation, comme paradigme de développement urbain, se fondaient sur une logique de proximité : en réunissant sur un même territoire les firmes et institutions des domaines scientifiques et technologiques et en offrant aux travailleurs de ces secteurs une proximité entre les lieux de résidence, de travail et de loisir, ils favoriseraient ainsi une dynamique d’innovation favorable au développement économique, social et urbain. À une époque où les échanges de technologies, de savoir et de capitaux s’étendent à une échelle mondiale et où l’ancrage local est remis en question face aux mobilités croissantes des individus, ce paradigme propose, paradoxalement, de porter

une attention particulière à l'échelle du quartier. Le quartier, alors, se présente comme un levier d'une innovation réciproquement mise à profit du quartier et de ses habitants.

Or, depuis plus d'un siècle, les sciences sociales se sont largement intéressées à cette échelle du quartier et ont mis de l'avant les enjeux sociaux, politiques et identitaires de cet objet d'étude. Elles ont permis, également, de s'éloigner progressivement d'une définition strictement statistique, fonctionnelle ou administrative du quartier, pour l'appréhender du point de vue de leurs habitants. Elles ont souligné, enfin, les interactions – parfois conflictuelles – entre un espace conçu par les instances publiques et privées chargés du développement économique et urbain et un espace vécu et plus ou moins approprié par les individus à l'échelle du quartier. L'analyse de ces interactions s'avère toutefois encore peu explorée dans le cadre des quartiers de l'innovation, malgré les enjeux que nous avons pu relever dans la revue de littérature. D'un côté, en effet, on peut émettre l'hypothèse de l'inscription de ce paradigme de développement urbain dans un contexte de néolibéralisation de la ville, où la privatisation des espaces et services publics et les modalités de production résidentielle peuvent générer des pratiques et appropriations inégales du quartier. De l'autre, certains écrits relèvent un certain nombre de modalités propres aux quartiers de l'innovation, décrits comme des « laboratoires urbains » laissant place à une expérimentation par la pratique qui pourrait transformer la place qu'occupent les résidents à toutes les phases du projet urbain.

Ce sont ces hypothèses que cette recherche vise à éprouver, en proposant d'étudier les quartiers de l'innovation sous le prisme de l'habiter, lui-même appréhendé au regard des pratiques, perceptions et représentations de l'espace de leurs habitants. La définition que nous donnons à cet habiter est celle, pour reprendre les termes de Stock (2004, 2006c, 2012, 2015) des manières de *faire* avec l'espace, qui témoignent tout autant des règles ou normes qui s'imposent dans l'espace que de l'inventivité des individus qui, de façon plus ou moins revendicative, peuvent les contourner. S'intéresser à l'habiter des résidents des quartiers de l'innovation, c'est ainsi prendre en compte les effets des transformations imposées au quartier sur leurs pratiques, perceptions et représentations, mais aussi interroger l'effet

réci-proque de ces pratiques, perceptions et représentations sur le quartier de l'innovation. La question que l'on se pose dans cette thèse est donc une double question : quels sont les effets des modalités de développement des quartiers de l'innovation sur l'habiter de leurs résidents et quels sont les effets réci-proques de cet habiter sur les modalités de développement des quartiers de l'innovation? L'intérêt d'une telle problématique est d'interroger la dimension réellement novatrice du paradigme des quartiers de l'innovation : alors que la littérature grise insiste sur le renouveau permis par les quartiers de l'innovation – tant en matière de régénération urbaine que sur les modalités de gouvernance du projet et, par conséquent, leur appropriation par les populations locales – peut-on y voir une nouvelle façon d'habiter le quartier? Ou s'inscrit-il, comme le suggère la littérature critique sur le grand projet urbain, dans la lignée d'une fabrique de la ville guidée par des logiques néolibérales?

Pour explorer cette problématique, nous proposons d'appréhender les quartiers de l'innovation sous l'angle du projet urbain – concept qui traduit tout autant les modalités de fabrique du quartier que leur réalisation concrète. Cette approche par le projet urbain nous permet alors d'interroger les dimensions spatiales, politiques et symboliques du quartier. Ainsi, à travers l'analyse des interactions entre quartier de l'innovation et habiter, ce sont également les interactions entre les transformations physiques de l'espace, les modalités de gouvernance qui les guident, et l'appropriation de cet espace par les résidents que nous interrogeons. En outre, l'approche par le projet urbain permet d'appréhender le quartier dans ses différentes temporalités – des phases de conception du quartier de l'innovation, à sa réalisation, puis à sa pratique et son appropriation. Cette approche spatio-temporelle, en outre, nous pousse à prendre en compte les caractéristiques spatiales, sociales, économiques et politiques qui précèdent et nécessairement, conditionnent le projet urbain, mais aussi les phases qui succèdent à sa réalisation concrète. Cette prise en compte des dimensions spatiales, politiques et symboliques et leur inscription dans un contexte spatio-temporel spécifique a alors guidé la formulation de nos questions et hypothèses spécifiques, présentées dans la prochaine sous-section.

2.3.2 Question et hypothèses spécifiques

Afin d'opérationnaliser cette problématique de recherche, nous avons formulé trois sous-questions, prenant en compte les différentes temporalités du projet urbain. Les hypothèses qui les accompagnent ont été formulées au regard de notre revue de littérature sur les quartiers de l'innovation, en prenant en compte les dimensions spatiales, politiques et symboliques du projet urbain.

Question spécifique no.1 : Dans quelle mesure le paradigme du quartier de l'innovation participe-t-il à transformer les modalités de développement urbain du quartier?

Hypothèses : La revue de littérature montre que les quartiers de l'innovation sont des projets qui ciblent le plus souvent d'anciennes friches industrielles, et participent de ce fait à d'importantes transformations spatiales pour le quartier, tant sur le plan de l'aménagement et la programmation du territoire, que sur les caractéristiques socioéconomiques de sa population et sur l'identité du quartier. D'un point de vue politique, elle suggère également que ce type de projet implique d'importants changements en matière de gouvernance urbaine, dans la mesure où le développement du quartier de l'innovation est pris en charge par une structure consacrée au projet, qui implique des négociations accrues entre acteurs publics, privés, universitaires et citoyens. Sur le plan symbolique, la littérature nous mène à formuler l'hypothèse que l'appropriation du projet est alors intrinsèquement liée à ces modalités de gouvernance, et leur capacité à laisser les résidents prendre part au développement du projet et, par conséquent, à son devenir. Mais elle peut également laisser penser que le paradigme des quartiers de l'innovation s'inscrit dans une logique plus classique de grand projet urbain et continue à participer aux logiques de néolibéralisation de la ville mises de l'avant par la littérature néomarxiste depuis une cinquantaine d'années.

Question spécifique no. 2 : Quels sont les effets de ces transformations sur l'habiter des résidents?

Hypothèses : La revue de littérature met de l'avant l'aspect générique des projets de quartiers de l'innovation, participant à mobiliser des symboles et des discours attractifs pour une classe dite « créative », mais qui peuvent entrer en contradiction avec la réalité socioéconomique des quartiers dans lesquels ils s'implantent. L'offre résidentielle, commerciale et de bureau ainsi que les symboles mis de l'avant dans la signalétique ou le mobilier urbain, qui s'adressent avant tout aux travailleurs « créatifs » des secteurs technologiques et scientifiques, peuvent mener à des perceptions et des pratiques différenciées de l'espace. On peut donc émettre l'hypothèse d'une privatisation des espaces et d'un effet de « clubbisation » au profit des populations qui participent au projet, en tant que travailleurs ou en tant que testeurs des innovations développées dans le quartier. Par conséquent, les populations les moins intégrées au projet – notamment les résidents les plus anciens – peuvent se retrouver écartées des négociations relatives au développement du projet, particulièrement dans un contexte de « quadruple hélice », où la participation des résidents repose sur leur pratique du quartier. De ce fait, on peut également émettre l'hypothèse d'une appropriation différenciée du projet, qui concerne avant tout les personnes qui se sont installées dans le quartier depuis sa transformation et aux dépens des résidents initiaux.

Question spécifique no. 3 : Quels sont les effets réciproques de l'habiter des résidents sur ces transformations?

On peut toutefois émettre l'hypothèse que les populations les moins intégrées au projet peuvent mettre en place un certain nombre de tactiques spatiales qui leur permettent de pratiquer et de s'approprier différemment l'espace, et que celles-ci peuvent être favorisées par certaines spécificités propres aux quartiers de l'innovation, telles que les universités pouvant jouer un rôle intégrateur ou le « laboratoire urbain » qui laisse plus de place à une expérimentation par la pratique. On peut également émettre l'hypothèse que le décalage entre les caractéristiques initiales du quartier et les modalités du projet de quartier de

l'innovation peuvent générer des contestations et une mobilisation menant à des négociations accrues avec les acteurs publics, privés et universitaires en charge de leur développement. Dans ce contexte, le devenir du projet peut être largement influencé par les pratiques, perceptions et représentations des résidents et, ainsi, favoriser leur appropriation.

Afin de répondre à ces questions et vérifier ces hypothèses, nous avons choisi comme étude de cas le quartier de Griffintown à Montréal, où a été inauguré le projet de Quartier de l'innovation (QI) en 2013. Comme nous le verrons dans la prochaine sous-section, ce terrain d'étude s'avère d'intérêt, dans la mesure où le QI rejoint les caractéristiques des quartiers de l'innovation présentées dans la revue de littérature, incluant le passé industriel du secteur et sa proximité au centre-ville, le rôle occupé par les institutions universitaires dans le projet, et sa volonté de transformer Griffintown en un écosystème de l'innovation fondé sur la mixité de fonctions et la proximité géographique entre institutions scientifiques et technologiques. Ce cas d'étude se révèle également d'intérêt, dans la mesure où les dynamiques qui précèdent le développement de ce projet s'incarnent dans le temps long, permettant ainsi d'interroger l'évolution des modalités de développement urbain du quartier. Afin de mieux appréhender l'ensemble de ces caractéristiques, nous proposons, dans la prochaine et dernière sous-section de ce chapitre, de présenter Griffintown, depuis ses premiers développements autour des activités industrielles jusqu'à sa transformation en Quartier de l'innovation.

2.3.3 Une étude de cas à Griffintown

Griffintown constitue, avec Saint-Henri, Ville-Émard, Pointe-Saint-Charles et la Petite-Bourgogne, l'un des cinq quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest à Montréal. Cette position géographique particulière (figure 2.1), à proximité du cœur historique de Ville-Marie, du canal de Lachine et des principales voies de transport, lui a permis d'adopter au fil des époques une multiplicité d'identités et fonctions, entre terrain agricole et berceau de l'industrie québécoise, secteur en friche et campus universitaire, projet immobilier et Quartier de l'innovation.

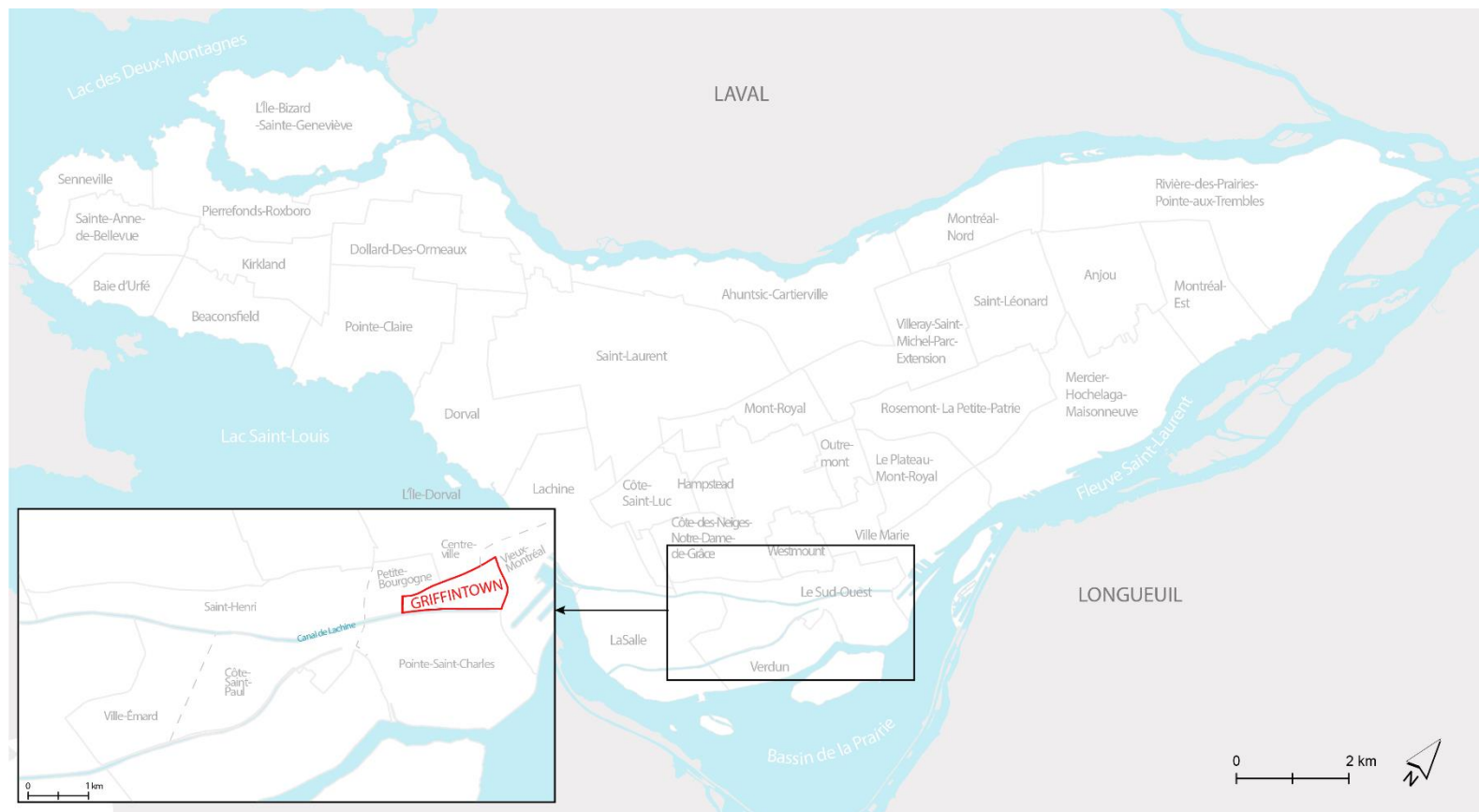


Figure 2.1. Localisation de Griffintown dans l'agglomération de Montréal et dans l'arrondissement du Sud-Ouest

2.3.3.1 Splendeur et déclin du berceau de l'industrie montréalaise

À l'instar de la plupart des quartiers de l'innovation documentés dans la littérature, Griffintown est un ancien quartier industriel, et s'avère par conséquent chargé d'une longue histoire encore perceptible dans son cadre bâti. Le nom de « Griffintown », ainsi, apparaît au début du 19^e siècle sous la plume de l'arpenteur Louis Charland, chargé de diviser en lots un ancien terrain agricole de 30 ares alors connu sous le nom de fief de Nazareth (figure 2.2). Si le nom est choisi en l'honneur de sa propriétaire de l'époque, Marie Griffin, le fief est en réalité déjà chargé d'une longue histoire (Hanna, D., 2007); initialement cédé à Jeanne Mance en 1654 par la France pour assurer les besoins de la colonie de Ville-Marie, il a été exploité pendant plus de 100 ans par les Sœurs hospitalières de l'Hôtel-Dieu avant d'être confié par bail emphytéotique à Thomas McCord, un homme d'affaires irlandais. En son absence, son associé Patrick Langan revend frauduleusement le bail à Mary Griffin, l'épouse d'un manufacturier de savon, qui décide, avec l'accord des Sœurs hospitalières, de le revendre en lots pour en partager les revenus. En plus d'offrir au fief une dénomination qui perdure encore aujourd'hui, le plan de lotissement signé par Louis Charland en 1806 donne au terrain sa caractéristique trame de rues orthogonales.

En raison de ce tracé et de leur proximité avec le fleuve Saint-Laurent, les terrains sont rapidement conquis par les usines et les entrepôts, faisant de Griffintown l'un des principaux faubourgs industriels du quartier Sainte-Anne (figure 2.2). Cette nouvelle vocation se confirme dans les années 1820, lorsque le canal de Lachine est creusé, puis dans les années 1840, avec l'élargissement du canal et le développement ferroviaire. En 1842, Griffintown rassemble alors le tiers de toutes les manufactures de la ville, et leur nombre croît à une vitesse fulgurante (Hanna, D., 2007). Ce développement économique s'accompagne d'une importante hausse démographique, la population du faubourg, composée majoritairement d'une main-d'œuvre ouvrière venue d'Irlande, passant d'un millier de personnes au début du 19^e siècle à plus de 19 000 en 1881 (Barlow, 2009; Hanna, D., 2007).

Cet essor s'accompagne toutefois de conditions de vie de plus en plus difficiles à supporter (Hanna, D., 2007). La population toujours croissante s'entasse ainsi dans des logements vétustes, difficiles à chauffer et n'offrant pas toujours un accès à l'eau courante. Ce cadre de vie, couplé à la proximité des vapeurs toxiques des usines, a d'importantes conséquences sur la santé de la population. Les épidémies de typhus en 1847 et de petite vérole en 1885 affectent particulièrement Griffintown et y font plusieurs milliers de morts. Au début du 20^e siècle, les taux de mortalité infantile et de mortalité par tuberculose du quartier Sainte-Anne figurent quant à eux parmi les plus élevés à Montréal. La vétusté des logements les rend également plus vulnérables aux crues et aux incendies, qui se multiplient tout au long du 19^e siècle. Dans ce contexte, les personnes qui le peuvent commencent à fuir le quartier.

Cet exode s'accélère au détour des années 1930, après une série de décisions et d'aménagements touchant aux activités résidentielles et économiques (Hanna, D., 2007). En 1931, le Canadien National inaugure un viaduc de près d'un kilomètre qui mène à la destruction d'une centaine de logements et de commerces et qui s'impose comme une immense barrière de béton uniquement traversée de quelques tunnels de rues. En 1959, l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent offre au fret de nouveaux chemins navigables et favorise la délocalisation des usines et des emplois. La décision de la Ville de Montréal d'imposer un zonage strictement industriel à Griffintown en 1963 ne suffit pas à freiner cet exode, qui s'accélère avec la fermeture des écluses du canal de Lachine entre 1964 et 1972, et empêche dès lors tout nouveau développement résidentiel. La construction, dès 1965, de l'autoroute Bonaventure – dont une portion surélevée côtoie le viaduc du Canadien National (figure 2.2) – renforce quant à elle l'enclavement physique du quartier et génère la destruction d'une autre centaine de logements et de plusieurs usines. Malgré les revendications d'un noyau dur irlandais qui se bat pour la préservation du quartier, les dernières écoles et églises ferment leurs portes et, en 1971, la population de Griffintown ne s'élève plus qu'à 800 personnes (Barlow, 2009; Hanna, D., 2007). Dès lors, l'état de friche avancé du secteur rend frileux les investisseurs privés et les pouvoirs publics – à l'exception notable de l'agence fédérale de Parcs Canada qui prévoit, dans le cadre plus large d'un

programme de réhabilitation des berges du canal de Lachine lancé à la fin des années 1970, l'aménagement d'un corridor vert et d'une aire de repos (Parcs Canada, 1979).

2.3.3.2 La renaissance du quartier

Les orientations proposées par Parcs Canada (1979) dans le Plan directeur du Canal de Lachine sont reprises dans le premier Plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal en 1992; sans proposer une réaffectation totale des fonctions industrielles de Griffintown, les instances fédérale et municipale perçoivent dans certains secteurs du quartier la possibilité de développer des activités récréotouristiques. Ce n'est toutefois qu'au milieu des années 1990 que Griffintown entreprend un véritable tournant avec l'acquisition de plusieurs terrains et usines par le milieu universitaire d'un côté, et la promotion immobilière de l'autre.

Après 23 années à enseigner l'ingénierie dans les secteurs densément construits du Quartier latin et du Plateau, l'École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS)¹⁰ investit ainsi la friche industrielle de Griffintown en 1994 afin d'y développer un campus qui lui permet d'investir dans la recherche et d'accueillir une communauté étudiante en perpétuelle croissance. L'inauguration d'un premier pavillon en 1997, puis de résidences étudiantes en 2000, offre alors au quartier un nouveau dynamisme que le promoteur Prével accompagne en 2004 avec son projet résidentiel du « Lowney ».

La même année, le Plan d'urbanisme approuvé par la Ville de Montréal prend en compte ces nouvelles dynamiques et identifie Griffintown comme un secteur de planification détaillée¹¹

¹⁰ L'École de technologie supérieure de Montréal est une institution publique fondée en 1974 et affiliée au réseau de l'Université du Québec. Après 11 années passées dans le campus de l'Université du Québec à Montréal dans l'arrondissement Ville-Marie, puis 12 années dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, elle s'installe à Griffintown en 1994 après l'acquisition de l'ancienne usine d'embouteillage de la brasserie Dow.

¹¹ Les secteurs de planification détaillée sont des secteurs présentant « une problématique urbanistique complexe qui ne pouvait être traitée à fond avant l'adoption du Plan d'urbanisme » et pour lesquels la Ville de Montréal « entend mener à terme une planification détaillée dans les trois années suivant l'adoption du Plan d'urbanisme, selon une approche intégrée adaptée à la spécificité de chaque cas » (Ville de Montréal, 2004a, p. 213).

(figure 2.2) pour lequel elle prévoit le développement d'activités commerciales, résidentielles et récréotouristiques et un désenclavement physique favorisé par l'abaissement du tronçon surélevé de l'autoroute Bonaventure et l'amélioration de la desserte en transport collectif (Ville de Montréal, 2004a, p. 234-235). Cette planification détaillée est encadrée quatre ans plus tard par l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le « secteur Peel-Wellington », qui offre au promoteur immobilier Devimco les leviers nécessaires à la consécration d'un mégaprojet résidentiel et commercial baptisé « Projet Griffintown » et reprend ses limites géographiques circonscrites au sud-ouest du quartier (figure 2.2). La crise financière de 2008 oblige toutefois Devimco à revoir ses ambitions à la baisse en limitant son projet à quelques îlots résidentiels et le programme particulier d'urbanisme – vivement critiqué en raison d'un processus de consultation opaque – est remplacé en 2013 par un second (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013).

Ce nouveau PPU, qui s'étend désormais à l'ensemble du secteur de planification détaillée (figure 2.2), soutient cette fois-ci explicitement le Quartier de l'innovation, un projet développé depuis quelques années par l'ÉTS dans le but de renforcer les liens entre les milieux universitaires, des affaires et de l'industrie (ÉTS et Université McGill, 2012b). Afin de soutenir ce projet visant à faire de Griffintown un « quartier innovant » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 16), le PPU propose alors de développer les infrastructures culturelles et communautaires du quartier, de miser sur un développement plus durable par le verdissement et la diminution de la circulation automobile, de soutenir l'expansion du campus de l'ÉTS et de favoriser l'ancrage de nouvelles industries innovantes. La gouvernance du Quartier de l'innovation est quant à elle confiée à un organisme sans but lucratif du même nom, avec un conseil d'administration composé de 15 membres issus du milieu universitaire, du monde de la finance et de l'immobilier, du secteur des NTIC ainsi qu'une personne observatrice désignée par la Ville de Montréal.

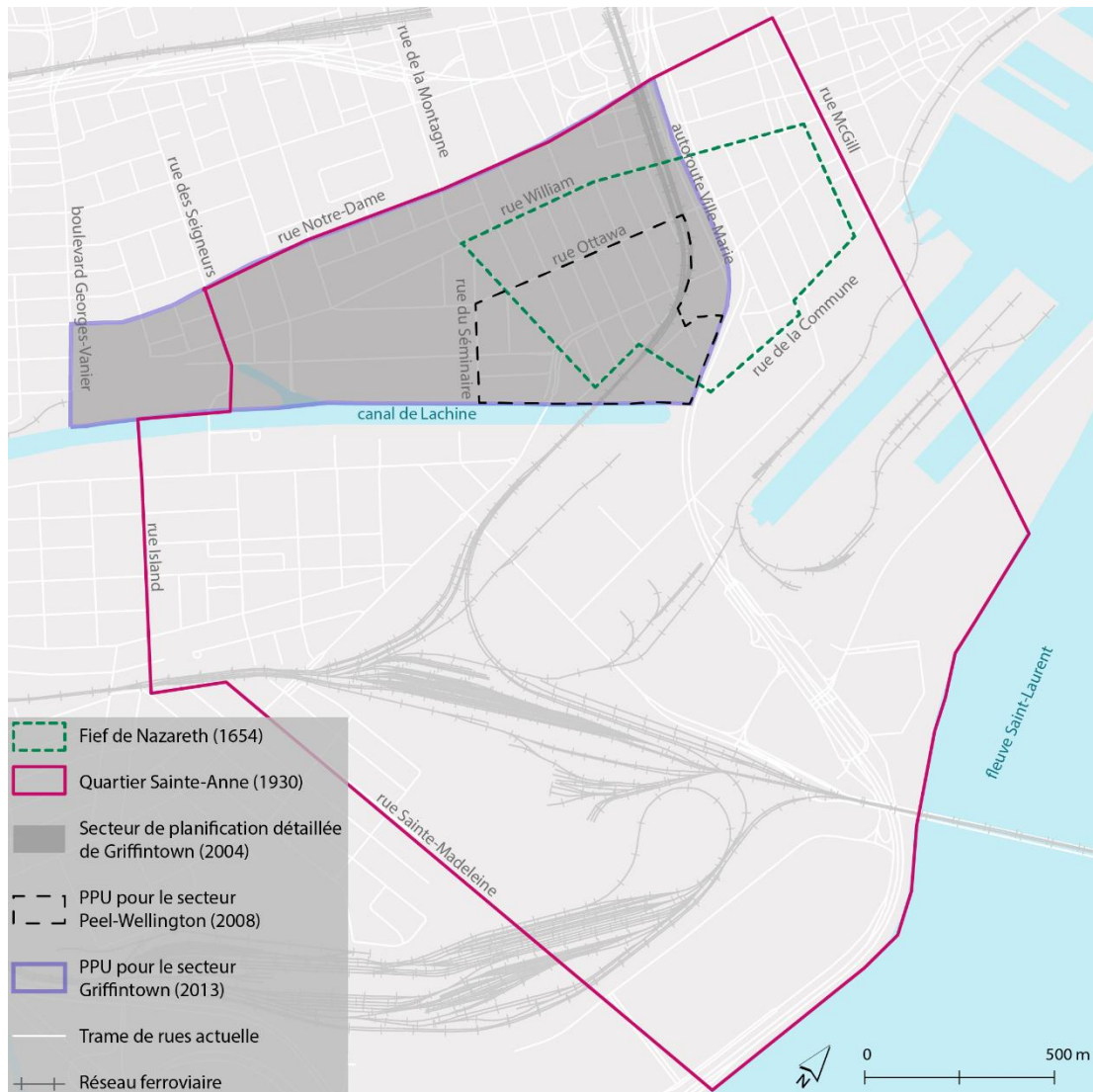


Figure 2.2. Griffintown au fil des siècles (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b; Direction de la culture et du patrimoine, 2012; Ville de Montréal et Arrondissement Le Sud-Ouest, 2004)

La même année, le Quartier de l'innovation est officiellement lancé et se voit administré par un OSBL consacré. Le projet se présente alors comme un « écosystème de l'innovation » pensé autour de quatre volets stratégiques (ÉTS et Université McGill, 2012b). Le volet *industriel*, qui concerne les petites, moyennes et grandes entreprises, et le volet *scientifique et technologique*, qui s'adresse aux incubateurs et centres de recherches, partagent alors un objectif de transferts technologiques entre les diverses institutions du quartier afin de

favoriser le développement de technologies et de savoir-faire innovants. Le volet *social et culturel* s'intéresse quant à lui au développement d'une innovation sociale impliquant les arts, la culture, des « living labs » et des entreprises d'économie sociale. Le volet *urbain*, enfin, vise l'ancrage de ces innovations dans le quartier par la valorisation de nouvelles approches et services en construction, l'élaboration de projets de développement durable avec les acteurs du milieu, et la mise en place d'un réseau de Wifi 4G dans tout le secteur du QI. Les modalités de développement urbain proposées par les deux PPU successifs et le projet du QI vont alors, de concert, participer à une transformation du territoire qui se traduit aujourd'hui, comme nous allons le voir, dans les caractéristiques socioéconomiques de sa population.

2.3.3.3 Griffintown aujourd'hui

En l'espace de vingt ans, ces diverses interventions ont mené à une transformation radicale de Griffintown, passé d'une friche résidentielle de 360 habitants en 1996 (Shearmur, 2017) à un « Quartier de l'innovation » mixte et habité par plus de 6 000 personnes en 2016 (Statistique Canada, 2016). Aidé par les pouvoirs publics par le biais de la planification, le secteur immobilier a ainsi généré une densification drastique du secteur, tant sur les plans résidentiels que commerciaux (figure 2.3). L'ÉTS n'est pas étrangère à ces transformations, puisque son campus s'étend aujourd'hui sur six îlots offrant salles de cours, laboratoires de recherche et incubateurs d'entreprises, mais aussi plusieurs commerces et services, des cafés, pubs et restaurants, ainsi qu'une bibliothèque, des terrains de sport et des espaces publics. Ces fonctions résidentielles, commerciales et universitaires cohabitent en outre avec le secteur industriel, partagé entre des usines toujours en fonction et de nouvelles entreprises axées sur l'innovation technologique. Griffintown, alors, se démarque fortement des autres quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest, tant sur le plan de l'évolution démographique (tableau 2.1) qu'en ce qui concerne les caractéristiques socioéconomiques de sa population.

Tableau 2.1 Principales données sociodémographiques pour Griffintown, l'arrondissement du Sud-Ouest et l'agglomération de Montréal d'après le recensement de 2016 (Statistique Canada, 2016)

Thème	Catégorie	Griffintown	Arrondissement du Sud-Ouest	Agglomération de Montréal
Catégories d'âge	0-19 ans	10,4 %	17,8 %	20,7 %
	20-29 ans	33,8 %	18,9 %	15,1 %
	30-39 ans	30,8 %	20,1 %	15,4 %
	40-49 ans	9,8 %	12,3 %	13,1 %
	50-59 ans	8,7 %	12,8 %	13,3 %
	60-69 ans	4,9 %	9,9 %	10,6 %
	70-79 ans	1,2 %	5,0 %	6,7 %
	80 ans et plus	0,3 %	3,2 %	5,1 %
Structure des ménages privés	1 personne	58,4 %	46,0 %	39,4 %
	2 personnes	31,5 %	31,6 %	29,8 %
	3 personnes	6,8 %	11,5 %	13,6 %
	4 personnes	2,6 %	7,1 %	11,2 %
	5 personnes ou plus	0,7 %	3,8 %	6,0 %
Revenus	Revenu médian avant impôt	54 284 \$	29 041 \$	29 192 \$
Plus haut certificat ou diplôme obtenu	Aucun certificat ni diplôme	4,9 %	18,6 %	16,9 %
	Certificat ou diplôme non universitaire	34,3 %	48,0 %	50,7 %
	Certificat ou diplôme universitaire de 1 ^{er} cycle	33,8 %	19,5 %	19,0 %
	Certificat ou diplôme universitaire de 2 ^{ème} cycle	25,1 %	12,5 %	11,9 %
	Certificat ou diplôme universitaire de 3 ^{ème} cycle	1,8 %	1,3 %	1,5 %

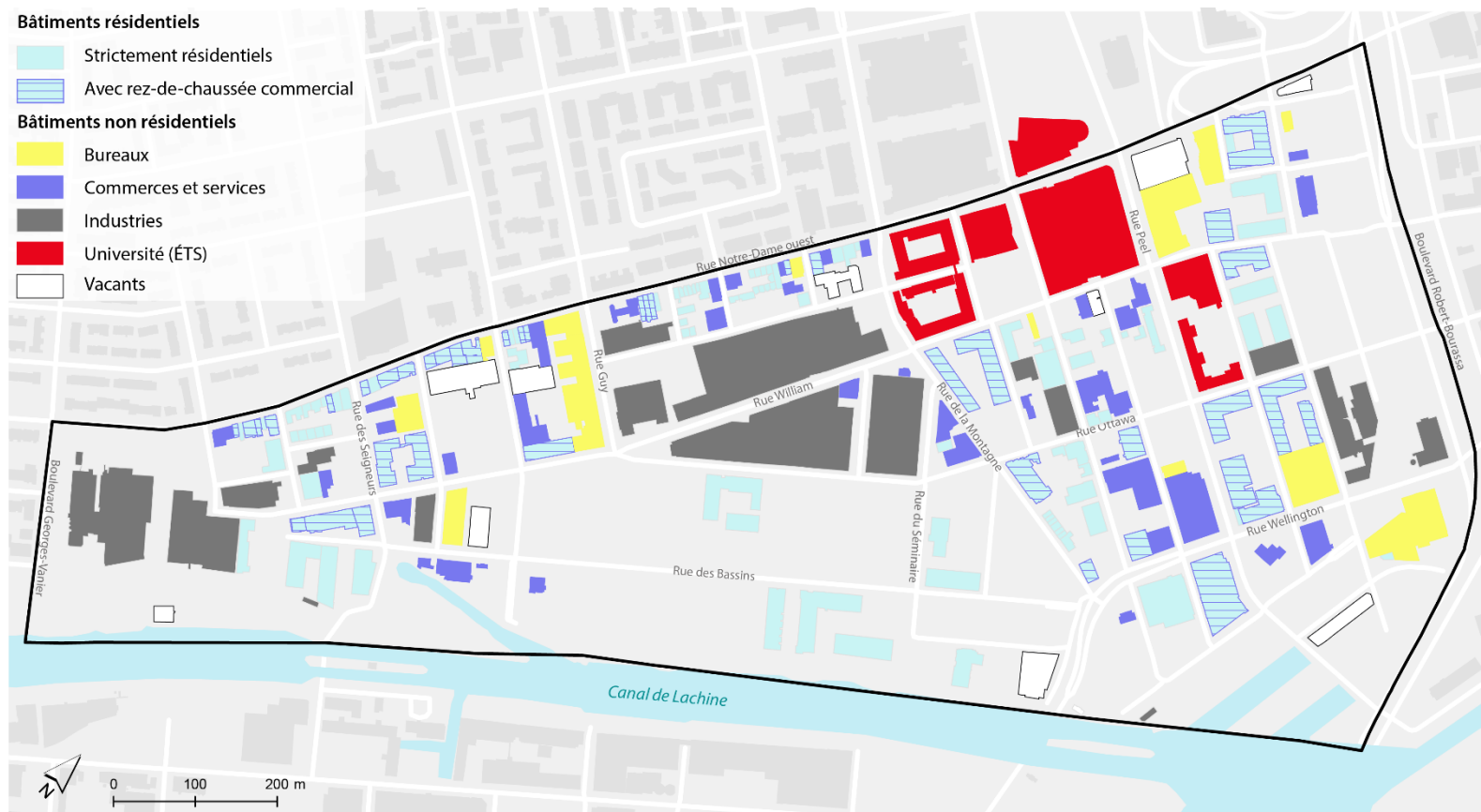


Figure 2.3. Principales fonctions affectées aux bâtiments de Griffintown en 2019 (Ville de Montréal, 2019)

Griffintown est l'un des cinq quartiers qui composent l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, avec la Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard. Depuis la mise en valeur du canal de Lachine dans les années 1990, passant par le verdissement des berges, le réaménagement de plusieurs écluses et bassins, et son ouverture à la navigation de plaisance, l'ensemble de l'arrondissement a fait l'objet d'un intérêt accru de la part du secteur immobilier. Entre 2000 et 2015, environ 200 projets résidentiels ont ainsi obtenu un permis de construire dans les cinq quartiers, soit près de 9 500 nouveaux logements, dont 90% en copropriété – ou « condominiums » (Gaudreau *et al.*, 2021). Cette densification résidentielle s'est, bien entendu, accompagnée d'importantes transformations sociodémographiques dans ce secteur traditionnellement industriel. Alors que l'arrondissement du Sud-Ouest connaissait un important déclin démographique depuis les années 1950 en faveur de la banlieue (*ibid.*), sa population a cru de 18 % entre 2001 et 2016 (Statistique Canada, 2001, 2016). La part des métiers ouvriers et de la construction est quant à elle passée de 20 % à 10 % durant cette même période, tandis que les métiers de la santé, de la culture et du service social ainsi que de la gestion et de la finance sont passés de 53 % à 65 % (Gaudreau *et al.*, 2021). Ce processus de gentrification (Bélanger, H., 2010; Gaudreau *et al.*, 2021) se traduit toutefois de façon différenciée entre Griffintown et les autres quartiers de l'arrondissement (tableau 2.1).

À Ville-Émard, Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles et Côte-Saint-Paul, le parc résidentiel demeure ainsi constitué en majorité de logements ouvriers construits avant les années 1960. Dans la Petite-Bourgogne, près de 60 % de logements ont été construits entre les années 1960 et 1990, dans le cadre de vastes opérations de rénovation urbaine visant à compenser les 3 000 logements détruits lors de la construction de l'autoroute Ville-Marie (Fortin et Klein, 2016). En 2016, les projets résidentiels construits depuis le début des années 2000 ne constituaient que 5% de l'offre de logements dans l'ensemble de ces quartiers, et le taux d'évolution de la population entre 2006 et 2016 atteignait 15%. Si les effets de gentrification ont généré une hausse du niveau de revenu dans ces quatre quartiers, le revenu médian avant impôt des particuliers demeurerait proche de celui de l'agglomération de Montréal, oscillant

entre 25 092\$ pour la Petite-Bourgogne et 31 063\$ pour Saint-Henri. À Griffintown, en revanche, la population stagnait en 2006 autour de 800 habitants (soit 1% des 69 860 habitants du Sud-Ouest), en raison du zonage industriel imposé au secteur dans les années 1960 et des destructions successives d'habitations liées aux catastrophes naturelles et à l'aménagement du territoire. Au regard du recensement de la population, on peut considérer que l'écrasante majorité de la population qui vit aujourd'hui à Griffintown s'est installée au cours des 20 dernières années, dans la mesure où 85% des logements comptabilisés en 2016 avaient été construits à partir de 2001, générant un taux d'évolution de la population de 610% depuis 2006. Alors que les néo-résidents des autres quartiers du Sud-Ouest côtoient des habitants installés de très longue date, assurant de ce fait une plus grande mixité socioéconomique, moins de 15% de la population de Griffintown en 2015 habitaient dans le quartier 5 ans auparavant. Par conséquent, le profil sociodémographique du quartier s'avère largement dépendant d'une offre résidentielle récente, dominée par des tours de condominiums¹² proposant à 94% des appartements de deux chambres ou moins.

La population de Griffintown s'avère alors relativement jeune, dans la mesure où les 20-39% constituent 64,6% des habitants du quartier, contre 39% pour l'arrondissement du Sud-Ouest; les tranches d'âge inférieures et supérieures s'avèrent quant à elles sous-représentées. La population de Griffintown se distingue également par la taille de ses ménages, le quartier réunissant une part de personnes seules (58%) bien supérieure à la moyenne de l'arrondissement (46%). Le revenu médian de Griffintown s'avère également particulièrement élevé, atteignant 54 284\$ avant impôt en 2015, soit un peu moins du double de celui de l'agglomération montréalaise. Le taux d'emploi y atteint en outre 81%, contre 61% pour l'ensemble de l'arrondissement et 58% pour l'agglomération. Les métiers liés à la gestion, les affaires, la finance, l'administration et les sciences naturelles y sont surreprésentés (53% des emplois, contre 40% dans le Sud-Ouest), tandis que les métiers liés à la vente, aux services et au transport concernent une population moindre (21%) que dans le reste de

¹² En 2015, 79% des logements étaient en copropriété et 87% se situaient dans des immeubles de plus de 5 étages (Statistique Canada, 2016).

l'arrondissement (32,9%). La population de Griffintown, enfin, affiche un niveau de diplomation supérieur au reste de l'arrondissement, avec près de deux fois plus d'individus ayant un certificat ou diplôme de 1^{er} et de 2^{ème} cycle.

Comment cette population, alors, a-t-elle vécu les transformations induites par les différentes étapes du développement de Griffintown? Dans quelle mesure, également, a-t-elle pu jouer un rôle dans ces transformations? Les résultats de la recherche, détaillés dans les chapitres 4, 5, 6 et 7, nous aident à répondre à ces questions. Mais avant toute chose, nous présentons dans le prochain chapitre (chapitre 3), la méthodologie de recherche privilégiée dans cette thèse.

2.4 Conclusion du chapitre

Ce chapitre visait à étayer notre problématique de recherche, en l'ancrant dans un cadre théorique et conceptuel spécifique et en présentant le cas d'étude que nous avons choisi. Nous avons montré que les quartiers de l'innovation étaient encore peu étudiés du point de vue des résidents, malgré une revue de littérature mettant de l'avant des aménagements et des modalités de gouvernance qui s'adressent à cette population spécifique. C'est un manque que nous proposons de combler dans notre thèse, tout en prenant en compte les critiques adressées à ce type d'approche par la géographie et les études urbaines. Pour cela, nous proposons d'appréhender les quartiers de l'innovation sous l'angle du projet urbain, en interrogeant l'habiter de leurs résidents.

L'épistémologie de l'habiter présentée dans ce chapitre nous a alors permis de valoriser l'intérêt d'un tel cadre théorique et conceptuel. Remis au goût du jour par la géographie francophone depuis le début des années 2000, l'habiter propose ainsi de s'intéresser aux manières de *faire avec* l'espace, par le biais de trois concepts opératoires en interaction : les pratiques, perceptions et représentations spatiales. Cette approche contemporaine de l'habiter propose alors de dépasser les critiques autour d'un espace vécu abordé du seul point de vue de la phénoménologie, en intégrant dans l'analyse de cette triade pratiques-

perceptions-représentations le contexte social, historique, économique et politique dans lequel elle s'établit. Elle propose également de prendre en compte la transformation des rapports des individus avec l'espace en raison de mobilités accrues, et ainsi prendre en compte les différents espaces pratiques, ainsi que les différentes temporalités de ces pratiques. Enfin, elle met de l'avant les interactions entre l'espace et les pratiques, qui s'influencent réciproquement.

Ce cadre théorique et conceptuel nous a ensuite permis de formuler notre problématique de recherche, qui vise à mettre de l'avant les interactions entre les modalités de développement urbain mises en place dans le cadre des quartiers de l'innovation et l'habiter des résidents. Les sous-questions de recherche prennent alors en compte à la fois les dimensions spatiales, politiques et symboliques du projet urbain, ainsi que son inscription dans un cadre spatio-temporel spécifique. Elles visent alors à interroger l'évolution des modalités de développement du quartier avant, pendant et après la réalisation du quartier de l'innovation, et leurs interactions avec l'habiter. L'objectif d'une telle approche est d'interroger, comme la revue de littérature le suggérait, la capacité du paradigme de quartier de l'innovation à transformer les manières de faire la ville.

Pour répondre à ces questions et vérifier la validité de nos hypothèses, nous avons choisi comme cas d'étude le quartier de Griffintown à Montréal, une ancienne friche industrielle ciblée depuis les années 2010 par le projet universitaire du Quartier de l'innovation. Nous avons présenté, dans les grandes lignes, l'évolution de cet ancien berceau de l'industrie du 19^e siècle à aujourd'hui, sur le plan des activités économiques, du développement urbain et des caractéristiques socioéconomiques du quartier. Les résultats de notre recherche, alors, permettront d'explorer plus en détail l'évolution des modalités de développement urbain de Griffintown sur le temps long, et de les interroger au regard de l'habiter de ses résidents. La méthodologie employée pour atteindre ces résultats est alors présentée dans le prochain chapitre.

CHAPITRE 3

PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE DE RECHERCHE

Notre intérêt pour Griffintown comme cas d'étude remonte au début de notre parcours doctoral, en 2015, où nous avons intégré une équipe de recherche dirigée par notre directrice de thèse, Priscilla Ananian, et deux autres étudiants de maîtrise. L'objectif était de construire collectivement un programme de recherche autour de trois « lieux de l'innovation » montréalais : la Cité du Multimédia à l'ouest du quartier historique du Vieux-Montréal, le secteur Saint-Viateur Est dans le Mile-End et le Quartier de l'innovation de Montréal, situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Alors que le projet-maître interrogeait le rôle de l'urbanisme dans la fabrique de ces lieux thématiques autour des nouvelles technologies et de l'innovation et les incidences sociales, économiques et urbanistiques de la transformation de ces quartiers, nos projets de thèse et de mémoires respectifs devaient enrichir le programme de recherche de problématiques distinctes mais complémentaires¹³.

Dans un tel contexte, notre projet de thèse s'est construit de manière inductive, c'est-à-dire à force d'allers-retours entre la théorie et le terrain (Gaudet et Robert, 2018). Alors que nos premiers cours de doctorat nous encourageaient à construire notre problématique de recherche, notre travail d'auxiliaire nous amenait à nourrir une vaste revue de littérature autour des quartiers de l'innovation tout en nous confrontant, de façon régulière, au terrain des trois cas d'étude du projet-maître, par le biais de visites sur site, d'analyse documentaire, de conférences et d'entretiens. Le quartier de Griffintown, tout particulièrement, attisait notre intérêt : contrairement au secteur Saint-Viateur Est et à la Cité du Multimédia, où les anciennes bâtisses industrielles accueillent majoritairement des collectifs d'artistes ou des entreprises du multimédia, le paysage de Griffintown est fortement marqué par de nombreuses tours résidentielles achevées ou en construction. Une problématique commençait alors à se dessiner : comment la densification résidentielle s'accorde-t-elle avec

¹³ Le projet-maître de recherche ainsi que les projets étudiants qui y sont rattachés sont présentés plus en détail en avant-propos.

des projets axés sur l'innovation technologique? Et quelle est la place des résidents dans ces quartiers de l'innovation?

Progressivement, ces interrogations sont venues nourrir la collecte et l'analyse des données du projet-maître. Réciproquement, les données récoltées et leur analyse participaient à affiner notre problématique, jusqu'à développer des matériaux de recherche propres à notre sujet. Dans ce chapitre, nous proposons de revenir sur la démarche de construction de notre méthodologie de recherche, en mettant de l'avant ces allers-retours entre le terrain et la littérature, entre notre projet de thèse et le projet-maître, entre les données produites de façon collective par le groupe de recherche et celles qui nous sont propres et en présentant, ultimement, la méthode de triangulation qui a permis de produire les résultats détaillés dans les prochains chapitres. Avant de présenter cette approche méthodologique, il est important de noter que le projet-maître de recherche et les projets étudiants qui lui sont rattachés ont été soumis à l'approbation du Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains (CIEREH) de l'UQAM, comme l'attestent le certificat d'éthique obtenu en mars 2017 pour le projet-maître et l'ensemble des projets de thèse et de mémoire qui y sont rattachés (annexe B), ainsi que l'avis final de conformité de notre thèse émis en mars 2022.

3.1 Découvrir Griffintown

Nos premiers contacts avec le terrain ont débuté à l'automne 2015, alors que l'équipe de recherche préparait les demandes de subvention pour le projet-maître. D'un côté, nous tâchions d'identifier les grandes étapes de la planification urbaine et les acteurs ayant participé à transformer les friches industrielles que constituaient nos trois terrains d'études en des quartiers thématiques autour des nouvelles technologies et de l'innovation. De l'autre, nous avons effectué plusieurs visites sur site afin de mieux appréhender les effets concrets que ces modalités de développement avaient sur le cadre bâti et l'atmosphère de ces quartiers. Le constat le plus frappant, à Griffintown, était celui d'un effet de superposition de projets et de fonctions; alors que le secteur Saint-Viateur Est et la Cité du Multimédia semblaient avoir achevé leur transformation urbaine, Griffintown semblait encore chercher

sa vocation. Le campus de l'ÉTS, ainsi, côtoyait d'anciens hangars abandonnés et les chantiers des nouveaux projets résidentiels, qui hésitaient entre préservation du patrimoine et modernité.

C'est à partir de l'automne 2016, alors que le projet-maître a reçu sa subvention, que l'équipe de recherche a entamé un premier volet de recherche portant sur l'analyse de l'évolution des référentiels des projets urbains associés aux trois cas étudiés. Pour cela, nous avons procédé à une revue documentaire consistant à identifier les plans de développement urbain produits depuis la désindustrialisation des quartiers centraux de Montréal et concernant, en tout ou en partie, les trois terrains d'étude. Pour cela, l'équipe de recherche s'est appuyée sur certains documents facilement identifiables (les Plans d'urbanisme et Programmes particuliers d'urbanisme de la Ville de Montréal, ainsi que des plans cités dans des articles scientifiques et des rapports relatifs aux terrains d'étude) pour une première mise en contexte permettant d'identifier des acteurs ou des mots clés pertinents. Ceux-ci ont ensuite été mobilisés pour identifier d'autres documents via les moteurs de recherche en ligne de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et des Bibliothèques et Archives nationales du Québec (BanQ), et récupérer leurs versions numériques ou physiques. Ce premier travail de revue documentaire a été effectué en 2017 à la suite des entretiens semi-dirigés avec les acteurs du développement urbain (voir section 3.2), qui nous ont permis d'identifier de nouveaux documents pertinents. L'ensemble de ces documents ont ensuite été soumis à une grille d'analyse visant à en dégager les éléments suivants : le contexte et les objectifs du document; le territoire à l'étude; les auteurs du document et leurs partenaires; la vision globale dégagée (développement résidentiel, qualité de vie, développement touristique et événementiel, et développement économique); et les aménagements proposés.

Cette revue documentaire a grandement participé à enrichir notre projet de thèse, en nous permettant, d'abord, de mieux délimiter notre terrain d'étude. Au moment de ce travail de recension et d'analyse entre 2016 et 2017, en effet, le Quartier de l'innovation de Montréal (QI) était présenté comme un territoire regroupant plusieurs quartiers : Griffintown au cœur du projet, mais aussi la Petite-Bourgogne, à l'ouest, la Cité du Multimédia, à l'est, et une petite

portion du Centre des affaires, au nord (figure 3.1). La revue documentaire a démontré, toutefois, que cette délimitation était relativement récente. Dans leur premier document d'orientation, publié en 2011, l'École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS) et l'Université McGill plaçaient ainsi Griffintown au centre du projet; le QI y est présenté comme un projet visant à « requalifier ce quartier industriel » en « campus universitaire », en un milieu de vie urbain diversifié et de grande qualité, et en un « parc scientifique » (*ibid.*, p. 3). Tout au long de ce document, l'ÉTS insiste par ailleurs sur le rôle qu'elle a joué dans le développement du quartier, et sa volonté de continuer à s'y investir :

La présence de l'ÉTS depuis 1997 dans le quartier Griffintown a déjà largement contribué au redéveloppement du territoire, un ancien quartier industriel de Montréal. De cet essor, est né le désir de profiter des multiples projets de développement environnants pour donner au quartier une vision, un caractère distinct, d'où l'émergence du concept du QI (ÉTS et McGill, 2011, p. 3).

Au moment du lancement officiel du projet, en 2013, le QI est intégré au Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown, le circonscrivant alors à ce quartier. Ce n'est qu'à partir de 2015 que nous avons trouvé, dans les rapports annuels du QI, les premières cartes présentant un territoire plus vaste, et dont les quartiers ont par ailleurs connu un développement urbain largement distinct. La Petite-Bourgogne, ainsi, est un quartier majoritairement résidentiel, marqué par des opérations de renouvellement urbain favorisant la construction de logements sociaux dans les années 1970¹⁴ et par un important soutien des organismes communautaires sur le plan de la relance économique et sociale. La Cité du Multimédia, quant à elle, résulte d'un projet de régénération urbaine lancé à la fin des années 1990 par la Ville de Montréal et soutenu par un programme fiscal provincial visant le regroupement d'industries des secteurs du multimédia dans l'ancien faubourg industriel des Récollets, à la frontière entre le Vieux-Montréal et Griffintown. La régénération urbaine de Griffintown, enfin, résulte plutôt d'initiatives universitaires (liées au campus de l'École de technologie supérieure de Montréal) et privées (par le biais de la promotion immobilière)

¹⁴ Aujourd'hui, le parc de logements de la Petite-Bourgogne est composée à plus de 41% d'habitations sociales et communautaires (Ville de Montréal, 2014).

lancées à la fin des années 1990 et encadrées par la municipalité dans des Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) successifs. L'importance de Griffintown dans la genèse historique du projet du QI, et son évolution urbaine distincte des autres quartiers inclus – a posteriori – dans le projet, nous ont menée à centrer notre projet de thèse sur ce quartier.



Figure 3.1. Les limites du Quartier de l'innovation de Montréal (Quartier de l'innovation, 2022a)

La revue documentaire, en outre, a joué un rôle important dans la construction de notre problématique de recherche. L'analyse des documents de planification urbaine qui se sont succédé sur le territoire nous a fait prendre conscience de l'évolution des approches et des outils mobilisés, ainsi que la dimension temporelle du projet urbain qui, depuis les phases de conception par le milieu universitaire, en passant par les phases de concertation avec les acteurs publics puis les populations, jusqu'à sa réalisation concrète, participe à transformer le quartier sur le temps long. Pour notre projet de thèse, nous avons donc choisi de conserver cette approche historique dans l'analyse des dynamiques urbaines de Griffintown et, par conséquent, de nous appuyer sur un certain nombre de données produites dans le cadre du

projet-maître, complétées par de nouvelles données inédites répondant aux enjeux propres à notre thèse.

Sur l'ensemble des documents identifiés pour le projet-maître, nous avons donc conservé uniquement ceux qui concernent Griffintown, en tout ou en partie – soit 11 documents de planification urbaine. Notre problématique portant sur l'habiter des résidents du quartier, nous avons complété cette recension avec les rapports de consultation publique relatifs à ces démarches de planification, afin de mieux appréhender leur point de vue sur ces projets. Enfin, nous avons également pris en compte les documents d'orientation relatifs au Quartier de l'innovation, produits par le milieu universitaire. Cette revue documentaire nous a d'abord permis de mieux nous approprier notre terrain d'étude, en identifiant les principales étapes de la régénération urbaine de Griffintown après sa désindustrialisation et leurs acteurs, et de confronter leurs visions respectives du développement du quartier. L'ensemble de ces documents, recensés dans le tableau 3.1, ont ensuite fait l'objet d'une analyse systématique, précisée dans la section 3.4.

D'autres documents ont été mobilisés dans cette recherche, tels que les mémoires produits par les habitants dans le cadre de démarches de consultation publique, des notes internes, des rapports d'activités, des sites web, des pages Facebook ou des articles de presse. Si ces sources secondaires n'ont pas fait l'objet d'une analyse systématique, elles ont permis d'apporter des compléments d'information et des mises en contexte nécessaires à une meilleure compréhension du terrain d'étude, des documents primaires, des institutions concernées et des populations interrogées. Celles-ci sont trop nombreuses et diverses pour être présentées ici, mais elles sont toujours citées lorsqu'elles sont mobilisées dans la présentation des résultats.

Tableau 3.1. Documents ayant fait l'objet d'une analyse systématique pour la thèse

	Année	Titre	Source
Institutions publiques (municipales, provinciales, fédérales et paramunicipales)	1979	Plan directeur du canal de Lachine	Parcs Canada
	1992	« Réussir Montréal » – Plan d'urbanisme	Ville de Montréal
	2004	Plan d'urbanisme	Ville de Montréal
	2004	Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine – Plan directeur	Parcs Canada
	2004	Le Havre de Montréal – « Vision 2025 »	Société du Havre de Montréal
	2008	Programme particulier d'urbanisme – Griffintown secteur Peel-Wellington	Arrondissement Le Sud-Ouest
	2013	Programme particulier d'urbanisme – Secteur Griffintown	Arrondissement Le Sud-Ouest
Promotion immobilière	2007	Projet Griffintown (Montréal 2025) : Présentation à la Ville de Montréal	Devinco
	2009	Quartier Bonaventure – Le nouveau Montréal	Société du Havre de Montréal
	2009	Les Bassins du Nouveau Havre	Groupe Cardinal Hardy, L'ŒUF et Société immobilière du Canada
Institutions universitaires	2011	Quartier de l'innovation – État de situation et orientations pour sa mise en œuvre	École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS) et Université McGill
	2018	Le plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS	École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS)
Rapports de consultation publique	2008	Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Peel-Wellington (Griffintown) : Rapport de l'assemblée publique de consultation menée du 21 février au 14 mars 2008	Arrondissement Le Sud-Ouest
	2009	Projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa – Les Bassins du Nouveau Havre : Rapport de consultation publique	Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
	2010	Projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure (Avant-projet détaillé – phase 1) : Rapport de consultation publique	Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
	2013	Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown : Rapport de consultation publique	Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

3.2 Interroger les acteurs du développement urbain

La revue documentaire a permis d'identifier les visions du développement urbain qui se sont succédé dans les trois terrains étudiés par le projet-maître, ainsi que les aménagements qui en ont découlé. Elle nous a également aidés à identifier les acteurs responsables de cette planification et leurs partenaires. À Griffintown, nous avons pu distinguer quatre types d'acteurs impliqués dans le développement du quartier – qui rejoignent peu ou prou ceux qui sont cités dans la littérature autour des quartiers de l'innovation : les institutions publiques liées aux paliers fédéral, provincial et municipal, le secteur privé représenté en grande partie par la promotion immobilière, le milieu universitaire sous l'impulsion de l'ÉTS ainsi que des organismes à but non lucratif, affiliés au projet du QI ou au milieu associatif. L'ensemble des plans de développement urbain et des documents d'orientation qui se sont succédé à Griffintown mettent de l'avant les acteurs publics, privés, universitaires et associatifs qui ont participé à la fabrique de ce quartier – toujours en désignant les institutions impliquées dans leur rédaction et leurs partenaires, parfois en nommant directement les individus qui y ont pris part. Pour compléter l'analyse documentaire et mieux comprendre le contexte et les motivations qui ont guidé la planification urbaine de Griffintown, il nous semblait alors essentiel d'échanger avec eux.

Au début de l'année 2017, l'équipe de recherche impliquée dans le projet-maître s'est donc attelée à mettre sur pied des entretiens semi-dirigés auprès des principaux acteurs du développement urbain des trois quartiers étudiés. Dans un premier temps, nous avons procédé à la construction des grilles d'entretien. Notre problématique commençant à se préciser, nous avons pu y intégrer des questions pertinentes pour notre projet de thèse; ainsi, si les entretiens devaient permettre de préciser les objectifs des acteurs responsables du développement urbain et les outils mis en place pour y répondre, ils seraient également l'occasion d'en apprendre plus sur la place occupée par les résidents dans la fabrique de ces « lieux d'innovation ». Finalement, les entretiens avec les acteurs du développement urbain ont été construits autour de cinq thèmes principaux : la perception de l'environnement physico-spatial et social du quartier, les atouts du territoire en ce qui a trait à l'innovation,

l'efficacité de l'urbanisme et des acteurs impliqués dans le projet urbain, les impacts des projets d'aménagement sur le quartier et les populations locales, ainsi que les problèmes, obstacles, résistances et conflits rencontrés (annexe D).

L'objectif fixé par le projet-maître était de rejoindre au moins une vingtaine de répondants par cas d'étude, et d'inclure à la fois les acteurs traditionnellement impliqués dans la planification urbaine – acteurs publics et parapublics, promoteurs immobiliers – et les acteurs mobilisés dans les domaines liés à l'innovation – universités, entreprises et institutions sans but lucratif (OSBL). Une liste de répondants potentiels a été constituée à partir de la revue documentaire et des sites web des organismes et institutions identifiés, et une première prise de contact a été effectuée par courriel en juillet 2017. Au fil des entretiens, nous avons pu compléter cette liste de nouveaux répondants potentiels par effet boule-de-neige. Pour le Quartier de l'innovation, 28 personnes ont accepté de prendre part à ces entretiens (tableau 3.2) : cinq d'entre elles représentant des institutions publiques municipales (Ville et arrondissement), onze des institutions privées incluant des entreprises technologiques, des institutions culturelles ou le secteur immobilier, cinq des universités partenaires du projet et sept des organismes à but non lucratif (liés à l'innovation technologique et/ou sociale ou au milieu communautaire). Ces entretiens ont été organisés entre les mois d'août 2017 et de septembre 2018 à la convenance des répondants, la plupart du temps à leur lieu de travail, parfois dans nos bureaux de l'UQAM. Ils ont été animés, par alternance, par les divers membres de l'équipe de recherche, et ont duré en moyenne une heure trente chacun.

Conformément aux exigences éthiques du CIEREH, les personnes interrogées ont signé un formulaire de consentement leur assurant une retranscription et une analyse des propos limitées aux seuls membres de l'équipe de recherche, et un anonymat total dans toutes les productions liées à la recherche afin de limiter tout risque de préjudice lié à leur participation (annexe E). Par conséquent, cette exigence éthique ne nous permet pas d'associer les propos retranscrits dans cette thèse aux individus qui les ont tenus et aux institutions qu'ils représentent, et nous mène à les désigner uniquement par le type d'institution concerné (publique, privée, universitaire ou à but non lucratif). Mais elle semble avoir, dans une

certaine mesure, facilité la parole de certains répondants; à plusieurs reprises, en effet, certaines personnes interrogées ont demandé confirmation, au cours de l'entretien, de l'anonymat de leurs propos avant de confier des éléments qu'ils jugeaient sensibles ou confidentiels.

Tableau 3.2. Types d'acteurs interrogés dans le cadre des entretiens semi-dirigés avec les institutions publiques, privées, universitaires et à but non lucratif (projet-maître de recherche)

Catégorie	Institution représentée	Nombre de personnes interrogées
Institution publique	Ville de Montréal	3
	Arrondissement du Sud-Ouest	2
Institution privée	Entreprise technologique	4
	Institution culturelle	3
	Promotion immobilière	4
Institution universitaire	Université	5
Institution à but non lucratif	Innovation technologique et/ou sociale	6
	Organisme communautaire	1
Total		28

Cette fois encore, les données récoltées dans le cadre du projet-maître ont grandement participé à la construction de notre projet de thèse. Les entretiens, ainsi, ont été riches d'enseignement quant au contexte politique, historique et social qui justifie certaines décisions prises dans le développement urbain de Griffintown, ainsi que leurs succès et leurs limites. Ils nous ont permis d'appréhender également toute la complexité du jeu d'acteurs qui se trame derrière les grandes étapes de la planification urbaine du quartier, et que la revue documentaire ne permettait pas de saisir entièrement. Ils ont participé, aussi, à « humaniser » la dimension conçue du quartier, en prenant en compte les perceptions et représentations des acteurs en charge du développement urbain et les interactions qu'ils ont pu avoir avec les populations concernées. Enfin, ils nous ont permis d'identifier un certain nombre de moments clés dans les négociations entamées avec les résidents, ainsi que les diverses formes de participation qui se trament dans les projets urbains.

En somme, les entretiens semi-dirigés passés auprès des acteurs du développement urbain nous ont révélé toute la complexité du projet urbain, et ont nourri nos premières intuitions quant aux interactions qui s'établissent entre les dimensions conçues, perçues et vécues du quartier. Ils ont également attisé notre curiosité vis-à-vis des modalités de participation des habitants au projet urbain de Griffintown, en révélant un certain paradoxe : si la plupart des acteurs interrogés attestent de mesures participatives de diverse nature, ils décrivent également une population peu impliquée, contrastant avec le militantisme marqué des autres quartiers du Sud-Ouest, où les associations de résidents et les groupes communautaires semblent prendre une plus grande place dans les négociations. Il nous faudrait certainement, alors, chercher la place qu'occupent les résidents de Griffintown dans la fabrique du quartier au-delà des instances classiques de participation. C'est ainsi que s'est développé notre intérêt pour l'habiter, qui nous permettait d'envisager le rapport au quartier sous l'angle des pratiques, et de prendre en compte les mobilités et le faible ancrage au quartier qui semblait caractériser la population de Griffintown. Il nous fallait alors construire de nouvelles modalités de collecte des données propre à notre projet de thèse, qui viendraient compléter celles déjà obtenues pour le projet-maître.

3.3 Appréhender l'habiter des résidents

Au fil de notre implication dans le projet-maître, nous saisissons de mieux en mieux les enjeux propres à notre terrain d'étude. Griffintown, ainsi, n'était pas « qu'un » quartier de l'innovation : il s'agissait d'un territoire dont la localisation à proximité des quartiers centraux et du canal de Lachine avait attisé l'intérêt d'une grande diversité d'acteurs tout au long de son histoire. Le Quartier de l'innovation, dans cette perspective, n'était que la dernière incarnation des divers projets de développement urbain qui se sont succédé à Griffintown. À travers le PPU pour le secteur Griffintown et par les outils de gouvernance mis en place dans le cadre du QI, il laissait apparaître la volonté de renouveler les modalités du projet urbain par une approche concertée et sensible, impliquant à la fois les acteurs publics, privés, universitaires et citoyens. Avec notre projet de thèse, nous proposons alors de compléter ces premiers constats du point de vue des résidents. Alors que les entretiens avec les acteurs du

développement urbain laissent présager une population complexe à appréhender, il s'agissait d'apprendre à mieux la connaître afin de mieux l'approcher.

3.3.1 Observations non participantes

L'analyse des données statistiques semblait confirmer ce que les entretiens avec les acteurs du développement urbain laissent présager : la population de Griffintown n'avait pas le « profil type » des populations engagées du Sud-Ouest. Plus aisée, plus jeune, plus active, et arrivée récemment dans le quartier, elle semblait encore peu encline à s'investir dans des associations de quartier ou dans des organismes communautaires, dont nous n'avons trouvé trace dans le quartier. Mais la construction de notre cadre conceptuel autour de l'habiter nous menait à envisager d'autres formes d'appropriation de l'espace et de négociation avec les acteurs du développement urbain, par le biais des pratiques et des tactiques spatiales. Dans un premier temps, nous avons donc envisagé de construire notre méthodologie autour de l'observation, sur le terrain, des différentes formes de pratique et d'appropriation d'un espace « conçu » par les acteurs du développement urbain.

Nous avons entamé, depuis le début des entretiens semi-dirigés avec les acteurs du développement urbain, une série d'observations non participantes lors d'assemblées de consultation publique organisées par la Ville. Celles-ci nous avaient permis de compléter notre analyse des projets développés dans le quartier par la Ville et les promoteurs, tout en découvrant les modalités de participation citoyenne développées par ces acteurs et, par là même, les revendications des résidents vis-à-vis de la programmation urbaine. Cette voie nous semblait donc pertinente pour en apprendre davantage sur les perceptions, représentations et pratiques de l'espace, et nous avons décidé de compléter ces observations dans le cadre d'événements organisés par le Quartier de l'innovation et ses partenaires d'un côté, et d'initiatives citoyennes de l'autre (tableau 3.3).

Tableau 3.3 Événements ayant fait l'objet d'une observation non participante

	Événement	Institution organisatrice	Description	Date
Consultations publiques	Assemblée publique de consultation pour le projet immobilier Legado	Arrondissement Le Sud-Ouest	Consultation publique autour de la première phase du projet immobilier Legado (Quo Vadis)	13 septembre 2017
	« De nouveaux parcs à Griffintown »	Ville de Montréal Projet Paysage Convercité	Démarche participative visant la planification et le « codesign » de trois nouveaux parcs à Griffintown	31 janvier 2018
	Assemblée publique pour une école à Griffintown	Commission scolaire de Montréal (CSDM)	Assemblée publique organisée par la CSDM en réponse à des démarches citoyennes visant la construction d'une école	13 juin 2018
	Assemblée publique de consultation pour modification au règlement d'urbanisme	Arrondissement Le Sud-Ouest	Consultation publique autour de la modification d'une catégorie d'usage au règlement d'urbanisme	18 octobre 2018
Événements organisés par le QI et ses partenaires	Série « Aménager »	Quartier de l'innovation	Série de « conférences-expériences » conçue pour inciter les communautés du QI à redécouvrir les projets d'urbanisme qui s'y trouvent et pour engager les conversations autour des projets communautaires, des recherches universitaires et des initiatives municipales qui y évoluent	17 avril, 5 juin et 13 juin 2018
	Galerie Connexe	SDC – Les quartiers du canal	Galerie d'art éphémère extérieure	Mai à octobre 2018
	Station F-MR	MR-63	Place publique éphémère, aménagée avec les wagons du métro sur les berges du canal de Lachine. Cet espace est dédié à la découverte des talents de Montréal en art, design et gastronomie.	Mai à septembre 2018

Événements organisés par le QI et ses partenaires (suite)	Résidence In-Situ – Quartier de l’Innovation	Quartier de l’innovation Maison de la photo de Montréal Archives de Montréal	Exposition photographique mettant en parallèle des photos contemporaines de Griffintown prises par l’artiste Thibault Carron et des images d’archives	Juin à août 2018
Initiatives citoyennes	Corvées de propreté	Canal Bleu	Corvées de nettoyage citoyennes organisées autour du Canal Lachine	Tous les étés
	Pour une école primaire à Griffintown	Pour une école primaire à Griffintown	Collectif citoyen créé pour revendiquer la construction d’une école primaire à Griffintown	Depuis 2018

Nous avons ainsi procédé à 12 séances d’observation entre les mois de septembre 2017 et octobre 2018. Celles-ci se sont avérées riches d’informations quant aux modalités de développement urbain prévues par les acteurs publics, privés, universitaires et affiliés au QI, ainsi que sur les discours et les images qui les accompagnent. Elles nous ont également aidée à identifier différentes formes d’approches visant à négocier ces modalités avec les populations locales, ainsi que les publics qu’elles attirent et les revendications qui en ressortent. Elles se sont en revanche avérées rapidement limitées quant aux informations qu’elles pouvaient nous fournir sur l’habiter des résidents. La faible fréquence de ces événements, d’abord, ne permettait pas d’acquérir une masse critique de données à analyser. Ceux-ci se limitant, en outre, à un espace bien délimité, ils ne permettaient pas d’appréhender le champ des pratiques à l’échelle du quartier. Ces événements, enfin, réunissaient bien souvent le même public, et concernaient des revendications spécifiques autour de quelques aménagements ou projets, ne permettant pas de souligner d’autres types de tactiques qui pouvaient se déployer dans l’espace et participer à sa fabrique. Pour pallier ces lacunes, nous avons donc choisi de compléter ces observations non participantes avec des entretiens semi-dirigés.

3.3.2 Entretiens semi-dirigés avec les résidents

En interrogeant les résidents de Griffintown, nous avons comme objectif de confronter les modalités de développement urbain du quartier avec leur habiter. Pour cela, la grille d'entretien a été construite à partir de notre cadre théorique et de notre cadre conceptuel, en y intégrant des concepts opératoires liés à l'habiter – les pratiques, perceptions et représentations – tout en prenant en compte les dimensions spatiale, politique et symbolique du projet urbain ainsi que ses différentes échelles spatio-temporelles. Les questions ont été formulées à partir d'un certain nombre d'indicateurs, identifiés à l'aide des données déjà récoltées dans le cadre de la revue documentaire, des entretiens avec les acteurs du développement urbain et l'observation non participante (tableau 3.4).

La grille d'entretien a finalement été construite autour de trois thèmes (annexe F). Le premier concernait le parcours individuel et résidentiel de la personne interrogée : afin de contextualiser leurs pratiques, perceptions et représentations du quartier, il fallait prendre conscience de leurs impératifs professionnels et familiaux, de leurs occupations régulières, mais également comprendre les raisons qui les avaient amenés dans le quartier. Le deuxième thème concernait les perceptions et les représentations du quartier. Les questions portaient donc sur le cadre bâti, sur l'entretien et la propreté du secteur, sur les autres résidents du quartier et les activités sociocommunautaires, sur l'offre commerciale et résidentielle, sur l'animation et la programmation événementielle, mais aussi sur leur degré de satisfaction vis-à-vis de cette offre. L'enjeu était donc de connaître leur point de vue sur le quartier comme espace perçu, mais aussi de l'appréhender dans sa dimension conçue. Pour cela, les questions portaient également sur les acteurs en charge du développement urbain, et sur leur responsabilité dans les transformations du quartier – nous permettant par là-même d'envisager le quartier sur un temps plus ou moins long, en fonction du parcours résidentiel propre à chaque répondant. Une fois cette mise en contexte individuelle, sociale et politique effectuée, la dernière thématique portait sur les pratiques, centrales à la conception de l'habiter.

Tableau 3.4 Grilles d'indicateurs mobilisés dans les entretiens semi-dirigés avec les résidents

	Dimension spatiale	Dimension politique	Dimension symbolique
Modalités de développement urbain du quartier	- Aménagement et programmation des espaces publics - Développement résidentiel - Offre en matière de mobilités - Offre commerciale	- Modalités de participation citoyenne - Outils d'urbanisme mobilisés - Acteurs partenaires	- Qualificatifs employés à l'égard du quartier - Objectifs annoncés des projets - Publics ciblés - Images mobilisées
Pratiques	- Fréquentation des espaces publics et des événements organisés dans le quartier - Fréquentation des espaces de travail et/ou d'étude - Fréquentation des commerces et services - Modes de déplacement - Pratiques sociales	- Collaborations avec des acteurs du développement urbain - Fréquentation des démarches de participation citoyenne	- Organisation d'événements dans le quartier
Perceptions	- Description des espaces publics - Description de l'offre résidentielle - Description de l'offre commerciale - Description de l'offre en transports - Description du voisinage	- Description des groupes communautaires du quartier - Description des acteurs en charge du développement urbain - Description des instances de participation	- Description d'un lieu/d'un objet symbolique du quartier
Représentations	- Appréciation des modalités de développement urbain - Appréciation de l'offre résidentielle - Appréciation des événements organisés dans le quartier - Appréciation du voisinage	- Appréciation des acteurs du développement urbain - Appréciation des instances de participation	- Raisons pour s'installer dans le quartier - Qualificatifs employés à l'égard du quartier - Sentiment d'appartenance/de fierté - Sentiment de sécurité

Les séances d'observation non participante nous ont permis une première prise de contact avec plusieurs résidents du quartier; nous voulions toutefois élargir notre échantillon à une population plus diverse, incluant des individus potentiellement moins impliqués dans la vie du quartier afin de prendre en compte une multiplicité de points de vue, ainsi que des résidents installés à différentes époques. Une première stratégie envisagée était de passer par les projets résidentiels, afin d'inclure tout autant les copropriétaires des tours de condominiums que les propriétaires de maisons individuelles, les membres des coopératives ou les locataires de logements sociaux. Cette stratégie s'est avérée vaine, dans la mesure où la plupart des entrées d'immeuble sont protégées par un code, limitant l'accès aux boîtes aux lettres ou aux babillards. Certains entretiens passés auprès des acteurs du développement urbain nous avaient cependant révélé l'existence de groupes Facebook assez actifs consacrés au quartier, rassemblant plusieurs milliers de membres; nous y avons publié une invitation en octobre 2023 précisant le contexte de notre projet de thèse, et le désir d'échanger avec les résidents autour de leur quartier, à laquelle a répondu une quarantaine de personnes, enthousiastes à l'idée de pouvoir échanger au sujet du quartier. Nous avons ainsi proposé un entretien à chacune des personnes intéressées, jusqu'à atteindre le seuil critique de 40 personnes. Le seul critère d'exclusion des personnes à interroger était l'âge (plus de 18 ans pour des raisons éthiques) et le lieu de résidence (dans le périmètre de Griffintown tel que décrit dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal). Cet échantillon s'est avéré relativement divers sur le plan de l'âge, de l'occupation professionnelle, du profil du ménage, du type de tenure et de l'année d'installation dans le quartier (tableau 3.5); un biais principal est demeuré : celui d'une population ayant un attachement fort au quartier, et bien souvent très au fait des modalités de son développement urbain.

Les quarante entretiens semi-dirigés passés auprès des résidents ont été réalisés entre les mois de juillet et de décembre 2018. Afin de s'assurer que les répondants se sentent à leur aise, ces entretiens ont été organisés à leur convenance en matière de date et de lieu. La plupart d'entre eux nous ont donc donné rendez-vous à leur domicile, parfois dans un café

du quartier, ou encore dans un lieu qui leur semblait symbolique – à l’image de la maison des étudiants de l’ÉTS.

Tableau 3.5 Caractéristiques de l’échantillon des 40 résidents interviewés

Catégorie	Sous-catégorie	Nombre de personnes interrogées
Tranche d’âge	20-29 ans	10
	30-39 ans	11
	40-49 ans	10
	50-59 ans	4
	60-69 ans	4
	70-79 ans	1
Mode de tenure	Propriétaire	23
	Locataire	9
	Membre d’une coopérative	8
Durée de résidence dans le quartier	Moins de dix ans	31
	Dix ans ou plus	9
Structure familiale (dans le logement)	Célibataire, sans enfant	21
	Célibataire, avec enfant(s)	1
	En couple sans enfant	11
	En couple avec enfant(s)	7

Comme pour les acteurs du développement urbain, les résidents ont préalablement signé un formulaire de consentement leur garantissant un traitement sécuritaire des données et un anonymat total (annexe G); raison pour laquelle toute mention aidant à identifier le répondant a été supprimée des citations (par exemple le lieu de travail ou de résidence) et l’usage de pseudonymes a été privilégié. Ces entretiens ont duré entre une heure et une heure trente, et ont été riches d’informations, les répondants ayant la plupart du temps beaucoup de choses à dire sur leur quartier – parfois des éléments très positifs, souvent des plaintes adressées aux acteurs du développement urbain, et qui leur semblaient peu prises en compte. Dans ce contexte, les échanges ont permis d’explorer des sujets que nous n’avions pas anticipés avec la grille d’entretien, notamment l’usage des réseaux sociaux ou l’importance des structures de gouvernance internes aux projets résidentiels, sur lesquels nous reviendrons plus en détail dans les chapitres de résultats. Si la grille d’entretien avait pour principale limite de centrer les questions sur le quartier, les entretiens ont également permis d’aborder d’autres dimensions de l’habiter et de révéler comment les pratiques,

perceptions et représentations du quartier sont influencées non seulement par ses caractéristiques intrinsèques, mais également par les autres espaces pratiqués (lieux de résidences précédents, lieux de travail ou de loisirs, obligations familiales, etc.).

3.4 La triangulation des données

Notre hypothèse de recherche est celle d'une interaction entre le paradigme de quartier de l'innovation – appréhendé sous l'angle du projet urbain – et l'habiter; pour la vérifier, il nous fallait alors analyser l'ensemble des données récoltées de façon systémique. Si l'approche inductive nous avait menée à interroger les habitants sur leurs pratiques, perceptions et représentations du quartier au regard des modalités de développement urbain, il s'agissait désormais d'évaluer dans quelle mesure ces pratiques, perceptions et représentations participaient à les influencer en retour.

Pour cela, nous avons procédé à une triangulation de l'ensemble des données récoltées via le logiciel d'analyse qualitative Nvivo. Celui-ci nous a permis de centraliser l'ensemble des retranscriptions d'entretien, des notes d'observation et des documents liés au développement urbain, et d'en sélectionner certains extraits afin de les classer au sein d'une arborescence (tableau 3.6). Les trois principaux « nœuds » de cette arborescence correspondent aux trois échelles de l'habiter que les entretiens nous ont permis d'identifier : le logement, le quartier, puis l'ensemble des lieux extérieurs au logement ou au quartier. Pour chacune de ces échelles, nous avons ensuite distingué les éléments qui composent cet habiter en fonction des trois dimensions du projet urbain identifiées dans la littérature : la dimension physique (soit les espaces fréquentés), la dimension politique (soit les instances de gouvernance identifiées) et la dimension symbolique (c'est-à-dire les effets des pratiques sur la perception et la représentation de l'espace). Afin de prendre en compte l'évolution des modalités de développement urbain et de l'habiter dans le temps, nous avons également classé ces données en fonction de trois grandes étapes dans l'histoire de Griffintown : la période de désindustrialisation et les premières transformations du territoire autour de l'École de technologie supérieure de Montréal, du promoteur Prével et du canal de Lachine

(1970-2008); la mise en place de deux programmes particuliers d'urbanisme en 2008 et 2013 et l'importante densification résidentielle qui s'en est suivie (2009-2015); puis, enfin, la dernière phase de développement du quartier autour d'une plus grande mixité résidentielle dans les projets résidentiels du secteur ouest (2016-2018).

Tableau 3.6 Grille d'analyse pour la triangulation des données

Échelle de l'habiter	Dimension	Thématiques
Logement	Espaces (dimension physique)	Espaces partagés
		Logement
	Instances (dimension politique)	Comités de coopérative
		Syndicats de copropriété
	Enjeux (dimension symbolique)	Caractéristiques du logement
		Cohabitation
		Entre-soi / Enfermement
		Nuisances sonores / visuelles
Quartier	Espaces (dimension physique)	Campus ÉTS
		Commerces/Services/Loisirs
		Espaces publics
		Friches/Terrains vagues
	Instances (dimension politique)	ÉTS
		Initiatives citoyennes
		Promoteurs immobiliers
		QI
		Arrondissement du Sud-Ouest
	Enjeux (dimension symbolique)	Densification résidentielle
		Déplacements
		Innovation
		Participation / Information
Hors quartier	Espaces (dimension physique)	Paysage / Patrimoine
		Socialisation
	Instances (dimension politique)	Autres quartiers du Sud-Ouest
		Reste de la ville
		Hors Montréal
		Réseaux sociaux
	Enjeux (dimension symbolique)	Ville de Montréal
		Municipal / Provincial
		Organismes communautaires
		Desserte
		Image du quartier
		Proximité – Accessibilité

Une fois l'arborescence créée, nous avons une nouvelle fois passé en revue l'ensemble des données issues des entretiens, de la revue documentaire et des séances d'observation pour les classer au sein de chacune de ces thématiques et de ces périodes temporelles. De ce fait, nous avons pu mettre de l'avant non seulement la façon dont les résidents décrivent chacune de ces échelles de l'habiter et les enjeux qui en ressortent, mais également, en retour, la façon dont ces enjeux sont abordés par les acteurs publics, privés et universitaires en charge du développement urbain et dont ils l'intègrent en amont du développement des projets, mais aussi *a posteriori*. C'est à partir du croisement de ces données que nous avons pu répondre à nos hypothèses de recherche, et construire les quatre prochains chapitres de résultats.

3.5 Conclusion du chapitre

La méthodologie de recherche présentée dans ce chapitre est purement qualitative, fondée sur un cadre théorique et conceptuel qui propose d'appréhender les quartiers de l'innovation au prisme de l'habiter de leurs résidents. Elle vise ainsi à mettre de l'avant, à travers le cas d'étude de Griffintown, les interactions qui s'établissent entre, d'un côté, les transformations des modalités de développement urbain depuis la désindustrialisation du quartier jusqu'à sa reconversion en Quartier de l'innovation et, de l'autre, l'habiter des résidents, incarné par leurs pratiques, perceptions et représentations de l'espace.

Nous mobilisons alors trois types de données : une revue documentaire portant sur la planification urbaine du secteur depuis la fin des années 1970, des entretiens semi-dirigés passés auprès des acteurs publics, privés et universitaires en charge de ce développement urbain d'un côté, et des résidents de Griffintown de l'autre, et, enfin, des observations non participantes lors d'événements institutionnels et citoyens organisés dans le quartier. Ces données ont ensuite fait l'objet d'une triangulation afin de mieux révéler les interactions qui s'établissent entre les transformations dans les modalités de développement urbain et l'habiter des résidents de Griffintown, prenant en compte à la fois les dimensions spatiale, politique et symbolique du projet urbain, ainsi que ses différentes temporalités.

Les résultats de cette triangulation sont présentés dans les quatre prochains chapitres. Le chapitre 4 revient ainsi dans un premier temps sur les modalités de développement urbain de Griffintown, depuis sa désindustrialisation jusqu'à l'inauguration du Quartier de l'innovation en 2013. Nous y mettons de l'avant les différents paradigmes qui ont marqué la planification du secteur, les parties prenantes qu'ils ont impliquées, ainsi que leurs effets sur l'aménagement et la programmation du territoire. Les trois chapitres suivants analysent ces différents paradigmes au regard de l'habiter des résidents, en interrogeant les rétroactions entre leurs pratiques, perceptions et représentations et l'évolution des modalités de développement urbain à Griffintown. Ces chapitres sont alors conçus autour de trois grandes catégories de répondants, elles-mêmes pensées en fonction des trois grandes phases de développement du quartier identifiées : les primo-résidents, installés entre les années 1990 et 2000 dans d'anciennes maisons d'ouvriers ou au sein du projet Lowney du promoteur Prével, pionnier dans la reconversion du quartier vers les fonctions résidentielles (1986-2008); les résidents installés dans les projets de condominiums de grande densité développés après l'adoption du premier Programme particulier d'urbanisme en 2008 (2009-2015); et les résidents installés dans le secteur ouest, dans des projets résidentiels proposant une plus grande mixité de logements depuis l'adoption du second Programme particulier d'urbanisme en 2013 (2016-2018).

CHAPITRE 4

GRIFFINTOWN : DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AU QUARTIER DE L'INNOVATION

En l'espace de quarante ans, Griffintown est passé d'une friche industrielle à un quartier dense, animé par des activités résidentielles, commerciales et universitaires. Cette transformation radicale est le fruit des efforts combinés des pouvoirs publics, du secteur immobilier et de l'École de technologie supérieure de Montréal qui, de façon plus ou moins concertée, ont participé à revaloriser le cadre bâti et à offrir de nouvelles fonctions au quartier. Si le projet du Quartier de l'innovation est lancé en 2013, il nous semble par conséquent essentiel de remonter aux initiatives de régénération urbaine entamées dès la fin des années 1970 pour mieux comprendre les objectifs et les dynamiques partenariales qui ont guidé son développement.

Dans ce chapitre, nous proposons donc une analyse des différentes stratégies de développement qui ont ciblé Griffintown, en tout ou en partie, depuis sa désindustrialisation. Pour chacune des périodes étudiées, nous revenons de façon systématique sur les acteurs impliqués, les outils mobilisés, et les stratégies de participation citoyenne mises en place. Ce retour historique, établi à partir de la revue documentaire et des entretiens semi-dirigés passés avec les acteurs publics, privés, et universitaires, nous servira alors de base pour discuter, dans les chapitres suivants, des effets réciproques entre les modalités de développement urbain propres à Griffintown et les pratiques, perceptions et représentations du quartier de la part de ses résidents.

4.1 Les premières étapes du redéveloppement urbain par les pouvoirs publics

Au début des années 1970, l'avenir de Griffintown est encore incertain. Le zonage strictement industriel appliqué dès 1963 peine non seulement à freiner la fermeture des usines et leur départ vers la banlieue, mais il participe en outre à accélérer le déclin démographique du quartier et à condamner ses dernières infrastructures sociales et communautaires. Mais si le

quartier demeure en état de friche, il occupe toujours une position géographique d'intérêt pour les pouvoirs publics. Entre la fin des années 1970 et le début des années 2000, Griffintown se retrouve ainsi au cœur de plusieurs plans de développement urbain adoptés par les instances fédérales et municipales qui, par le biais d'une série d'interventions locales, participent aux premiers élans de sa régénération urbaine (figure 4.1). Avec son Plan de développement pour le canal de Lachine publié en 1979, Parcs Canada est alors la première instance à proposer de nouvelles orientations pour le secteur.

4.1.1 La mise en valeur du canal de Lachine

En 1970, le canal de Lachine est définitivement fermé à la navigation commerciale et subit dès lors d'importantes détériorations. Le gouvernement fédéral en confie quatre ans plus tard la responsabilité à Travaux publics Canada, permettant ainsi la réalisation de diverses opérations d'entretien et de mise en valeur incluant l'aménagement d'une piste cyclable le long de ses berges. En 1978, la gestion du canal et de ses abords est finalement transférée à Parcs Canada qui, dans le cadre des Accords sur la Récréation et la Conservation (ARC)¹⁵, met en place une politique de mise en valeur du patrimoine industriel passant, d'un côté, par la préservation et l'excavation d'un certain nombre d'infrastructures et, de l'autre, par le développement d'une offre culturelle, sociale et récréative (Parcs Canada, 1979, p. 22). Si Griffintown n'est jamais identifié nommément par le Plan directeur publié en 1979, le quartier se situe à cheval entre deux secteurs de planification : le secteur à vocation urbaine de « Saint-Henri / Pointe-Saint-Charles », pour lequel Parcs Canada privilégie des mesures d'accessibilité aux berges, et le secteur « Bonaventure », considéré comme la porte d'entrée du canal et voué à des fonctions récréotouristiques fondées sur l'interprétation du patrimoine et la navigation.

Ces lignes directrices sont reprises une dizaine d'années plus tard par la Ville de Montréal dans sa propre planification pour le canal de Lachine, qu'elle intègre dans son premier Plan

¹⁵ Adopté en 1972 par le gouvernement fédéral, le programme ARC vise à préserver et mettre à disposition du public diverses composantes patrimoniales à travers le Canada (Parcs Canada, 1979).

d'urbanisme en 1992. Dans le secteur est de Griffintown, la municipalité prévoit de compléter l'aménagement du canal et d'intégrer les berges au réseau vert de la ville (Ville de Montréal, 1990, p. 42). Le secteur des écluses Saint-Gabriel, situé à l'ouest du quartier, est quant à lui considéré comme le point de départ privilégié pour un circuit d'interprétation du patrimoine industriel du canal (Ville de Montréal, 1992a, p. 55). À l'exception de ces interventions locales, le Plan d'urbanisme prévoit pour ces deux secteurs un maintien de leur vocation industrielle, avec toutefois une volonté de se tourner vers des activités plus légères et compatibles avec le Centre des affaires situé à proximité (Ville de Montréal, 1990, p. 94; 1992a, p. 58). Cette collaboration avec le palier municipal s'avère alors essentielle pour Parcs Canada, puisque son mandat ne s'étend qu'aux abords directs du canal de Lachine (figure 4.1) et se limite à des missions de commémoration du lieu. Par le biais des mesures adoptées dans le Plan d'urbanisme, la Ville de Montréal répond ainsi à « [l']effort d'intégration et de coopération » souhaité par l'agence fédérale afin d'arrimer les mesures générales de mise en valeur du canal avec les problématiques socioéconomiques et urbaines propres à chaque quartier (Parcs Canada, 1979, p. 22). Ces efforts se poursuivent en 1997 avec la mise en commun d'un budget d'une centaine de millions de dollars consacré, sur un horizon de cinq ans, au verdissement des berges, à la mise en valeur d'infrastructures locales et à l'ouverture du canal à la navigation (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2011, p. 6).

Les paliers fédéral et municipal doivent toutefois composer avec une multitude d'instances concernées par l'aménagement des berges du canal, incluant les propriétaires de certaines infrastructures et parcelles, des entreprises ainsi que des organismes sociaux, culturels, économiques et communautaires. Alors que la coopération entre Parcs Canada et la Ville de Montréal se cristallise autour du Plan d'urbanisme de 1992, une Table de concertation du canal de Lachine est mise en place à la fin des années 1990 afin de faciliter les discussions et les négociations entre les instances gouvernementales, privées et associatives¹⁶ (Comité

¹⁶ Celle-ci réunit Parcs Canada, les arrondissements de Lachine, Verdun et LaSalle, la Ville de Montréal, le ministère de la Culture, Tourisme Montréal, la Société du Vieux-Port, la Communauté urbaine de Montréal, Héritage Montréal, le Pôle des Rapides et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO).

habitation Sud-Ouest, 2002). Parmi les acteurs réunis, le RESO – un organisme de développement économique communautaire créé en 1989 afin de penser le redéveloppement économique, social et culturel du Sud-Ouest en concertation avec les populations locales – propose la tenue d'un Forum citoyen visant à inclure les habitants dans ces réflexions. Organisé aux mois de mars et avril 2000, celui-ci réunit près de 600 personnes représentant des grandes, petites et moyennes entreprises, des syndicats, des commerces, des institutions éducatives, culturelles ou de santé, ainsi que les résidents du Sud-Ouest. Quatre assemblées publiques sont organisées dans chacun des quartiers de l'arrondissement, à l'exception notable de Griffintown, considéré comme un secteur encore peu habité. Les principales revendications qui y sont exprimées concernent alors le respect des activités économiques et résidentielles déjà présentes, ainsi qu'un meilleur contrôle des effets spéculatifs de la mise en valeur du canal. L'excavation de l'ancien quai de distribution de marchandises du bassin Peel envisagée à Griffintown, qui nécessite des travaux de grande ampleur, ne suscite en revanche que peu de commentaires – ce qui s'explique, selon le compte-rendu du Forum, par le faible nombre de personnes qui y résident d'un côté, et par les « croquis évocateurs mais intimidants » présentés à l'assemblée de l'autre (RESO, 2000, p. 19). À l'issue du Forum, le RESO met sur pied le Comité habitation Sud-Ouest afin de poursuivre les travaux engagés par les résidents de l'arrondissement et de les intégrer aux négociations à venir (RESO, 2006).

Au cours des années 1990, les efforts combinés de la Ville et de Parcs Canada mènent donc à quelques interventions locales dans le quartier de Griffintown, s'inscrivant dans une optique plus large de revalorisation de l'ensemble des berges du canal de Lachine. Conformément aux recommandations du Plan d'urbanisme, le reste du quartier demeure cependant largement dominé par le secteur industriel. Mais le développement des activités récréotouristiques autour du canal de Lachine donne au quartier un nouvel élan, pris en compte par une nouvelle vague de planification élaborée au tournant des années 2000.

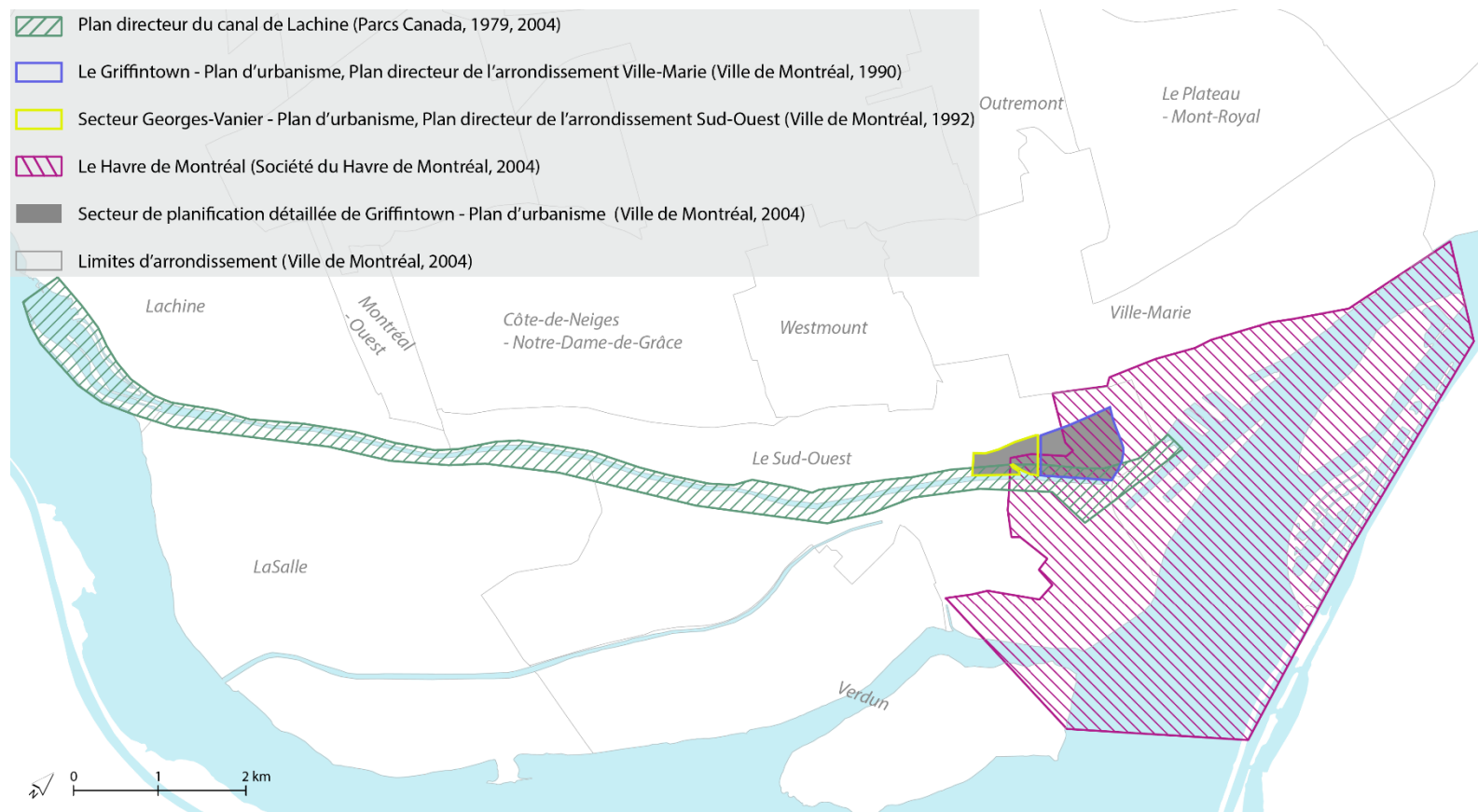


Figure 4.1 Les plans de développement urbain autour de Griffintown entre 1979 et 2004 (Parcs Canada, 1979, 2004; Société du Havre de Montréal, 2004; Ville de Montréal, 1990, 1992a, 2004b)

4.1.2 Les prémisses d'un projet de quartier

Le début des années 2000 est synonyme de grands changements pour la planification urbaine de Montréal. En 2002, les 28 municipalités de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (CUM) fusionnent, laissant place à une « nouvelle » Ville de Montréal composée de 27 arrondissements, dont les pouvoirs réglementaires en matière d'urbanisme se retrouvent accrus (Gauthier, 2008). La même année, l'administration nouvellement élue de Gérald Tremblay organise également le Sommet de Montréal, une vaste démarche de consultation visant à déterminer les priorités de développement et d'action de cette « nouvelle Ville ». À son issue, la municipalité prend deux résolutions qui vont directement affecter le développement de Griffintown.

La première résolution concerne l'adoption d'un nouveau Plan d'urbanisme en 2004. Avec le tracé révisé des arrondissements, Griffintown se retrouve désormais entièrement inclus dans le Sud-Ouest, ce qui amène d'importants changements dans les priorités d'aménagement. Dans le Plan d'urbanisme de 1992, en effet, la majeure partie du quartier était située dans l'arrondissement de Ville-Marie ¹⁷, dont le Plan directeur d'aménagement et de développement reposait sur quatre principaux objectifs : « assurer la vitalité économique du Centre », « accroître le nombre de ses résidents », « accroître le rayonnement culturel de la Ville » et « améliorer la qualité de son aménagement » (Ville de Montréal, 1990, p. 18). Présenté à la toute fin du chapitre d'arrondissement comme un quartier encore « largement déstructuré et isolé des autres secteurs par le canal de Lachine et l'autoroute Bonaventure », Griffintown était alors principalement considéré pour le développement d'activités industrielles complémentaires avec celles du centre-ville (Ville de Montréal, 1990, p. 112-113). Dans le nouveau Plan d'urbanisme, Griffintown constitue désormais l'un des six quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest, pour lequel la municipalité priorise plutôt

¹⁷ L'extrémité ouest de l'actuel Griffintown, délimitée par la rue Guy, se trouvait quant à elle dans l'arrondissement du Sud-Ouest sous le nom de « secteur Georges-Vanier » (Ville de Montréal, 1992a, p. 12).

« l'amélioration des conditions de vie des résidents » (Ville de Montréal et Arrondissement Le Sud-Ouest, 2004, p. 1). Pour cela, l'arrondissement se voit confier la responsabilité d'établir une planification détaillée pour plusieurs secteurs, incluant celui de Griffintown. Trois axes sont privilégiés pour ce dernier : la préservation du caractère et de l'échelle urbaine associés au passé industriel du secteur, une diversification des fonctions urbaines favorisant la cohabitation entre activités économiques et résidentielles, et un renforcement des activités récréotouristiques autour du bassin Peel et du canal de Lachine (Ville de Montréal, 2004b, p. 234).

La deuxième résolution adoptée par le Sommet de Montréal de 2002 et qui affecte le développement de Griffintown concerne la création de la Société du Havre de Montréal (SHM). Financée par les trois paliers de gouvernement, cette entité a alors pour but d'orienter le développement d'un vaste secteur s'étendant du quartier de Pointe-Sainte-Charles jusqu'au Vieux-Montréal (figure 4.1). Après un processus de concertation incluant les secteurs économiques, universitaires, communautaires, culturels, urbanistiques et les citoyens, la SHM publie en 2004 sa « Vision 2025 » pour le Havre, qui propose « ramener la ville vers son fleuve » à travers trois actions principales : le développement d'activités récréotouristiques autour du fleuve Saint-Laurent, du canal de Lachine et des berges; la reconnexion des secteurs déstructurés par les autoroutes au reste de la trame urbaine; et la prise en compte des enjeux de développement durable par la mixité sociale et de fonctions (Société du Havre de Montréal, 2004, p. 7-8). Griffintown se retrouve alors concerné par trois des axes d'intervention proposés par la SHM, soit la densification résidentielle autour du bassin Peel récemment excavé, la reconnexion des quartiers par le démantèlement de la structure surélevée de l'autoroute Bonaventure et l'amélioration de la desserte en transport par l'implantation d'une ligne de tramway.

À l'instar de Parcs Canada, la Société du Havre de Montréal doit assumer la gestion d'un vaste territoire dont le développement économique et urbain repose sur de multiples entités publiques et privées. Afin de surmonter cet enjeu, la SHM propose la mise en place de partenariats public-privé, au sein desquels les pouvoirs publics assument « les risques liés à

la gestion des sols et à la requalification urbaine de larges secteurs » et le secteur privé investit « les capitaux nécessaires à leur développement » (Société du Havre de Montréal, 2004, p. 23). Suivant cette approche, la Société du Havre de Montréal apporte son soutien à un projet annoncé par Loto Québec et le Cirque du Soleil en 2005, visant à construire sur le bassin Peel un vaste complexe récréotouristique incluant un casino, un centre de foire, un casino, un hôtel et un spa. Cette idée est toutefois fortement réprouvée par plusieurs groupes communautaires de la Petite-Bourgogne et de Pointe-Saint-Charles, dont le RESO, et, après la publication d'un rapport défavorable de la direction de la Santé publique qui reproche la proximité d'un casino avec les populations défavorisées du Sud-Ouest, le projet est abandonné un an plus tard (Normandin, 2015). Dans son rapport final produit en 2006, la SHM s'avoue alors déçue de « la déconfiture du projet de centre de divertissement » (Société du Havre de Montréal, 2006, p. 1) et, réitérant l'importance d'un pôle récréotouristique dans le secteur ouest du havre, déclare « espère[r] qu'un nouveau promoteur se manifestera » (*ibid.*, p. 27). C'est chose faite un an plus tard avec le « Projet Griffintown » de Devimco, qui amorce une longue série de négociations entamées entre la municipalité et le secteur immobilier dans la régénération urbaine du quartier.

4.2 Le secteur immobilier au cœur de la planification détaillée de Griffintown

Entre la fin des années 1970 et le début des années 2000, Griffintown s'est donc retrouvé au cœur de plusieurs plans de développement urbain à portée pan-montréalaise. Pour répondre aux objectifs de rayonnement et de reconversion économique énoncés par Parcs Canada, la Ville de Montréal et la SHM, le redéveloppement des friches industrielles situées aux abords du canal de Lachine s'est en effet avéré primordial. Mais si les paliers fédéraux et municipaux ont permis d'esquisser les grands principes guidant la planification, l'ampleur des travaux d'aménagement prévus à l'échelle des quartiers nécessite la collaboration avec le secteur privé. Les promoteurs immobiliers ont alors joué un rôle de taille dans le redéveloppement de Griffintown, d'abord de façon ponctuelle, puis en partenariat avec les pouvoirs publics.

4.2.1 Des acteurs pionniers dans l'investissement immobilier de Griffintown

À l'exception d'une soixantaine de logements préservés autour des axes Peel, de la Montagne et Notre-Dame, la plupart des bâtiments résidentiels de Griffintown ont été détruits au cours du 20^e siècle par des incendies et des inondations, auxquels se sont ajoutés les travaux de construction du viaduc ferroviaire et de l'autoroute Bonaventure (Hanna, D., 2007). L'enclavement du secteur, son zonage exclusivement industriel, ainsi que la contamination des terrains par les usines ont quant à eux longtemps limité l'intérêt des promoteurs pour le quartier. En faisant l'acquisition d'un premier terrain au nord-est du quartier en 1994, l'École de technologie supérieure de Montréal (ÉTS) se présente alors comme une institution pionnière de sa revalorisation immobilière. Si Griffintown est un secteur de prime abord peu attractif, cette localisation s'avère hautement stratégique pour l'ÉTS, qui a dû déménager à plusieurs reprises depuis sa fondation en 1974. D'un côté, les nombreux terrains en friche et à bas coût lui permettent d'envisager un développement progressif de son campus en fonction de ses besoins; de l'autre, la proximité au centre-ville et aux usines du Sud-Ouest répond à sa mission de collaboration avec le milieu des affaires et de l'industrie.

Alors que l'ÉTS donne un nouvel élan au quartier avec l'inauguration de deux pavillons universitaires et de 139 logements étudiants entre 1999 et 2004, le promoteur immobilier Prével s'intéresse à son tour à Griffintown. À cette époque, il est l'un des seuls promoteurs de Montréal à développer une offre résidentielle fondée sur la revalorisation d'anciennes bâtisses industrielles. Fort du succès d'un premier projet dans le quartier voisin du Vieux-Montréal, il achète l'ancienne usine de chocolat Lowney, située à quelques pas du campus de l'ÉTS. Pour Prével, Griffintown offre également plusieurs avantages : la frilosité du secteur immobilier dans le quartier l'aide à négocier un coût d'acquisition en dessous des prix du marché, tandis que la proximité au centre-ville lui permet de cibler une clientèle jeune et active (Audet, 2004). Avec les 133 logements des deux premières phases du projet « Lowney », inauguré en 2005, Prével dessine alors les contours d'une offre qui deviendra sa marque de fabrique : des lofts de petite envergure accessibles à de premiers acheteurs et des

espaces collectifs constitués autour d'une cour intérieure, d'un toit-terrasse avec barbecues et piscine, et d'un « chalet urbain » pour les saisons froides.

Couplés aux récents aménagements autour du canal de Lachine, ces premiers redéveloppements immobiliers donnent un nouvel élan à Griffintown. Encouragés par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Société du Havre de Montréal, de nouveaux investisseurs commencent alors à s'intéresser au quartier. Après l'échec du projet de Loto-Québec et du Cirque du Soleil, Devimco dessine à son tour de nouveaux plans pour le secteur adjacent au bassin Peel. Avec son « Projet Griffintown », qui cible un territoire de près de 10 hectares au sud-est du quartier, le promoteur immobilier propose ainsi une importante densification résidentielle fondée sur la construction de 3 860 unités de logement (Devimco, 2007). En plus de cette offre résidentielle qui occupe les deux tiers du projet, le promoteur souhaite construire plus d'un million de pieds carrés de commerces et de bureaux, ainsi que deux hôtels, une salle de spectacle de 3 000 places et un complexe de 16 salles de cinéma.

Le « Projet Griffintown » s'inscrit alors en ligne directe avec les propositions de la SHM en proposant un projet d'envergure pour le bassin Peel, et en offrant, en outre, le financement à hauteur de 10 millions de dollars d'une ligne de tramway. Il répond également aux recommandations du nouveau Plan d'urbanisme, qui encourage la construction résidentielle à l'est du quartier ainsi que la poursuite du développement récréotouristique autour du canal de Lachine (Ville de Montréal, 2004a, p. 235). En 2008, l'arrondissement du Sud-Ouest décide alors de faciliter le développement du projet par le biais d'un Programme particulier d'urbanisme (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b), un outil prévu par le Plan d'urbanisme pour « apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal » (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2010). Si l'ÉTS et Prével ont amorcé un premier élan de diversification des fonctions par le biais de quelques interventions locales et ponctuelles, Devimco vient offrir un projet structurant pour tout un pan du quartier. Dès lors, le secteur immobilier se révèle être un allié fondamental de la planification particulière de Griffintown.

4.2.2 Des projets immobiliers au cœur de la planification urbaine

Dans le Plan d'urbanisme de 2004, Griffintown est considéré comme un secteur de portée pan-montréalaise, c'est-à-dire un territoire présentant des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville (Ville de Montréal et Arrondissement Le Sud-Ouest, 2004, p. 27). Par l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) en 2008, l'arrondissement du Sud-Ouest vient alors en partie répondre à son engagement de mener une planification détaillée pour le secteur. Ce PPU, toutefois, ne prend en compte que le « secteur Peel-Wellington », soit la portion sud-est de l'ensemble du secteur de planification détaillée identifié dans le Plan d'urbanisme (figure 4.2). Deux autres initiatives, appuyées par le Plan d'urbanisme, viennent alors compléter cette planification détaillée de Griffintown : le « Quartier Bonaventure », prévu le long de l'autoroute Bonaventure dans le contexte de son abaissement, et le projet des « Bassins du Nouveau Havre », à l'ouest du PPU pour le « secteur Peel-Wellington ». Ces trois projets d'envergure, développés en partenariat entre la municipalité et le secteur immobilier, témoignent alors de l'approche par le grand projet désormais privilégiée pour la requalification de Griffintown. Les résidents sont quant à eux consultés par le biais de démarches de consultation publique spécifiques à chacun des projets.

Conformément à la Charte de la Ville de Montréal et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), l'arrondissement du Sud-Ouest organise entre février et mars 2008 une assemblée publique de consultation préalable à l'adoption du Programme particulier d'urbanisme. L'objectif du PPU y est alors explicitement présenté : il s'agit, pour l'arrondissement, d'encadrer le « Projet Griffintown » de Devimco afin d'assurer la revitalisation de la portion sud-est du quartier (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008c, p. 11). Le document, ainsi, offre au promoteur un ensemble de paramètres réglementaires visant à répondre à ses ambitions : des catégories d'usages mixtes autorisant des fonctions résidentielles et commerciales de haute et moyenne densité, ainsi qu'une révision à la hausse des limites de hauteur et du taux d'implantation autorisés (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b, p. 35-40). Malgré les mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine industriel préconisées par le Plan d'urbanisme et par Plan directeur du canal de Lachine, lui

aussi renouvelé en 2004 (Parcs Canada, 2004), l'arrondissement prévoit un programme particulier de démolition pour la quasi-totalité des bâtiments incluant six édifices considérés d'intérêt patrimonial (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b, p. 44-47), et émet à cette fin un avis de réserve foncière pour l'ensemble des parcelles (Lévesque, 2008). À travers ces transformations de grande ampleur, le PPU vise alors un double objectif : favoriser l'ancrage des résidents dans ce secteur longtemps délaissé tout en offrant une destination commerciale et touristique pour l'ensemble de la ville (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b, p. 7-13).

Un an plus tard, la municipalité organise une nouvelle démarche de consultation publique pour le projet des « Bassins du Nouveau Havre », supervisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) entre février et mars 2009. Le projet, géré par la Société immobilière du Canada (SIC)¹⁸ et développé par les firmes d'architectes Cardinal Hardy et l'ŒUF, concerne la reconversion du site d'un ancien poste de tri de Postes Canada, un secteur de près de 10 hectares situé dans le quadrilatère du canal de Lachine et des rues Richmond, Ottawa et du Séminaire. Celui-ci a lui aussi des visées locales et supralocales : d'un côté, le plan directeur prévoit la densification résidentielle du secteur à travers l'implantation de 2 000 unités d'habitations réparties au sein de plusieurs bâtisses, ainsi que des espaces de bureau visant à répondre à la forte demande en emplois de la part des quartiers voisins; de l'autre, il révèle le potentiel du site comme nouvelle destination récréotouristique par l'implantation de commerces et de galeries d'art, son intégration au réseau piétonnier cyclable du canal de Lachine, et la mise en valeur des anciens bassins, creusés à la moitié du 19^e siècle et remblayés depuis les années 1960 (Groupe Cardinal Hardy *et al.*, 2009). Malgré les recommandations énoncées par la SHM d'excaver l'ensemble des bassins, le plan directeur prévoit toutefois de rappeler simplement leur tracé grâce par l'implantation des bâtiments, ainsi que par l'aménagement de parcs publics et de plans d'eau situés sur des parcelles privées.

¹⁸ La SIC est une société d'État commerciale fédérale s'occupant de la reconversion d'anciens biens immobiliers appartenant au gouvernement canadien.

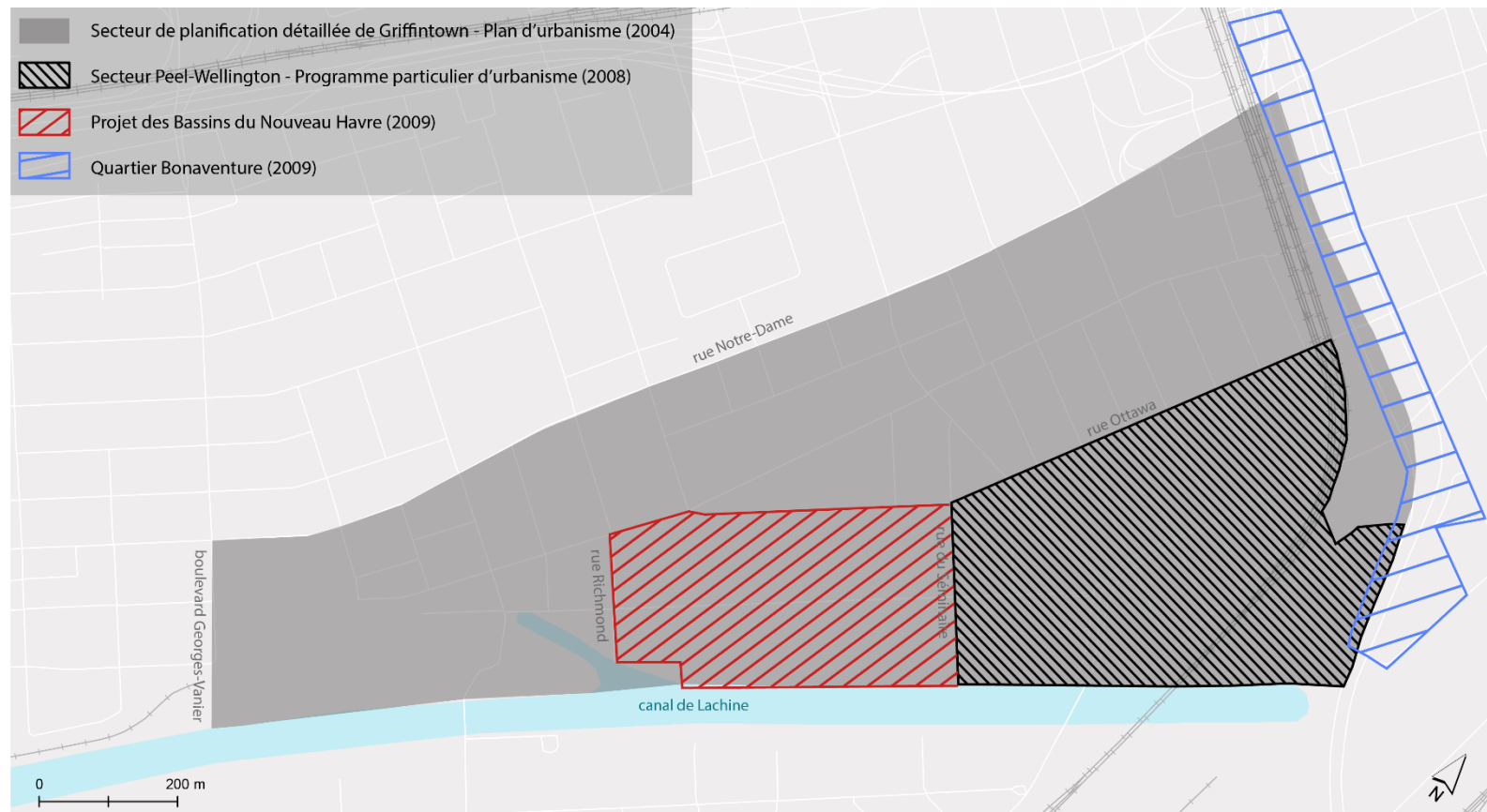


Figure 4.2 Les projets immobiliers liés à la planification détaillée de Griffintown (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b; Groupe Cardinal Hardy et al., 2009; Société du Havre de Montréal, 2009; Ville de Montréal, 2004b)

À la fin du mois de novembre, enfin, l'OCPM supervise une nouvelle démarche de consultation publique entourant le « Quartier Bonaventure », un vaste projet immobilier proposé par la Société du Havre de Montréal dans le cadre de la démolition de la section surélevée de l'autoroute Bonaventure et de sa transformation en boulevard urbain. En outre, l'avant-projet de la SHM propose l'aménagement de plusieurs îlots partagés entre espaces verts et immeubles résidentiels et commerciaux qui, s'élevant entre 14 et 26 étages, sont volontairement imposants (Société du Havre de Montréal, 2009). En effet, si le Quartier Bonaventure comporte plusieurs visées locales incluant la reconnexion entre le Vieux-Montréal et Griffintown, l'amélioration de la circulation et de la desserte en transports en commun, la sécurité piétonnière, le verdissement du secteur et l'amélioration de l'offre en commerces et services, la SHM souhaite également faire de Griffintown une nouvelle entrée de ville prestigieuse pour Montréal, symbole à la fois de son passé industriel et de son renouveau autour des activités d'affaires dans le centre-ville et récréotouristiques dans le Vieux-Montréal.

4.2.3 Un modèle de développement fragile et contesté

Ces démarches de consultation publique connaissent toutes un important succès. Alors que la population de Griffintown ne s'élève encore qu'à 800 personnes (Statistique Canada, 2006), les sept assemblées organisées par l'arrondissement du Sud-Ouest autour du PPU pour le « secteur Peel-Wellington » réunissent au total près de 1 200 individus (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008c). Les soirées de consultation relatives aux « Bassins du Nouveau Havre » attirent quant à elles environ 250 personnes (OCPM, 2009), tandis que le fort achalandage lors des assemblées publiques pour le « Quartier Bonaventure » – plus de 700 personnes au total – pousse l'OCPM à tenir une séance supplémentaire (OCPM, 2010).

L'analyse des mémoires écrits déposés pour chacune de ces démarches de consultation démontre l'intérêt désormais important de Griffintown pour le milieu des affaires et le secteur universitaire, mais aussi pour les habitants et les associations qui les représentent, puisque 166 documents y sont déposés au total (tableau 4.1). L'ÉTS, qui accueille les soirées

de consultation relatives au PPU, manifeste dans ces mémoires son intérêt à participer au développement de ces projets en mettant à profit son expertise en matière de développement durable, tout en rappelant les enjeux propres à sa communauté universitaire – un besoin d’une meilleure desserte en commerces et services et en transports en commun, et la sécurisation des axes piétons (ÉTS, 2012; ÉTS et Université McGill, 2012a). Les intérêts des habitants sont quant à eux défendus par un certain nombre de mémoires portés par des individus en leur nom propre, mais aussi par des associations telles que le RESO, qui poursuit ses revendications relatives à une meilleure prise en compte du patrimoine industriel et culturel de Griffintown, et à la mise en place de mesures visant à limiter l’impact de ces projets sur les populations les plus précaires, passant par l’inclusion de logements sociaux et accessibles et d’enseignes commerciales accessibles aux populations les moins aisées et d’infrastructures communautaires (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008c; OCPM, 2009, 2010). Plusieurs mémoires plaident également pour une meilleure prise en compte du patrimoine industriel et culturel de Griffintown, et pour des mesures visant sa préservation et sa mise en valeur. Mais les mesures mises en place pour répondre à ces revendications varient alors fortement d’un projet à l’autre.

Tableau 4.1 Nombre de mémoires déposés durant les démarches de consultation publique concernant Griffintown entre 2008 et 2010 (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008c; OCPM, 2009, 2010)

	PPU Peel- Wellington (2008)	Bassins du Nouveau Havre (2009)	Quartier Bonaventure (2010)	Total
Individus ou regroupements citoyens	29	7	20	56
Organisme sans but lucratif (social, économique, culturel ou environnemental)	14	12	17	43
Milieu des affaires	27	4	13	44
Milieu universitaire	12	2	2	16
Secteur public	2	0	5	7
TOTAL	84	25	57	166

Un mois après les démarches de consultation publique, l'arrondissement du Sud-Ouest adopte ainsi une version légèrement révisée du PPU pour le « secteur Peel-Wellington » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b). Si l'arrondissement promet d'instaurer une typologie variée de logements incluant des unités familiales abordables et d'assurer le développement d'infrastructures communautaires, les mesures de densification résidentielle et commerciale demeurent. Le PPU ne revient également pas sur le programme de démolition des bâtisses industrielles et promet une mise en valeur patrimoniale passant avant tout par des rappels, dans l'architecture ou le choix des matériaux, des activités industrielles passées de Griffintown. Le projet des « Bassins du Nouveau Havre », de son côté, est certainement celui qui se voit imposer les mesures les plus coercitives concernant la prise en compte des besoins locaux. Dans une entente signée six mois après les démarches de consultation publique, la Ville de Montréal accepte ainsi d'apporter les modifications de hauteur, de zonage et de densité nécessaires au projet à condition que la SIC lui cède 29% de la superficie du terrain pour l'aménagement d'espaces publics et qu'elle s'engage à son tour à inclure 600 unités de logement abordables (Ville de Montréal, 2009). En parallèle, l'organisme culturel de la Cité des Artistes¹⁹ parvient à convaincre les architectes responsables du projet à y inclure plusieurs ateliers-résidences et lieux de diffusion artistique. En revanche, face aux critiques formulées durant les consultations publiques et prenant en compte les doutes émis par l'OCPM concernant la viabilité financière du projet, la SHM choisit plutôt d'abandonner le projet du « Quartier Bonaventure » et s'engage à proposer un scénario alternatif pour le démantèlement de l'autoroute Bonaventure (Croteau, 2010).

Plusieurs obstacles se mettent toutefois en travers de la réalisation de ces projets. En raison de la crise financière de 2008, Devimco ne parvient ainsi pas à obtenir les garanties bancaires exigées par la Ville, qui finit par lever les réserves foncières sur le secteur Peel-Wellington en 2009. Le « Projet Griffintown » laisse finalement la place au « District Griffin », qui se circonscrit à 30% du périmètre initial et abandonne ses ambitions récréotouristiques pour se

¹⁹ La Cité des Artistes est un organisme sans but lucratif militant pour le développement d'un parc immobilier favorisant un meilleur ancrage des artistes à Montréal.

limiter à des activités résidentielles avec commerces en rez-de-chaussée (Corriveau, 2009). La construction des « Bassins du Nouveau Havre » est quant à elle retardée par le démantèlement des anciennes structures et la décontamination des sols. Le mandat est finalement confié aux promoteurs Prével et Rachel Julien, qui annoncent le début des travaux en 2011. Leur projet de complexe résidentiel des « Bassins du Havre », réparti en cinq phases sur une période de huit ans, propose à terme 1 800 unités de logements en copropriété adressées à une clientèle aisée (Corriveau, 2011). Malgré l'entente établie avec la SIC, celui-ci n'inclura cependant aucun logement social, commerce, bureau ou atelier d'artiste²⁰. La SHM, de son côté, est démantelée en 2013, et la gestion du projet d'abaissement de l'autoroute Bonaventure est finalement transférée au service des infrastructures, du transport et de l'environnement de la Ville de Montréal, qui met de côté les ambitions résidentielles et commerciales prévues par le « Quartier Bonaventure »²¹ (Benessaïeh, 2013).

Ces divers aléas remettent en cause les promesses du milieu de vie complet et familial promis par l'arrondissement par le biais du PPU. Les terrains du secteur Peel-Wellington se voient ainsi rapidement investis par de nouveaux promoteurs immobiliers, qui proposent des projets relativement semblables : des tours de condominiums d'une dizaine d'étages, avec de petites unités pour des personnes célibataires ou des couples, et parfois des commerces en rez-de-chaussée. Le nouveau maire d'arrondissement Benoit Dorais, élu en 2009 avec la promesse de « mettre fin à la corruption et à la collusion » (La Voix Pop, 2009)²², prend alors plusieurs

²⁰ La construction des logements sociaux est finalement confiée quelques années plus tard au groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier, une entreprise d'économie sociale spécialisée dans le logement social et communautaire. La coopérative des « Bassins du Havre », construite en 2016, proposera finalement 182 unités de logement communautaires, loin des 600 convenues dans l'entente entre la SIC et la Ville de Montréal.

²¹ Critiquée depuis 2009 par les partis d'opposition qui dénonçaient un gaspillage de fonds public et un manque de transparence, la SHM est démantelée par la Ville de Montréal « par souci de transparence, pour la simplification de la gouvernance du projet Bonaventure et pour favoriser [l']expertise interne [de la municipalité] » (Benessaïeh, 2013).

²² Lors des élections municipales de 2009, Benoit Dorais est candidat à la mairie du Sud-Ouest pour le parti d'opposition Vision Montréal, présidé par Louise Harel. Dans un communiqué cité par le journal local *La Voix Pop*, il critique en filigrane les grands projets urbains développés dans le Sud-Ouest par

résolutions visant à reprendre le contrôle sur la mainmise des promoteurs à Griffintown. Parmi elles, l'arrondissement propose l'adoption d'un nouveau PPU visant à « corriger les erreurs du programme particulier d'urbanisme [...] adopté en 2008 » (Fournier, 2012). Prenant en compte les vives critiques liées aux consultations du précédent PPU, prises en main par l'arrondissement dans un processus jugé peu transparent et à la merci des ambitions de Devimco (Champagne, 2008), la nouvelle administration demande à l'OCPM d'en assurer la supervision. Après plusieurs séances d'information et de débats qui rassemblent à nouveau plusieurs centaines de personnes, l'arrondissement du Sud-Ouest adopte finalement une version révisée du Programme particulier d'urbanisme pour le « secteur Griffintown » en mai 2013 (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013).

4.3 Une place croissante occupée par le milieu universitaire

Avec le Programme particulier d'urbanisme pour le « secteur Griffintown », la nouvelle administration du Sud-Ouest symbolise sa volonté de se démarquer de la précédente dans une démarche qui se veut plus transparente, collaborative, et respectueuse du quartier. Avant son adoption finale en mai 2013, le document est ainsi révisé pendant plusieurs mois par la Ville et l'arrondissement, à la suite d'un processus de consultation publique qui démontre la volonté de la municipalité d'instaurer « un dialogue continu avec la population et les acteurs du milieu » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 4). En revoyant à la baisse la plupart des réglementations de hauteur et de densité autorisées dans le quartier et en imposant des mesures de préservation du patrimoine industriel, l'administration Dorais propose également de reprendre la main sur un développement jusqu'ici dominé par le secteur immobilier. Cette fois-ci, l'arrondissement préfère se tourner vers le milieu universitaire, en soutenant, à travers le PPU, « la concrétisation du Quartier de l'innovation »

Vision Montréal, le parti du maire de Montréal Gérald Tremblay et de la mairesse d'arrondissement Jacqueline Montpetit : « Le dimanche 1er novembre, les citoyens du Sud-Ouest auront une occasion historique de reprendre leur arrondissement et leur ville en main. L'administration du maire Tremblay a abandonné les citoyens. Elle a abandonné notre ville aux mains d'intérêts obscurs. Il est urgent d'agir. Seule l'équipe de Louise Harel a le courage et l'intégrité pour mettre fin à ce système de corruption » (La Voix Pop, 2009).

porté par l'École de technologie supérieure (*ibid.*, p. 26). Par ce geste, la municipalité démontre alors le rôle croissant qu'occupe l'institution dans les processus de planification du quartier (figure 4.3).

4.3.1 L'évolution du rôle de l'ÉTS dans le développement de Griffintown

Dès les premières années de son installation à Griffintown, l'ÉTS doit se soucier des modalités de développement du secteur. Lors de l'inauguration de son premier pavillon en 1997, en effet, l'École se retrouve confrontée à l'insatisfaction de ses membres. Jusqu'ici, l'institution a évolué dans des quartiers animés, riches en commerces et services et bien desservis par les transports en commun. Mais à la fin des années 1990, Griffintown est encore à l'état de friche, ce qui rend les conditions de vie difficiles dans le quartier :

L'École était pas mal une des premières institutions à s'installer dans le quartier, à une époque où il n'y avait pas grand-chose. Et je dois vous dire que la plupart des personnes employées à l'ÉTS ne voyaient pas ça d'un bon œil. Il y avait même des craintes, et plusieurs d'entre elles ont demandé un service d'accompagnement jusqu'au métro Bonaventure, pensant que l'environnement était problématique, non sécuritaire. Il a fallu faire venir un commandant de police du district pour expliquer à la communauté que personne n'avait rien à craindre, parce que, finalement, c'était un des endroits les plus sécuritaires de Montréal – justement parce qu'il n'y avait rien. Il n'y avait aucun restaurant, aucune animation, et c'était très différent de là où on était avant. (*Entretien #22, institution universitaire*)

En raison de l'absence de projet structurant pour le quartier, l'École prend les choses en main. Entre 1999 et 2003, elle acquiert quatre nouveaux terrains qui lui permettent à la fois de poursuivre l'expansion de ses activités, mais aussi à répondre aux besoins de sa communauté. En 2000, l'ÉTS inaugure ainsi deux premières phases de résidences étudiantes afin de combler une offre en logements déficiente dans le quartier. Dans chacun des nouveaux pavillons qu'elle construit, l'institution s'attache également à inclure un certain nombre de services (figure 4.3) tels que des dépanneurs, un restau-pub, des installations sportives et un Centre de la petite enfance (CPE). Avec une nouvelle phase de résidences étudiantes construite en 2008, l'ÉTS offre même au quartier sa première épicerie installée dans une partie de la bâtisse.

Dans un premier temps, ces développements immobiliers demeurent planifiés à l'interne, sans volonté explicite de participer au redéveloppement du quartier, ce qui génère parfois des conflits avec les autres acteurs du développement urbain. À la fin des années 1990, la municipalité s'oppose ainsi une première fois à l'acquisition d'un des terrains visés par l'ÉTS, avant de revenir sur sa décision après l'intervention de Pierre Bourque, le maire de l'époque²³ (Nelson, 2004). En 2004, à nouveau, les plans d'extension du campus se confrontent au développement urbain prévu par la Ville, qui adopte un zonage visant la préservation d'anciennes bâtisses industrielles que l'université avait pourtant prévu de démolir²⁴. Dans une lettre adressée à l'arrondissement, l'administration de l'ÉTS se déclare « stupéfait[e] » et regrette de voir la municipalité « inciter une institution publique à s'engager à grands frais dans un projet de revalorisation du patrimoine qui est à cent lieu [sic] de la mission de l'École » (*ibid.*, p. 3). Après des années de négociation, l'ÉTS obtient finalement en 2008 l'autorisation de démolir une partie de ces bâtisses, à condition que leurs caractéristiques architecturales soient conservées dans les nouvelles constructions (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008a).

Mais si l'ÉTS parvient jusqu'ici à négocier les conditions de son développement avec la municipalité, la convoitise croissante du quartier par des promoteurs privés l'oblige à réviser sa stratégie. Pour l'institution, le Programme particulier d'urbanisme pour le « secteur Peel-Wellington », ainsi, est à double tranchant. D'un côté, le développement d'une plus grande mixité de fonctions et d'un réseau de transport collectif vient répondre aux attentes de sa communauté. De l'autre, l'application d'un zonage mixte faisant la part belle à des surfaces

²³ Ce conflit qui oppose l'ÉTS et la municipalité est évoqué par le directeur de l'administration de l'École, Robert Nelson, dans une lettre adressée à la mairesse en 2004 et partagée par l'OCPM durant les consultations relatives au PPU pour le « secteur Griffintown » en 2008. Il concerne l'ancienne brasserie Molson, située au nord du pavillon principal de l'ÉTS, finalement acquise par l'École en 1999 et où sera inauguré le pavillon B en 2004 (figure 4.3). Nous n'avons pas pu retrouver de document détaillant les raisons pour lesquelles la municipalité s'est initialement opposée à cette acquisition, et par quels moyens.

²⁴ Ce conflit concerne cette fois-ci des bâtisses situées à l'est du pavillon principal de l'ÉTS, acquises en 2002 par l'institution universitaire et où finira par s'établir le Centre d'innovation INGO en 2012 (figure 4.3).

commerciales et résidentielles de haute densité risque d'accentuer les difficultés de l'université à négocier l'acquisition de terrains pour le développement de son campus. En réponse à ces enjeux, l'ÉTS se rapproche de Devimco, avec qui elle conclut une entente, présentée lors des consultations pour le PPU (ÉTS, 2008). D'un côté, l'université vient apporter publiquement son soutien au projet, et promet de mettre à disposition son savoir-faire en matière de développement durable. De l'autre, le promoteur s'engage à financer une chaire de recherche dans ce domaine, et à faire participer la communauté étudiante de l'ÉTS à la conception du « Projet Griffintown ». Mais la crise financière de 2008 oblige Devimco à réduire son périmètre d'action, et la levée des réserves foncières laisse la place à de nouveaux promoteurs. Les projets résidentiels qu'ils y développent soulèvent alors de nouvelles craintes pour l'ÉTS :

Au fur et à mesure que l'ÉTS s'est développée dans le quartier, on voyait venir les développeurs avec des projets de condos principalement, peu d'appartements. Notre constat à l'époque, c'était que si on ne faisait rien, on serait éventuellement entourés de condominiums-appartements. Et on avait peur que le district devienne une sorte de dortoir, que les gens partent le matin, reviennent le soir, et qu'il n'y ait aucune activité durant la journée. *(Entretien #22, institution universitaire)*

Afin de garder une emprise sur le développement du quartier, l'École réfléchit alors à la mise en place d'un projet plus structurant, fondé sur le concept de « quartier de l'innovation » :

Je pense que l'initiative de l'École était surtout de regrouper les différents intervenants dans la Ville de Montréal, et d'apporter une vision. Étant donné qu'on était une université, étant donné qu'on avait des collaborations étroites avec l'industrie, étant donné qu'on était dans un milieu très stimulant et très axé sur l'innovation, on s'est dit que ce serait bien si l'environnement pouvait permettre de créer un milieu de vie, où les gens peuvent non seulement habiter, mais aussi vivre et se divertir. C'était un modèle très simple, en plein développement un peu partout dans le monde – notamment à Barcelone dans le 22@ – où essentiellement c'est de mettre en relation des universités avec des entreprises, des incubateurs, avec un milieu de vie, où les gens demeurent après 17h. *(Entretien #22, institution universitaire)*

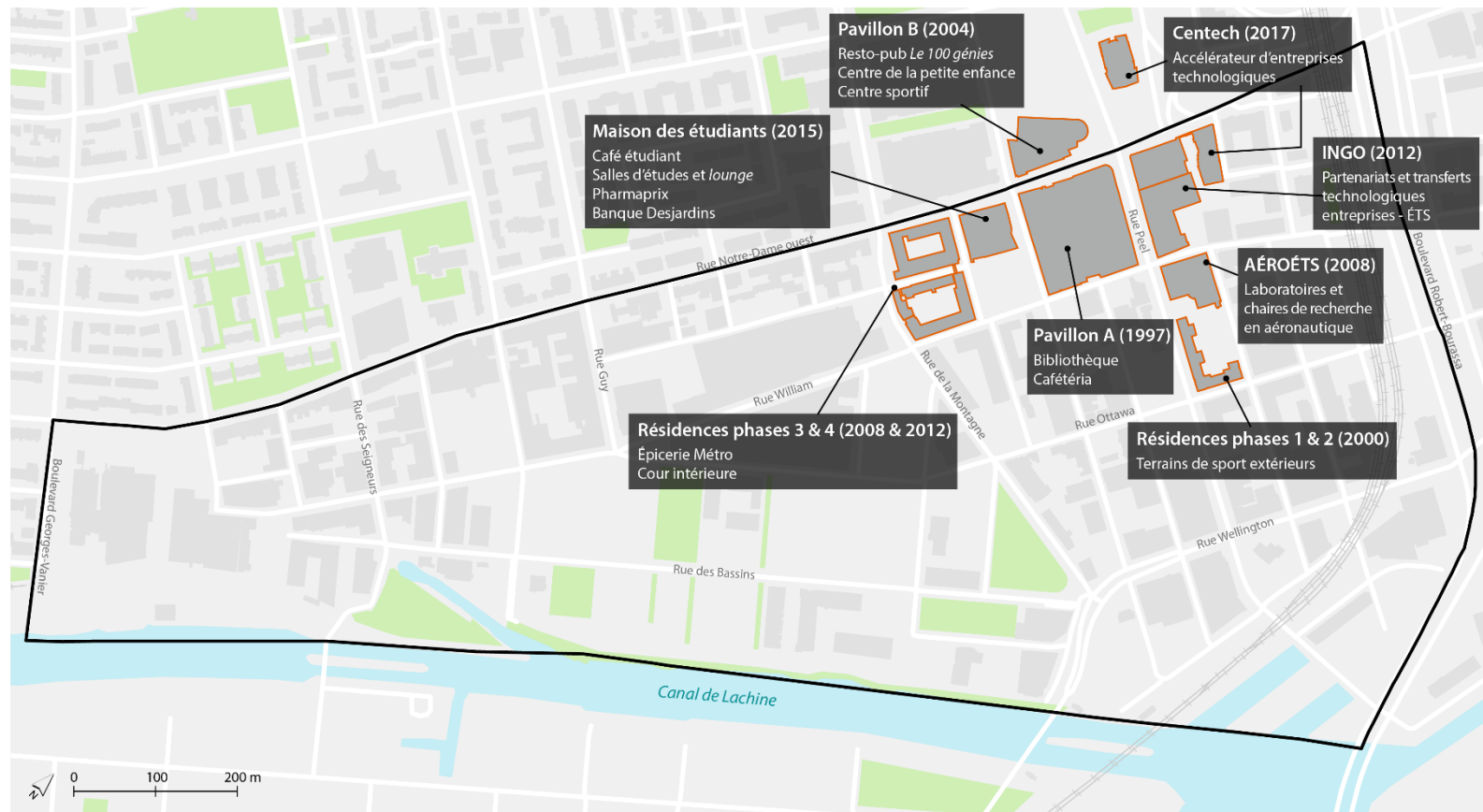


Figure 4.3 Le campus de l'École de technologie supérieure de Montréal (Beauchamp, 2015)

4.3.2 Le projet du Quartier de l'innovation

En 2010, l'ÉTS s'associe avec l'Université McGill pour élaborer ce concept. Après un *benchmark* international et de nombreuses rencontres avec leurs partenaires privés et publics, les deux institutions publient un an plus tard les orientations pour la mise en œuvre du projet (ÉTS et Université McGill, 2011). Le Quartier de l'innovation – ou QI – se présente ainsi comme un « écosystème de l'innovation » visant à mettre en relation les sphères scientifiques et technologiques, sociales et culturelles, industrielles et urbaines. Dans une perspective d'« innovation ouverte », le projet se propose alors « d'être fédérateur en favorisant une complicité active entre les acteurs du développement économique (scientifique, artistique, socioculturel et des affaires) et les résidents de son quartier » (*ibid.*, p. ii-iii). Si les limites géographiques du projet ne sont pas encore exprimées, Griffintown constitue donc un point d'ancrage central; le QI, ainsi, est présenté comme un levier « pour accélérer la transformation du quartier de manière à lui procurer un rayonnement international », tandis que « cet ancien quartier industriel », lui, constitue un support privilégié pour la croissance de l'ÉTS (*ibid.*, p. 3).

Le QI séduit les différents paliers du gouvernement, qui soutiennent financièrement les deux universités lors des phases de réflexion, puis de prédémarrage²⁵. Le projet est également évoqué dans la Stratégie de développement économique 2011-2017 de la Ville de Montréal, où il est décrit comme un « exemple porteur pour Montréal » (Ville de Montréal, 2011, p. 8). En 2012, l'OCPM, chargée de coordonner les consultations publiques du nouveau PPU de Griffintown, invite de son côté l'ÉTS à accueillir les démarches et à y présenter son projet :

²⁵ Dans le document d'orientation du QI, l'ÉTS et McGill évoquent un soutien financier pour les phases de réflexion octroyé par la Ville de Montréal, le Ministère du Développement Économique de l'Innovation et de l'Exportation (MDEIE) et Développement Économique Canada, sans en préciser le montant (ÉTS et Université McGill, 2011). En mai 2012, les paliers fédéraux, provinciaux et municipaux annoncent une nouvelle mise de fonds de plus d'un million de dollars pour la phase de prédémarrage du projet (Lemay, 2012).

La présidente de l'OCPM est venue à l'École et a participé à des rencontres sur le Quartier de l'innovation. Et c'est elle-même qui a proposé de tenir cette grande messe qui a duré deux jours, où les Phyllis Lambert de ce monde sont venus exprimer leur désappointement du développement ultérieur du quartier et ce qu'ils souhaitaient par rapport au renouveau. Tout ça a eu lieu à l'ÉTS et c'était révélateur de le faire à cet endroit. Puis elle avait souhaité qu'on fasse une conférence pour parler de la vision du QI. (*Entretien #22, institution universitaire*)

En plus de s'imposer comme un haut-lieu des consultations et d'y prononcer le discours d'ouverture, l'ÉTS dépose deux mémoires auprès de l'OCPM. Le premier revient sur ses désirs d'expansion et insiste sur les impacts positifs, présents et futurs, de l'institution sur l'aménagement du quartier. Elle suggère à l'arrondissement de diversifier les fonctions du quartier par le biais du zonage, de renforcer la sécurité sur les axes piétons proches de l'ÉTS, et de réviser la hauteur maximale des bâtiments aux abords de son campus (ÉTS, 2012). Le second mémoire, coécrit avec l'Université McGill, présente le projet du QI, que les deux institutions souhaiteraient voir soutenu explicitement par le nouveau PPU. Afin de mener à bien le projet, celles-ci évoquent la nécessité d'un zonage favorisant la préservation des zones d'emploi, le développement de services et commerces de proximité, et la mise en valeur des activités culturelles. Les universités suggèrent également le développement d'une « forte image de marque attractive (mobilier urbain, éclairage, pavage, oriflammes, etc.), sous le thème du Quartier de l'innovation, soit une image identitaire, différente des autres quartiers de Montréal » (ÉTS et Université McGill, 2012a, p. 7).

Ces propositions, enfin, s'étendent également aux modalités de gouvernance urbaine. Dans le mémoire qu'elles déposent à l'OCPM en 2012, les deux universités proposent ainsi à l'arrondissement de mobiliser le projet du QI comme une opportunité d'innover sur le plan de l'aménagement et de la gouvernance, en mobilisant les instances universitaires et la promotion immobilière autour du développement d'un grand projet urbain (ÉTS et Université McGill, 2012a). Dans un premier temps, l'ÉTS et l'Université McGill demandent à l'arrondissement de mettre en place une structure entièrement dédiée au développement du QI, à l'image de celle créée à Barcelone dans le cadre du 22@. En outre, elles proposent la

mise en place d'organismes assurant la gouvernance de chacun des quatre volets du projet, pensés pour attirer communautés scientifiques, créatives, culturelles et industrielles sur le territoire, mais également pour favoriser leur collaboration au sein d'un véritable écosystème (*ibid.*, p. 36-37). Pour les volets « urbain » et « social et culturel », les universités imaginent ainsi la création d'un regroupement de propriétaires immobiliers du secteur – incluant des propriétaires institutionnels, industriels, résidentiels et des promoteurs immobiliers – consacré au développement de la qualité de vie du QI; plus spécifiquement, cette « société de développement communautaire » participerait au financement du projet et assurerait la promotion et l'animation du territoire, les relations entre les communautés d'affaires, étudiantes et résidentielles et les échanges auprès des pouvoirs publics. Pour le volet « industriel », l'ÉTS et l'Université McGill proposent la création d'un réseau associant les regroupements scientifiques et économiques du quartier autour de la promotion de l'entrepreneuriat. Le volet « formation et innovation », enfin, serait pris en charge par le partenariat établi entre les deux universités, dont le mandat s'étendrait à la mise en réseau des acteurs institutionnels et privés, à la création de *living labs* et à l'élaboration de projets de vitrines technologiques. Soutenues par plusieurs interventions durant les démarches de consultation publique et soulignées par l'OCPM dans son rapport final, ces suggestions seront largement reprises dans la version définitive du Programme particulier d'urbanisme pour le « secteur Griffintown ».

4.3.3 Les objectifs du nouveau Programme particulier d'urbanisme

À l'issue des démarches de consultation publique, l'arrondissement du Sud-Ouest adopte en mai 2013 la version définitive du PPU pour le « secteur Griffintown ». Le document fait de l'innovation un concept central au nouveau projet de quartier, rappelant à la fois la « tradition d'innovation » liée à ses activités industrielles passées, et affirmant un soutien explicite à « la concrétisation du Quartier de l'innovation » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 26). Ce concept, alors, symbolise la volonté de renouveau de l'arrondissement qui adopte une série de mesures visant à réparer les erreurs du passé. Celles-ci font alors échos aux

recommandations formulées par l'ÉTS et l'Université McGill, soit une diversification des fonctions urbaines, de nouvelles modalités de gouvernance urbaine, et des mesures facilitant l'ancrage des activités liées à l'innovation technologique.

4.3.3.1 Proposer un projet structurant pour le quartier

Le PPU adopté en 2013 est le premier document de planification qui s'étend à la totalité du secteur de planification détaillée identifié dans le Plan d'urbanisme, et s'écarte de ce fait de l'approche par projet privilégiée par la précédente administration. Citant les développements liés aux « Bassins du Nouveau Havre » et au PPU pour le « secteur Peel-Wellington », l'arrondissement propose d'élaborer une « vision cohérente de mise en valeur pour l'ensemble du secteur » qui intègre et reconnecte ces projets à la fois entre eux et avec les parties moins développées du quartier (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 10). Son ambition, alors, est de proposer un projet structurant pour Griffintown, tant en ce qui concerne le tissu social qu'en matière d'aménagement urbain. L'un des objectifs du PPU, ainsi, est de faire de Griffintown un milieu de vie animé et habité, et l'ensemble des îlots bénéficient pour cela d'un usage mixte, permettant la cohabitation entre les activités résidentielles, commerciales, institutionnelles et industrielles. L'arrondissement s'engage en outre à aménager les équipements et services communautaires répondant aux besoins de la population et à consolider l'armature commerciale, particulièrement autour des axes Notre-Dame, Peel et Wellington. Si les limites de hauteur et de densité fixées par le premier PPU sont conservées dans le secteur Peel-Wellington en raison des projets immobiliers en cours de construction, celles-ci sont revues à la baisse dans le reste du quartier.

Afin d'assurer une meilleure connexion entre les divers secteurs du quartier, le PPU propose également une mise en valeur de la trame de rues historique du quartier et la reconfiguration de plusieurs tronçons. Si certains grands axes de circulation automobile sont conservés, le reste du réseau viaire est ciblé par le concept de « rue habitée », consistant à favoriser la circulation douce par l'intégration de larges emprises non accessibles aux véhicules à moteur et ombragées grâce à de la végétation. Pour inciter les déplacements piétons et multiplier les

lieux de rencontre et de divertissement, l'arrondissement mise aussi sur le verdissement du quartier, et annonce l'aménagement de cinq nouveaux parcs, dont trois sur des terrains rachetés par la Ville au coût de 93 millions de dollars (Corriveau, 2013), et deux autres sur les terrains cédés par la SIC en raison des accords entourant le projet des « Bassins du Havre ». De plus, l'arrondissement s'engage à inciter les promoteurs privés à verdir le quartier grâce à des « jardins de rue » ou des plantes grimpantes en façade, et à rendre accessibles leurs cours intérieures aux passants.

4.3.3.2 Rééquilibrer les négociations entre les parties prenantes du quartier

Afin d'assurer et de coordonner la réalisation de ces divers aménagements, l'arrondissement préconise une approche collaborative et concertée, fondée sur « la mise en place d'un mécanisme de concertation avec les intervenants du milieu en amont des interventions municipales et tout au long de leur réalisation » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 13). Il promet ainsi la mise en place d'un plan global de développement des équipements collectifs et institutionnels élaboré en concertation avec les institutions et les agences publiques agissant dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, et de solliciter la collaboration des commissions scolaires et de la Direction de la santé publique de Montréal pour assurer l'implantation d'une école et de CPE dans le quartier. En ce qui concerne les espaces publics, le PPU prévoit également une stratégie concertée avec les propriétaires privés, la SIC et Parcs Canada pour la mise en valeur du bassin Peel et des abords du canal de Lachine. Pour la desserte en transport, l'arrondissement propose en outre de collaborer avec la Société de transport de Montréal (STM) pour améliorer la connexion au réseau de bus et avec Hydro Québec pour l'enfouissement des réseaux de distribution aériens qui empêchent le réaménagement de certaines rues.

En parallèle, le PPU présente une série de mesures visant à assurer un meilleur contrôle sur le développement immobilier privé. Pour tous les nouveaux projets résidentiels, l'arrondissement entend ainsi appliquer de façon systématique les stratégies d'inclusion de

logements sociaux et abordables établies par la Ville²⁶ et l'arrondissement²⁷, et favoriser de ce fait une plus grande mixité dans les typologies de logement. En outre, le PPU préconise, pour les projets immobiliers demandant une dérogation au zonage prévu dans le secteur, de faire appel à la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), qui prévoit une assemblée publique de consultation préalable à leur autorisation. Selon l'arrondissement, cette approche « favorise un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le secteur (par exemple quant à leur contribution en matière de patrimoine, de culture ou de besoins sociaux et communautaires) » tout en assurant « une validation publique plus large de ce type de projets » (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 61).

4.3.3.3 Cultiver l'innovation

En revoyant à la baisse les mesures de densification résidentielle prévues par le précédent PPU et en privilégiant la préservation *in situ* des bâtiments patrimoniaux, l'arrondissement ancre les priorités de développement à l'échelle du quartier, préférant l'instauration d'un « quartier mixte et multifonctionnel » qui « mari[e] harmonieusement le passé et le futur » (*ibid.*, p. 5). Mais le nouveau PPU reprend tout de même les ambitions pan-montréalaises privilégiées par le Plan d'urbanisme et le « Projet Griffintown », rappelant le « potentiel de

²⁶ La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels est une résolution adoptée par la Ville de Montréal en 2005 afin d'inciter les promoteurs à inclure 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables privés dans tout nouveau projet résidentiel de 200 logements ou plus (Ville de Montréal, 2005). En 2012, un fonds est créé afin de recevoir les contributions financières des promoteurs qui dérogent à la règle et faciliter la construction de logements sociaux ou communautaires.

²⁷ En 2012, l'administration Dorais adopte à son tour un Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels reprenant les principes de la Stratégie de la Ville, mais précisant des modalités plus sévères en raison de la densification résidentielle sans précédent du Sud-Ouest (Arrondissement le Sud-Ouest, 2012). Celui-ci vise désormais tous les projets résidentiels de 100 logements ou plus, et révisé les mesures de calcul de la contribution au fonds en fonction de la valeur des terrains. Celle-ci, par conséquent, s'avère plus élevée pour les projets résidentiels développés à Griffintown.

développement unique » qu’offre le quartier pour l’arrondissement, « mais également pour l’ensemble de Montréal », et propose de faire du secteur « une référence du 21^e siècle en matière de quartier durable » (*ibid.*, p. 5). Pour cela, le premier objectif annoncé dans le PPU consiste à « cultiver l’innovation », en soutenant à la fois le projet du Quartier de l’innovation, les activités académiques et de recherche de l’ÉTS, et la vie culturelle du secteur par le biais de l’aménagement et de la réglementation.

Plus spécifiquement, l’arrondissement prévoit d’aménager des espaces permettant la diffusion artistique « sous toutes ses formes », de mettre en valeur les artistes locaux par l’art public « permanent, temporaire ou éphémère » et de mieux documenter la présence des acteurs culturels pour assurer leur maintien dans le secteur (*ibid.*, p. 28). Le PPU propose également le déploiement des plus récents réseaux de transmission filaires et sans fil ainsi que la mise en place d’un zonage favorisant l’expansion potentielle de l’ÉTS. En outre, l’arrondissement préconise une approche innovante au point de vue réglementaire, par le biais de deux stratégies : la première concerne la création d’une nouvelle catégorie d’usage regroupant certaines activités industrielles légères axées sur l’innovation technologique; la seconde consiste à s’affranchir des limites du zonage traditionnel en mobilisant la procédure des usages conditionnels pour assurer le maintien et le développement d’activités génératrices d’emplois dans les nouveaux projets de développement immobilier. Enfin, l’arrondissement prévoit d’établir des partenariats avec l’ÉTS et d’autres institutions universitaires « afin de favoriser l’intégration de pratiques innovantes dans l’aménagement des lieux publics du secteur » (*ibid.*, p. 59).

4.4 Conclusion de chapitre

La revue documentaire, appuyée par les entretiens semi-dirigés auprès des acteurs publics, privés et universitaires, montre donc une importante évolution des paradigmes de développement urbain mis en place à Griffintown depuis sa désindustrialisation. Loin d’initier la régénération urbaine du secteur, le projet du Quartier de l’innovation s’inscrit alors en réalité dans la dernière phase de cette évolution en trois temps, qui concerne les parties

prenantes impliquées tout autant que les fonctions urbaines prêtées au quartier, les modalités de participation citoyenne, et la dimension symbolique des projets (tableau 4.2).

L'inscription du projet du QI dans le PPU pour le « secteur Griffintown » en 2013 symbolise ainsi tout d'abord un renouveau dans les modalités de gouvernance à l'échelle du quartier : après une planification centralisée guidée par les plans de développement de Parcs Canada et de la Société du Havre de Montréal autour du canal de Lachine dans les années 1990, puis une succession de plans très locaux pensés par le secteur immobilier au courant des années 2000, le milieu universitaire occupe désormais un rôle majeur dans le développement économique et urbain de Griffintown. Dans chacune de ces trois phases, en revanche, la municipalité conserve le même rôle accompagnateur. Le premier Plan d'urbanisme de 1992, ainsi, reprend les objectifs de revalorisation du canal énoncés par Parcs Canada, sans proposer plus d'interventions pour un quartier encore à l'état de friche et qui s'aligne mal avec les objectifs de rayonnement du centre-ville. Avec le second Plan d'urbanisme adopté en 2004, la Ville de Montréal entérine ensuite les objectifs de décentralisation énoncés lors du Sommet de Montréal en confiant la planification détaillée de plusieurs secteurs aux arrondissements; pour Griffintown, toutefois, l'arrondissement du Sud-Ouest se contente d'offrir à Devimco un Programme particulier d'urbanisme taillé sur mesure pour son « Projet Griffintown ».

Avec le deuxième PPU adopté en 2013, enfin, l'arrondissement répond aux critiques adressées à la mainmise du secteur immobilier sur le secteur, mais il reprend, pour cela, la plupart des recommandations énoncées par l'ÉTS et l'Université McGill. Les modalités d'inclusion des résidents dans la gouvernance locale, à l'échelle du quartier, s'alignent alors avec ces trois postures successives : après les avoir largement ignorées durant les phases de planification centralisées, la municipalité les consulte ensuite régulièrement à la suite des résolutions prises par le Sommet de Montréal et la création de l'OCPM. Griffintown essuie cependant les plâtres de ces procédures de consultation encore nouvelles et expérimentales, et qui s'avèrent insatisfaisantes; avec le PPU pour le « secteur Griffintown », l'arrondissement

propose alors des mesures d'inclusion jugées plus efficaces, notamment par le biais de consultations systématiques avec la procédure pour les PPCMOI.

Avec le PPU pour le « secteur Griffintown », l'arrondissement propose également une révision du zonage prenant en compte les objectifs du Quartier de l'innovation, soit la poursuite du développement du campus de l'ÉTS, l'attraction des secteurs culturels et technologiques ainsi que l'ancrage d'une population mixte. Mais ces nouvelles mesures ne se font pas en opposition totale avec les précédentes phases de développement du secteur. En effet, le PPU marque un soutien affirmé aux objectifs de mise en valeur du patrimoine industriel énoncés par Parcs Canada, et ne revient pas sur les mesures de densification résidentielle et commerciale permises par le précédent PPU pour le « secteur Peel-Wellington ». Il en va de même pour la nouvelle identité prêtée au quartier : si l'arrondissement insiste sur le caractère innovant de Griffintown, cette innovation est censée relever tout autant des activités technologiques et de recherche à venir que des caractéristiques économiques, culturelles et sociales passées du quartier. Mais si Griffintown est présenté comme un quartier respectueux de son histoire, le PPU veut également faire table rase des erreurs du passé à travers trois objectifs : proposer un projet structurant pour le quartier, rééquilibrer les négociations entre les parties prenantes de son développement urbain, et répondre à un besoin de renouveau et d'innovation.

Ce chapitre a donc permis de mettre de l'avant les modalités de développement urbain et leur évolution à Griffintown depuis la fin des années 1970. Les prochains chapitres visent quant à eux à inverser le prisme de l'analyse, en s'intéressant à l'habiter des résidents qui se sont installés dans le quartier lors de ces différentes phases de développement et aux effets réciproques de leurs pratiques, perceptions et représentations sur l'évolution du quartier. Le chapitre 5, ainsi, concerne les « primo-arrivants » installés entre les années 1990 et 2000 dans les premiers développements immobiliers mis en place par Prével. Le chapitre 6 porte quant à lui sur les résidents du secteur Peel-Wellington, qui a connu un important redéveloppement depuis l'adoption du premier PPU en 2008. Le chapitre 7, enfin, s'intéresse à la dernière phase

de densification résidentielle autour de projets visant une plus grande mixité de logements dans l'ouest du quartier.

Tableau 4.2 L'évolution des paradigmes de développement urbain à Griffintown depuis les années 1970

Phases	Parties prenantes	Fonctions urbaines	Modalités de participation citoyenne	Identité prôtée au quartier
<u>Années 1990 à 2008</u> : Une régénération urbaine centrée sur le canal de Lachine	Agences fédérales (Parcs Canada) et paramunicipales (SHM) appuyées par la Ville de Montréal (plans d'urbanisme)	Activités industrielles dominantes, avec quelques interventions locales à visée récréotouristique, universitaire (ÉTS) et résidentielle (Prével)	Forum citoyen organisé par le milieu communautaire	Friche industrielle
<u>Années 2008 à 2013</u> : Une approche incrémentale par projets	Promoteurs immobiliers soutenus par l'arrondissement (PPU pour le « secteur Peel-Wellington »)	Mixité entre les fonctions résidentielles, commerciales et récréotouristiques	Consultations publiques autour de grands projets conçus en amont par les promoteurs immobiliers	Pôle récréotouristique
<u>Depuis 2013</u> : Une restructuration autour du concept de « Quartier de l'innovation »	Universités soutenues par l'arrondissement (PPU pour le « secteur Griffintown »)	Mixité entre les fonctions résidentielles, commerciales et universitaires, développement d'infrastructures sociocommunautaires	Consultations plus systématiques et ponctuelles autour des projets immobiliers (PPCMOI)	Vitrine d'une innovation passée, présente et future

CHAPITRE 5

LES PRIMO-ARRIVANTS COMME PARTIES PRENANTES DU REDÉVELOPPEMENT DE GRIFFINTOWN

Au début des années 2000, Griffintown est encore dans un état de friche avancé. Si les premiers aménagements du campus de l'ÉTS participent à donner un nouvel élan au quartier, son paysage est marqué par les usines à l'abandon et les terrains vagues reconvertis en parcs de stationnement. Pourtant, à cette époque, Griffintown connaît un nouvel élan démographique, passant de 360 à 800 habitants entre 1996 et 2006 (Shearmur, 2017; Statistique Canada, 2006). Parmi les 40 résidents ayant participé à notre enquête, sept d'entre eux se sont installés à Griffintown à cette époque, dans d'anciennes maisons d'ouvriers ou au sein du projet Lowney du promoteur Prével, pionnier dans la reconversion du quartier vers les fonctions résidentielles (figure 5.1).

Dans ce chapitre, nous nous intéressons plus spécifiquement à ce groupe d'habitants et à l'évolution de leur habiter au fil du développement de Griffintown. Nous verrons que, malgré les contraintes qu'exerce l'état de friche du quartier sur leurs pratiques, celui-ci constitue en réalité l'un de ses principaux facteurs d'attractivité, à la fois en raison des faibles coûts d'acquisition du foncier, mais aussi – et peut-être surtout – pour la possibilité d'être des parties prenantes de son devenir (section 5.1). Rapidement, toutefois, leurs représentations se confrontent à celles des acteurs du développement urbain, les menant à multiplier les stratégies pour négocier avec la municipalité et les développeurs privés (section 5.2). Si leurs revendications ont été plus ou moins intégrées dans la planification urbaine du secteur, nous montrerons, enfin qu'elles ont eu des effets à plus long terme, participant à renforcer la légitimité du milieu universitaire comme un acteur à part entière du développement urbain et à encourager l'émergence du projet de Quartier de l'innovation (section 5.3).

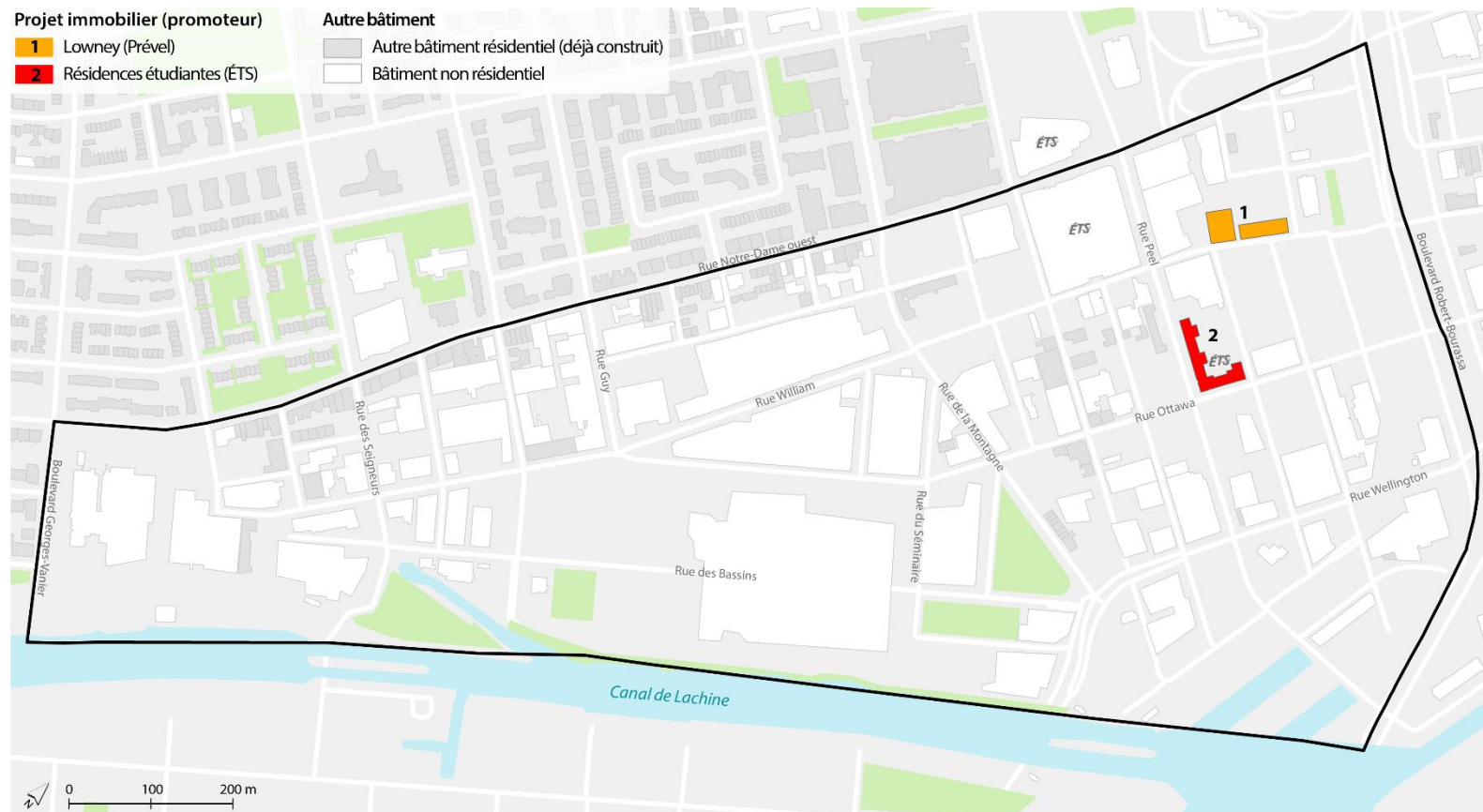


Figure 5.1. Les premiers redéveloppements résidentiels autour de Prével et de l'ÉTS (2000-2008)²⁸

²⁸ Les détails de ces projets résidentiels et de leurs différentes phases de développement sont présentés dans l'annexe H.

5.1 S’installer à Griffintown au début des années 2000 : à la conquête d’un quartier en friche

Parmi les 40 résidents que nous avons interrogés, sept se sont installés dans le quartier durant la première phase de redéveloppement du quartier autour des projets immobiliers de l’ÉTS et de Prével. Afin d’assurer l’anonymat de ces personnes tout en facilitant leur identification au fil des chapitres de résultats, nous leur avons donné un surnom commençant par la lettre A – puisqu’ils appartiennent à notre premier groupe de répondants, ou groupe A. Les principales caractéristiques de ces répondants sont présentées dans le tableau 5.1.

Tableau 5.1. Résidents installés à Griffintown au début des années 2000 (groupe A)

Surnom	Année d’installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ²⁹	Type de tenure	Occupation	Tranche d’âge	Structure du ménage
Antoine	1986	32 ans	Propriétaire (maison individuelle)	Retraité	60-69 ans	Célibataire sans enfant
Alfred	1990	28 ans	Propriétaire (maison individuelle)	Retraité	60-69 ans	Célibataire sans enfant
Arthur	2005	13 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneur	40-49 ans	Célibataire sans enfant
Alice	2005	13 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneure	70-79 ans	Célibataire sans enfant
Amélie	2005	13 ans	Copropriétaire	Employée	40-49 ans	Célibataire, avec un enfant
Alex	2007	11 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneur	40-49 ans	Célibataire sans enfant
Adrien	2008	10 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneur	60-69 ans	Célibataire sans enfant

²⁹ La durée de résidence dans le quartier fait référence au moment où se sont tenus les entretiens semi-dirigés, c’est-à-dire en 2018.

5.1.1 Des résidents « pionniers »

Antoine et Alfred sont les plus anciens résidents que nous avons interrogés : arrivés à Griffintown entre le milieu des années 1980 et le début des années 1990, ils sont tous deux devenus propriétaires d'une maison de rang ouvrière typique de celles que l'on trouve dans l'arrondissement du Sud-Ouest (figure 5.2). Ils témoignent d'un parcours résidentiel relativement similaire, leur arrivée à Griffintown résultant d'un désir de déménager à Montréal après plusieurs années passées à l'étranger ou dans une autre province. Pour Antoine, l'installation dans le quartier découle d'un « concours de circonstances »; c'est grâce à des amis vivant dans le quartier voisin de la Petite-Bourgogne qu'il a découvert sa future maison, qui l'a charmé par sa valeur historique. Alfred, de son côté, a vu dans le quartier une opportunité de devenir propriétaire tout en demeurant à proximité du centre-ville :

Quand je suis revenu de voyage, j'ai voulu m'installer près du centre-ville. Mais j'avais pas les sous, j'avais pas l'argent pour m'installer dans une tour du centre-ville, donc j'ai cherché en périphérie immédiate. Et comme la périphérie immédiate était complètement dégradée, avec un dollar, avec 1 000 dollars, imaginez, avec 100 000 dollars, tu pouvais avoir la lune. Ça a complètement changé maintenant. Mais à l'époque, avec quelques dizaines de milliers de dollars, tout était accessible, très abordable. Donc c'est ce que j'ai fait. *(Alfred, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990)*

Une dizaine d'années après leur installation, le promoteur Prével se lance dans le projet Lowney : une première phase de 64 logements est inaugurée en 2004, suivie d'une deuxième phase de 69 logements un an plus tard. C'est dans ce projet résidentiel que se sont installés nos cinq autres répondants, à la suite de l'achat d'un condominium entre 2005 et 2008. Là encore, la localisation du quartier a joué un rôle de taille dans leur parcours résidentiel, qu'il s'agisse, pour Arthur, Amélie, et Adrien, de bénéficier de la proximité avec les entrées et sorties d'autoroute pour se rendre sur la Rive-Sud pour des raisons professionnelles et familiales, ou, pour Alice et Alex, de pouvoir se rendre à pied au centre-ville pour y exercer leurs activités d'auto-entrepreneurs. Mais ce sont également les caractéristiques du projet résidentiel proposé par Prével qui ont participé à motiver leur choix. Amélie et Arthur, ainsi, ont été séduits par la possibilité de se rendre sur le toit-terrasse, de profiter de ses barbecues

et de « la vue à 365 degrés » (*Amélie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*). Le caractère patrimonial du projet, qui a permis de conserver et de mettre en valeur la façade de l'ancienne usine de chocolat Lowney, a également constitué un important facteur d'attractivité :

Le Lowney, pour moi, c'est vraiment l'histoire de Griffintown. Le *Cherry Blossom*, l'usine de chocolat. Mais surtout, j'aimais beaucoup ça, le design que ça donne après, le cachet, ça j'aime beaucoup. (*Amélie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)



Figure 5.2. Les maisons de rang de la rue de la Montagne (à gauche) et la façade du projet Lowney (à droite), des témoins du passé industriel de Griffintown (Autrice, 2018)

Pour les cinq résidents du Lowney, la bonne réputation du promoteur quant à la qualité des constructions qu'il offre, incluant une bonne insonorisation des pièces et de belles finitions, ont également constitué des arguments supplémentaires pour s'implanter à Griffintown. La taille relativement restreinte des logements semble, de son côté, avoir été compensée par leur prix d'acquisition, que l'ensemble des répondants considèrent comme relativement accessible pour un secteur aussi proche du centre-ville et du Vieux-Montréal. Pour Alice, qui résidait autrefois dans un vaste appartement du Plateau-Mont-Royal, c'est même plutôt cette

petite surface qui a participé à la séduire, dans la mesure où l'appartement nécessitait moins d'entretien et lui offrait, par conséquent, une plus grande liberté de mouvement :

Quand j'ai décidé de vendre l'autre appartement, tous mes amis étaient horrifiés, ils comprenaient pas, parce que j'avais un très, très bel appartement, victorien, plafond haut, des fenêtres sur trois côtés, deux balcons. Et de m'en venir ici, où j'ai acheté un appartement qui avait même pas 800 pieds carrés... [...] Mais une des raisons pour lesquelles j'ai déménagé ici, c'est que j'avais un grand appartement de 1400 pieds carrés, et quand ma fille est partie habiter à l'étranger... Bon, ben là, si je garde ça c'est trop grand, ça coûte aussi, ça avait plus de 100 ans, j'étais comme... C'est pas tant que ça 100 ans, mais ça demande quand même de l'attention. Puis à la place, j'ai décidé de le vendre, d'en acheter un plus petit, neuf, pas de problème, et de pouvoir voyager plus. (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

L'état de friche du secteur a donc constitué, pour l'ensemble de ces répondants, une opportunité de devenir propriétaires tout en répondant à leur désir de proximité avec les quartiers centraux et la périphérie proche. Mais, plus encore, c'est cet état de friche lui-même qui semble avoir participé à leur attrait pour le quartier.

5.1.2 Être parties prenantes du projet de quartier

La description qu'offre ce groupe de répondants du quartier au moment de leur achat s'avère relativement semblable. Tous les sept, en effet, racontent un quartier encore à l'abandon, sans services de proximité et encore peu habité, à l'exception de quelques artistes, d'itinérants et de squatteurs installés dans les anciennes usines et hangars industriels qui dominent le paysage, et les résidents du projet Lowney ou des rares maisons individuelles encore en l'état (figure 5.3). Aucun d'entre eux, toutefois, ne laisse paraître de connotation négative à ce faible degré de développement. Alice et Amélie, ainsi, expliquent avoir longtemps apprécié le calme inhérent à ce secteur encore à l'état de friche, qui, bien que situé à quelques mètres du centre-ville, leur donnait l'impression de vivre hors de la ville, voire plus encore, hors du temps :

Je revenais de l'ouest Canadien et puis je pensais pas revenir à Montréal après ma maîtrise. Puis finalement la vie m'y a ramenée, et j'avais envie de découvrir un autre quartier de Montréal. Puis dans l'ouest Canadien, j'avais toujours les montagnes autour de moi, et beaucoup de ciel. Et quand j'ai emménagé au Lowney de la phase 1, il n'y avait aucun building autour. Alors on dirait qu'on retrouvait une certaine quiétude. (*Amélie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Au début, moi, j'adorais ça. J'étais très, très heureuse de mon choix. J'aimais le fait que le soir, il n'y avait personne. Le jour, il y avait quand même des gens qui venaient stationner dans le coin pour aller travailler dans le quartier du multimédia, ou même au centre-ville. Mais le soir, le stationnement qui est à un coin de rue d'ici, il n'y avait plus de voitures, il n'y avait plus rien. Et puis, il y avait des arbres autour. Et moi j'avais un chien dans ce temps-là, je faisais le tour, je voyais des moufettes... Puis là j'entendais les chevaux qui passaient, t'sais, les calèches qui revenaient. On se serait cru vraiment à une autre époque. Il n'y avait aucun édifice moderne non plus. (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Le quartier délaissé gardait ainsi encore des traces très vives de son passé industriel, qui, pour une majorité des répondants de ce groupe, constituait un fort intérêt : certains, urbanistes, guides touristiques ou artistes, se sentaient animés par l'histoire et le patrimoine du quartier, tandis qu'un autre, issu d'une longue lignée d'ouvriers, y percevait des échos à sa propre histoire familiale. Mais c'est aussi, et peut-être surtout, le vaste champ des possibles qu'offrait ce quartier en friche qui a séduit la majeure partie de ces répondants. D'un côté, plusieurs d'entre eux y voyaient ainsi l'occasion de devenir de véritables parties prenantes d'un quartier en devenir :

J'étais à l'époque en couple, on habitait à l'Île-des-Soeurs, et chaque année on allait à New York pour l'anniversaire de ma femme, au printemps. Et puis on s'est ramassés dans le Meat Packing District. On s'est ramassés même, par hasard, la journée où ils ont inauguré les travaux d'un truc qui s'appelait le High Line. Personne ne connaissait. Puis on s'est dit : « Qu'est-ce qu'on fout à l'Île-des-Soeurs? » On s'est dit : « On va trouver à Montréal un quartier qui ressemble à ça ». Un quartier en devenir, dans lequel on va chercher notre bonheur, et dans lequel on va essayer de contribuer, c'est-à-dire de faire des choses. (*Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

Par intérêt professionnel, et parce que c'est des sujets qui m'intéressent, je me suis tout de suite impliqué dans le quartier, qui, à l'époque, était complètement démembré. Quelques centaines de résidents seulement. Et donc, c'était comme un grand, comment dire... Un grand chantier, un grand terrain de jeu. [...] En plus, avec un terrain de jeu qui a une histoire fabuleuse, parce que toute la zone ici, c'est le principal parc industriel, le plus productif au Canada au 19^e siècle. Et avant ça, il y a eu aussi des belles aventures. Donc, un quartier qui était riche, une profondeur historique et avec tout à faire, donc ça m'intéressait. (*Alfred, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990*)

De l'autre, certains y voyaient également un investissement financier sur le long terme, persuadés que le quartier prendrait à terme de la valeur :

J'ai toujours été attiré par le Vieux-Port, mais financièrement c'était pas accessible. Donc Griffintown est devenu un peu un endroit intéressant parce que c'est au centre-ville, puis, à l'époque, c'était accessible financièrement. Donc c'est un peu ce qui a basé mes choix. Et je trouvais intéressant aussi par mon âge, je voyais un quartier en croissance, donc c'était un investissement aussi, on s'entend. Quand on fait des achats comme ça, en étant plus jeune, on espère qu'il y aura un potentiel de croissance. (*Arthur, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Mais, dans tous les cas, la vision espérée pour le quartier s'avère semblable d'un entretien à un autre : celle d'un quartier « edgy » (*Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007*), attractif pour « des gens qui vivent des styles de vie un peu alternatifs [...] qui ont une vision de la vie différente » (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*) et mettant en valeur toute l'histoire et le patrimoine du lieu.

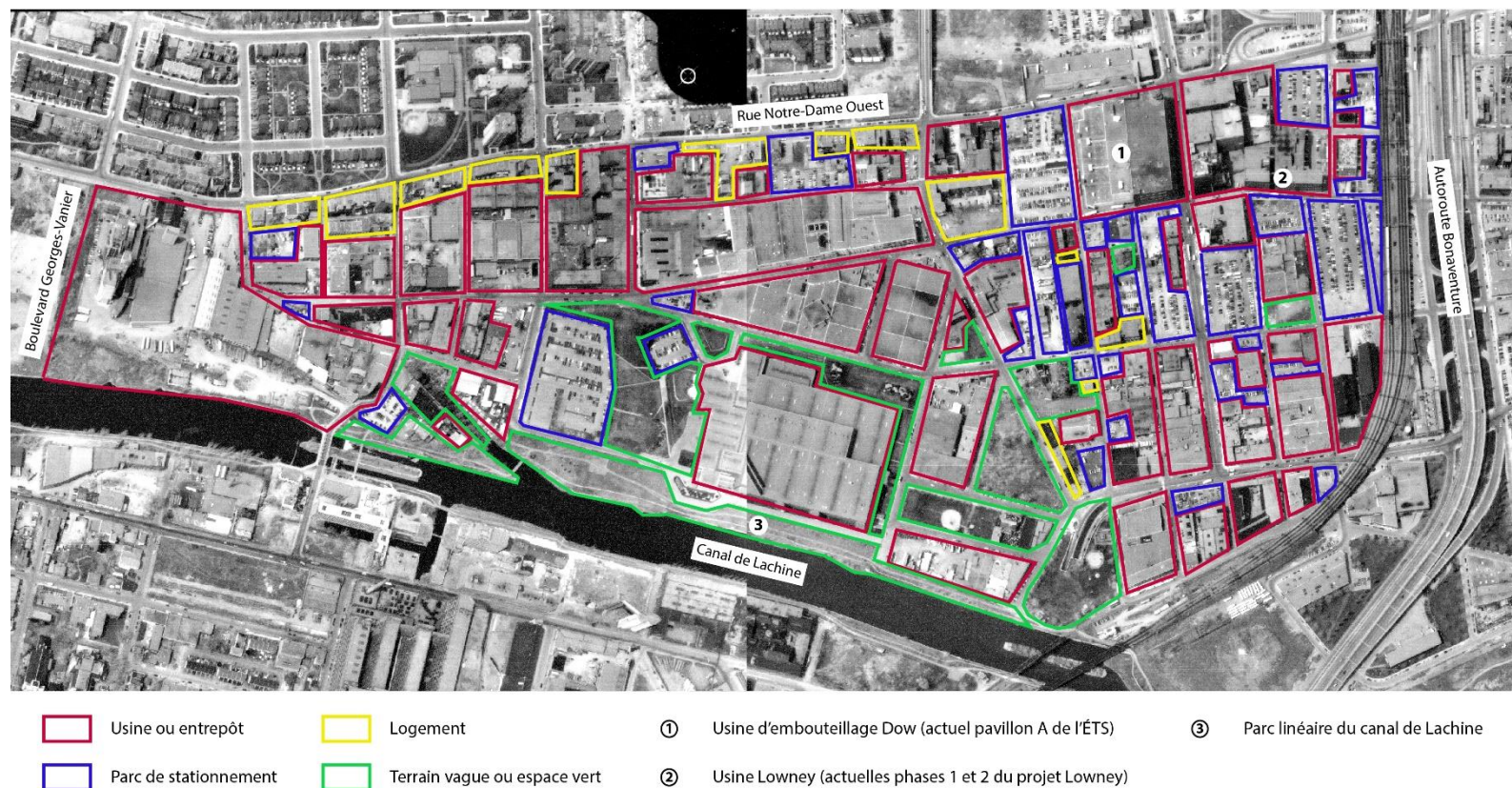


Figure 5.3. Griffintown en 1988, un quartier à l'état de friche (Ville de Montréal, 1988a, 1988b; avec annotations de l'autrice, 2023, aidée des travaux de Hanna, 2007)

5.1.3 Une vie sur les toits

Si le faible développement du quartier participait, paradoxalement, à son attrait, le manque criant de commerces et services de proximité imposait toutefois une contrainte pour combler les besoins du quotidien. Les entretiens passés avec les résidents installés à cette époque témoignent alors de deux types d'attitude face à ce manque de desserte. D'un côté, les répondants qui disposaient d'un véhicule profitaient de leurs déplacements automobiles pour faire leurs courses, prendre soin d'eux ou sortir à des distances plus ou moins éloignées, à Montréal ou en banlieue. De l'autre, les individus les moins mobiles bénéficiaient toutefois d'une très bonne proximité à pieds vers le centre-ville et, dans une moindre mesure, le Vieux-Montréal. Si le « dépanneur qui est dans la résidence de l'ETS vendait surtout de la bière, des chips et des cigarettes » (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*), ils pouvaient trouver dans les quartiers voisins épiceries, services, structures médicales, bars et restaurants en attendant que Griffintown se développe réellement :

Dès le début, j'ai trouvé mon dentiste à Bonaventure, à dix minutes d'ici, mon coiffeur... J'allais au restaurant dans le Vieux-Montréal, j'avais mon petit café à côté. Je travaille dans le centre-ville, alors le soir, je faisais mes courses à côté, j'allais boire une bière si je voulais, et je rentrais à pied, c'était vraiment à côté. Alors même si Griffintown y'avait rien, ben, c'était pas... Je ressentais pas le manque. Puis je savais que ça allait changer, que ça allait construire, alors j'étais pas impatient. (*Arthur, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Au-delà du manque de commerces et de services, Griffintown n'était pas non plus un quartier propice aux balades. Les terrains en friche, contaminés ou jonchés de hangars et d'anciennes usines dominaient le paysage, à l'exception notable du canal de Lachine qui représentait pour plusieurs des répondants un lieu de détente et d'activités sportives. Mais, surtout, ce sont les espaces communs aménagés par le promoteur Prével sur les toits du Lowney qui semblent avoir joué un rôle prépondérant pour compenser le faible niveau de développement urbain du quartier :

Prével, comme je le mentionnais, a créé des espaces publics. T'sais, on pourrait être dans un parc ici. Il a créé des espaces publics privés sur les toitures. Donc ça comblait le besoin des gens. Moi, personnellement, mon parc c'est le canal de Lachine, mais les terrasses étaient aussi tout le temps occupées. (*Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

J'étais étonné à quel point ça fonctionnait les toits. Parce que c'était nouveau, *everybody goes*. T'sais, c'est nouveau, t'invites tes amis : « regarde j'ai un toit, une terrasse » [...] C'est quand même un moyen de se rencontrer, ça avait un impact pour que du monde se croise un petit peu. Mais ouais, c'est dynamique, ça fait que ça donne l'opportunité que tu aies la sphère publique pour rencontrer tes voisins, et puis t'as les toits pour rencontrer tes voisins de bâtiment. (*Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007*)

Pour la plupart des personnes interrogées, les toits-terrasses se sont ainsi révélés fortement attractifs, leur permettant de se détendre ou d'inviter leurs proches tout en rêvant au développement du quartier :

Moi je vais dire honnêtement, dans le McGill ghetto, pendant 20 ans j'ai pas vu aucun travaux. Je suis arrivée ici, quand ils ont commencé à construire celui-ci, j'étais tellement excitée parce que dans toute ma vie j'avais jamais vu de la construction. Le matin, je prenais mon café, j'allais sur le toit pour les regarder travailler et j'étais fascinée. J'aimais quand ils mettaient la couche de ciment, et le lendemain ils venaient avec la petite machine, je trouvais ça tellement beau! Puis j'avais un de mes amis qui venaient aussi, pour regarder ça, on jasait... (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Mais surtout, les toits-terrasses se sont rapidement présentés comme des lieux de rencontre entre voisins (figure 5.4). L'ensemble des témoignages des résidents des premières phases du Lowney relatent une même atmosphère privilégiée et un véritable plaisir à passer du temps et échanger avec leurs voisins d'immeuble :

Le soir, on avait un chalet urbain sur le toit, puis il y avait des barbecues avec des tables. Alors on se ramassait là, c'était sans en parler, on se retrouvait là, on mangeait ensemble. T'sais, comme une commune! Et puis on est devenus amis. On se voyait pas en dehors de ça, mais on se voyait au moins trois ou quatre soirs par semaine. Alors tu te sentais jamais seul, t'avais toujours des gens à qui parler si tu montais sur le toit. (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Une chose est sûre, c'est qu'il y avait une énergie particulière. L'esprit de communauté était vraiment incroyable. Puis je pense que personne vivait ailleurs qu'au travail et qu'au Lowney, je pense, on avait pas... L'énergie sur la terrasse était tellement le fun, c'était tellement convivial. Oui, oui, il y avait vraiment une collégialité, vraiment, vraiment le fun. *(Amélie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)*



Figure 5.4. Les toits-terrasses du Lowney propices aux rencontres (Prével, 2023)

Le profil des résidents installés dans les premiers logements du Lowney participait alors à renforcer l'idée d'un quartier à l'atmosphère particulière, rempli d'artistes et de personnes non conventionnelles, alimentée par les discussions collectives sur les toits-terrasses :

On avait trop de plaisir dans notre ancienne usine sur le toit. Parce qu'on était tous, en général, des gens qui vivaient des styles de vie un peu alternatifs. T'sais, des gens qui travaillaient pour le Cirque du Soleil, des photographes de plateaux... Il y avait un mathématicien, ce qui est aussi bizarre... *(Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)*

Ben... Je dirais des bons vivants, des amants de la vie en tout cas. [...] Les gens avec qui j'étais proche à ce moment-là, on dirait que c'était des gens humains, intéressés. Oui peut être des gens avec des sphères créatives, mais pas nécessairement parce que y avait quand même du monde du domaine de la finance aussi qui étaient là, mais ouais, quand même, des gens spéciaux, peut-être, je dirais ça... (*Amélie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Les premiers étés étaient super fantastiques, parce qu'on avait les toits sur les bâtiments, on avait une belle vue. Parce que rien n'était construit, tout le monde était excité d'être là. Et les premiers résidents étaient tous du monde avec de l'imagination, fait que c'était vraiment le fun les voisins au début. C'était du monde qui avait pas peur de prendre des risques dans un quartier émergent. (*Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007*)

Malgré une certaine diversité des profils – des artistes, des cols blancs, des jeunes couples et des personnes à la retraite – les copropriétaires se découvrent des goûts communs, notamment l'envie de s'impliquer dans un quartier en devenir et de le voir se développer à leur image. Mais rapidement, toutefois, leurs espoirs formés autour du devenir du quartier se sont heurtés aux modalités de développement urbain négociées entre la Ville et les promoteurs, de plus en plus intéressés par Griffintown.

5.2 Des visions du développement urbain qui s'affrontent et qui font réagir les résidents

Alors que l'ÉTS et Prével donnent un nouvel élan à Griffintown par le biais de leurs développements universitaires et résidentiels, le nouveau Plan d'urbanisme adopté en 2004 par la Ville de Montréal démontre l'intérêt grandissant du quartier pour les pouvoirs publics. Dans le chapitre consacré à l'arrondissement du Sud-Ouest, Griffintown est ainsi considéré comme « un secteur de planification détaillée de portée montréalaise » (Ville de Montréal et Arrondissement Le Sud-Ouest, 2004, p. 27), c'est-à-dire un secteur dont les enjeux touchent l'ensemble de la ville et qui doivent faire l'objet d'une planification détaillée dans les trois prochaines années (Ville de Montréal, 2004b, p. 1). Dès lors, la municipalité s'associe au secteur immobilier pour proposer une série de plans de développement urbain prônant la densification résidentielle et l'implantation d'activités récréotouristiques d'envergure. Pour nos répondants, qui rêvaient d'un quartier qui évolue dans le respect de l'histoire et du

patrimoine du secteur, ces projets éveillent de vives inquiétudes. Les rencontres festives sur les toits-terrasses prennent alors un tournant plus politique, et mènent à l'élaboration de diverses stratégies visant à entamer des négociations avec l'arrondissement et les promoteurs.

5.2.1 Des groupes de défense du quartier face au PPU pour le secteur Peel-Wellington

Conformément aux engagements pris dans le Plan d'urbanisme de 2004, la Ville de Montréal donne son feu vert, en novembre 2007, à l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Peel-Wellington (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008d, p. 23), un territoire de 0,2 km² situé dans le sud-est du quartier et délimité par l'autoroute Bonaventure à l'est, la rue Ottawa au nord, la rue du Séminaire à l'ouest et le canal de Lachine au sud (figure 5.5). Malgré le désir de voir le quartier se développer autour de nouvelles activités résidentielles, commerciales et de loisir, cette nouvelle est alors reçue avec une certaine appréhension par plusieurs des personnes que nous avons interrogées. Au fil des articles parus dans la presse et des présentations publiques, ils apprennent ainsi que le PPU vise à encadrer le « Projet Griffintown » porté par promoteur Devimco. Or, l'importante densification résidentielle et les infrastructures récréotouristiques proposées par ce mégaprojet passent par la destruction de la plupart des îlots et de la trame de rue historique du secteur, que beaucoup considèrent comme des témoins précieux de l'histoire et du patrimoine local. L'annonce d'une démarche de consultation publique menée par l'arrondissement du Sud-Ouest quelques mois plus tard constitue alors une opportunité pour les résidents échaudés d'exprimer leur mécontentement face au projet et d'exposer leur propre vision du développement du quartier.



Figure 5.5. Le Projet Griffintown selon Devimco (Devimco, 2007)

D'un côté, les rencontres sur les toits-terrasses permettent aux résidents d'échanger autour du « Projet Griffintown » et de déposer, dans le cadre de la démarche de consultation publique, un mémoire au nom du « Regroupement des résidents du Lowney I et II ». De l'autre, certains résidents s'associent à des propriétaires de terrains, de bâtiments et de commerces du quartier pour former le « Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown », qui dépose également un mémoire :

Et puis [le Projet Griffintown], ça a réuni du monde. Avec mes voisins, dans mon bâtiment, on a commencé à parler un petit peu plus. Le projet était tellement biaisé, ça a vraiment regroupé tous les résidents. On n'allait pas tolérer cette affaire-là. Si ça avait été un bon projet, je pense pas que ça aurait eu l'impact de réunir autant les gens du quartier, mais vu que c'était tellement horrible, ça a mis ensemble. Et ça, c'était un des premiers, je pense, c'était un des premiers regroupements des citoyens à Griffintown depuis des décennies, peut-être. Parce que c'était très isolé avant ça, à ma connaissance. Alors ça a créé un genre d'unité, de solidarité entre résidents, et puis on a lutté contre le projet de Devimco. *(Arthur, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)*

Avec mon chien, je me promenais dans le quartier, et je commençais à rencontrer un peu mes voisins. C'est comme ça que j'ai rencontré toute la gang du Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, qui inclut le propriétaire du New City Gas³⁰, et d'autres personnes qui ont acheté des terrains et des bâtiments, mais seuls. Ils avaient des visions semblables du quartier, et ils étaient vraiment opposés au projet de Devimco, comme moi. Alors on s'est mis ensemble et on a commencé à travailler pour lutter, pour montrer notre vision du quartier. *(Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007)*

Les travaux rédigés par ces deux groupes (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2008; Regroupement des résidents du Lowney I et II, 2008) font partie des 29 mémoires déposés par des citoyens ou des regroupements de citoyens³¹ dans le cadre de la démarche de consultation publique consacrée au PPU pour le secteur Griffintown, organisée par l'arrondissement du Sud-Ouest du 28 février au 14 mars 2008. Les propos qu'ils rapportent se rejoignent : revoir à la baisse les limites de hauteur et de densité proposées par le promoteur afin de mieux s'insérer dans le cadre bâti du quartier et d'éviter une hausse drastique des prix de l'immobilier dans le secteur, assurer un milieu de vie satisfaisant par l'implantation de commerces locaux et l'aménagement d'espaces verts, garantir une mixité sociale par la construction de logements sociaux et accessibles, et développer une offre satisfaisante en transports en commun et en places de stationnement. Les deux regroupements citoyens expriment également leur scepticisme vis-à-vis de l'ensemble de la démarche, lui reprochant de confier l'aménagement d'un secteur entier du quartier à un seul promoteur immobilier, et regrettant que la consultation publique soit organisée par l'arrondissement plutôt que par un organisme indépendant, malgré la création de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2002. Le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, enfin, insiste également sur la préservation de certains marqueurs

³⁰ Une ancienne usine spécialisée dans l'éclairage au gaz située à proximité des deux premières phases du projet Lowney, acquise dans les années 1960 par un propriétaire privé et reconvertie en boîte de nuit dans les années 2010.

³¹ Les autres mémoires ont été déposés par des citoyens en leur nom propre, ou par des groupes de résidents d'autres quartiers, à l'instar du Comité des citoyens de Milton Park.

patrimoniaux tels que le tracé de la trame de rues ou le Horse Palace³², et sur la nécessité d'offrir plus d'espaces consacrés à l'art et la culture. Afin d'alerter les médias et la population sur la démarche en cours et d'attirer l'attention sur ses revendications, le Comité organise en mars 2008 – avant la soirée de dépôt des mémoires – une conférence de presse dans l'espace public, marquée par la présence d'une calèche représentant « la nature historique menacée de Griffintown » et le lancement d'une pétition « protestant contre le processus de consultation insuffisant » (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2008a).

Mais, un mois après les démarches de consultation publique, l'arrondissement du Sud-Ouest adopte une version légèrement révisée du PPU pour le secteur Peel-Wellington, qui conserve les mesures de densification résidentielle et commerciale et ne revient pas sur le programme de démolition des bâtisses industrielles (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008b). Pour plusieurs des résidents ayant participé à ces démarches, l'absence de prise en compte des interventions citoyennes lors de la démarche de consultation publique témoigne alors d'une connivence importante entre la municipalité de l'époque, représentée par le maire Gérald Tremblay, et la promotion immobilière :

C'est pas compliqué, c'est le PPU de Devimco, Peel-Wellington. Avec un concept qui était désincarné, puis... Vraiment désincarné. C'était un promoteur qui a fait le Dix30. Mais c'est un promoteur qui vient de la Beauce. Alors déjà à Brossard, il était pas dans sa zone de confort. Il débarquait dans le quartier. [...] Ce PPU-là c'était un PPU qui était taillé sur mesure pour le promoteur. Par l'administration Tremblay. [...] L'administration Tremblay ouvrait la porte à à peu près n'importe quoi, en disant « les investissements de toute façon vont être bons. » (*Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

³² Le Horse Palace est une écurie encore fonctionnelle au moment des consultations publiques autour du PPU pour le secteur Peel-Wellington, au sein de laquelle le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown propose l'aménagement d'un musée consacré à l'importance du cheval urbain à Montréal.

Moi, personnellement, je pense que c'est surtout à cause de Tremblay. Eux, à l'époque, ils laissaient aller, c'était un peu leur façon de faire. Bon, OK, il va y avoir un retour d'ascenseur un moment donné, mais ils laissaient aller les choses. Puis il y avait très peu de personnes pour se mobiliser contre, parce que nous [le regroupement des résidents du Lowney I et II], ça a vraiment pris beaucoup d'énergie. Et quand on a voulu continuer à critiquer et à développer des projets, il y a eu des passe-passe. (Arthur, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)

Tu sais là, quand il y avait les premières « consultations », bon... « On vous invite à parler, on va vous écouter, mais on s'en fout! » Euh... c'était vraiment ça le sentiment de tout le monde dans le quartier, la mairesse qui disait : « Je vous écoute, mais je m'en fous! » Ouais, c'était vraiment une consultation bidon qui prenait place, c'était clair que le maire Tremblay, puis [la mairesse Montpetit], ils étaient complètement vendus au développement. (Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007)

L'ensemble de la démarche, par conséquent, a laissé un goût amer aux répondants qui s'y sont impliqués, et ont durablement généré un sentiment de méfiance vis-à-vis de la municipalité et de sa capacité à prendre en compte leurs revendications. Un an plus tard, toutefois, ils s'organisent à nouveau face à un projet situé à proximité directe du projet Lowney : le Quartier Bonaventure.

5.2.2 La poursuite des négociations autour du couloir Dalhousie

Dans le Plan d'urbanisme de 2004, la municipalité annonçait sa volonté de remédier à l'enclavement de l'est de Griffintown par l'abaissement de la portion surélevée de l'autoroute Bonaventure. Cinq ans plus tard, la Société du Havre de Montréal (SHM), qui s'est vu confier la planification de la première phase des travaux, présentait un avant-projet détaillé intitulé le « Quartier Bonaventure » (Société du Havre de Montréal, 2009). Pour la SHM, les travaux de réfection de l'autoroute constituent alors une opportunité pour faire de Griffintown une nouvelle entrée de ville prestigieuse pour Montréal, symbolisant à la fois son passé industriel et de son renouveau autour des activités d'affaires dans le centre-ville et récréotouristiques dans le Vieux-Montréal. Par conséquent, le « Quartier Bonaventure » inclut, en plus de la transformation de l'autoroute en boulevard urbain, l'aménagement de plusieurs îlots partagés entre espaces verts et immeubles résidentiels et commerciaux s'élevant entre 14 et

26 étages. Les résidents du Lowney, quant à eux, sont directement affectés par la proposition de transformer la rue Dalhousie, qui longe les bâtiments des deux premières phases, en un couloir de circulation réservé aux autobus (figure 5.6). S'ils sont favorables à l'abaissement de l'autoroute, la densification résidentielle et le développement commercial prévus par la Société du Havre de Montréal ne font pas l'unanimité. Plus encore, l'aménagement du « couloir Dalhousie » soulève un grand mécontentement chez les copropriétaires du Lowney, par crainte du bruit, de la pollution et de l'insécurité qu'un tel aménagement pourrait générer pour les déplacements piétonniers. Préoccupés par les nuisances qu'un tel projet pouvait générer, ils décident à nouveau de s'organiser.



Figure 5.6. Le couloir Dalhousie prévue dans le Quartier Bonaventure (Société du Havre de Montréal, 2009)

Les négociations entamées autour du « Quartier Bonaventure » prennent toutefois des formes nouvelles. Sensible aux critiques adressées à l'arrondissement vis-à-vis du PPU pour le secteur Peel-Wellington, la SHM sollicite elle-même l'OCPM pour assurer une consultation publique autour de l'avant-projet, bien que celui-ci, non-assujéti à un projet de règlement,

ne soit pas légalement soumis à ce type de démarche (OCPM, 2009, p. 2). En outre, l'organisme parapublic fait preuve de transparence en rendant publics une cinquantaine de documents liés à l'historique du projet et aux études liées à celui-ci, dont « la qualité et l'abondance » sont soulignées par l'OCPM (*ibid.*, p. 4). Du côté des résidents du Lowney, le travail de rédaction de mémoire se poursuit, mais se structure désormais autour du syndicat des copropriétaires afin d'asseoir une plus grande légitimité. Le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, fort de son expérience dans le cadre de la consultation du PPU pour le secteur Peel-Wellington, a quant à lui pris la pleine mesure des difficultés à négocier face à des professionnels de l'urbain :

On a eu notre premier apprentissage, qui était le Projet Griffintown de Devimco. Et ce qu'on a appris, c'est qu'au bout du compte, il ne faut pas se contenter de dire non. [...] Comme partout, quand les comités se forment, quand le monde sont fâchés, il y a les fâchés qui arrivent pour dire « non ». Mais on a tous travaillé fort ensemble pour dire : « ben écoute, la pire chose qu'on peut faire c'est simplement de dire non, parce que là c'est la dynamique typique des activistes contre les promoteurs ». Alors, plutôt que de dire non, on va dire : « voici nos limites, là où c'est clairement un non, mais on veut travailler avec vous pour aménager le quartier ». Alors on a vraiment fait un effort pour faire des propositions publiques, pour que le monde voie qu'on propose des alternatives, qu'on propose de quoi qui est quand même faisable, en fournissant des preuves. Ouais, on a essayé d'être très proactifs. (*Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007*)

Par conséquent, les mémoires déposés par les deux groupes (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2010; Syndicat des copropriétaires des phases 1-2-3 et 4 du projet résidentiel Lowney, 2010) se font plus techniques, mettant à profit les connaissances de leurs membres architectes, urbanistes, universitaires ou graphistes pour illustrer et argumenter leurs propos et s'appuyant sur une importante documentation citée en annexe ou en bibliographie (figure 5.7). Le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown met également en ligne un site web visant à répertorier les documents relatifs à

l'histoire et au développement du quartier, d'informer autour des démarches de consultation publique et des projets prévus dans le secteur, et de présenter les travaux du Comité ³³.

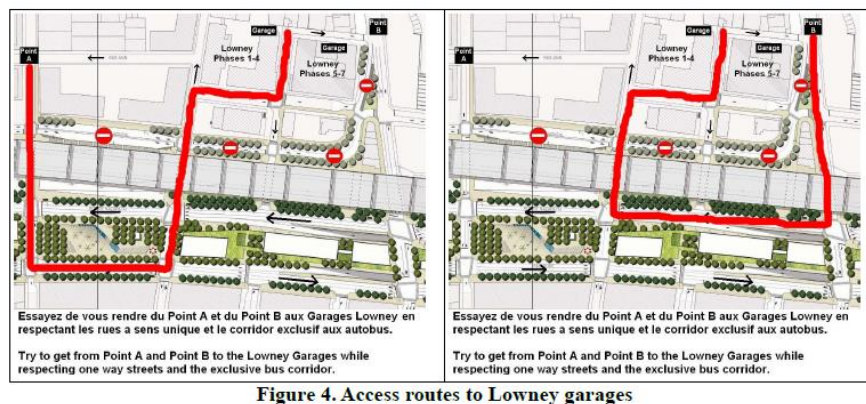
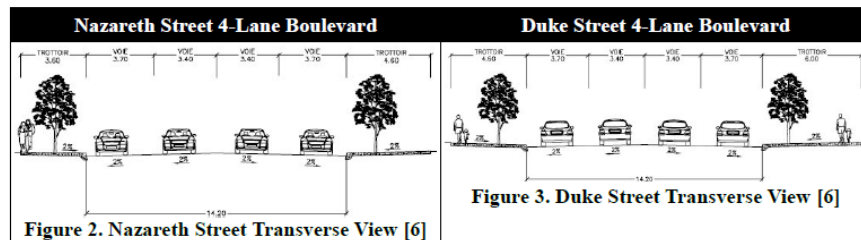


Figure 5.7. Illustrations et schémas du mémoire déposé par le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown lors de la consultation publique pour le « Quartier Bonaventure » (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2010, p. 8-10)

Le 18 mars 2010, à la suite de la démarche de consultation publique organisée quatre mois plus tôt, l'OCPM rend public son rapport, qui souligne la plupart des préoccupations mises de l'avant par les deux groupes citoyens – les nuisances liées au couloir Dalhousie, une faible intégration du patrimoine local et un manque de mixité dans l'offre de logements – et recommande à la SHM un scénario alternatif « moins risqué financièrement », mettant « l'emphasis sur la consolidation et l'histoire des quartiers déjà en voie de revitalisation », réservant la circulation des autobus au nouveau boulevard Bonaventure et intégrant des espaces verts et des œuvres d'art (OCPM, 2010, p. 2-3). Prenant en compte ces avis, la Ville

³³ <https://griffintown.org/>

de Montréal annonce d'abord une réduction du trafic prévu (Corriveau, 2010), avant d'y renoncer entièrement (Bisson, 2012) et d'abandonner le projet densification résidentielle et commerciale prévu par la SHM, qui sera par la suite démantelée (Benessaïeh, 2013).

Avec ces mesures, la municipalité parvient à contenter certaines des personnes interrogées, sans pour autant les convaincre entièrement de sa bonne foi, imputant surtout ce succès à l'intervention de l'OCPM :

Disons que l'OCPM... Parce qu'à force d'avoir des pressions, on a fini par avoir l'OCPM d'impliqué... [...] Les conclusions de l'OCPM étaient claires : bon ben non, ça n'a pas d'allure, il faut trouver une autre solution. Et donc c'est seulement là qu'ils ont dû réviser, puis finalement dire « ok, on va changer le projet. » (*Arthur, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Par conséquent, ces prises en compte tardives ne suffisent pas à tarir le sentiment de déception lié aux débâcles du premier PPU, laissant chez certains des résidents pionniers un goût encore très amer :

C'est difficile, oui, j'ai l'impression qu'à la base, à l'époque, au tout début, on espérait beaucoup faire changer les choses. Mais quand on a vu à quel point c'était difficile, comme le corridor, que ça n'en finissait plus, ça nous a comme juste refroidis. On s'est dit que c'était juste des jeux de coulisses. On peut finir par réussir, mais il faut se battre, et ça se compte en années. (*Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Selon certains résidents interrogés, la médiatisation des controverses entourant l'adoption de ce PPU a alors joué un rôle fondamental dans la défaite de Jacqueline Montpetit aux élections municipales de novembre 2009 en faveur de Benoît Dorais :

Nous, on dit que Benoît Dorais a été élu par les gens du Lowney. Les opposants au corridor d'autobus. Alors, Dorais... Là on avait un maire qui est assez habile, qui est assez fin. Qui comprend le développement. C'est pas un maître du développement urbain, mais il comprend les enjeux. Alors que la mairesse Montpetit qui était là avant dans l'arrondissement c'était n'importe quoi. Elle nous entendait, mais elle ne nous comprenait pas. (*Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005*)

Mais ce recours aux urnes n'est pas suffisant pour tout le monde. Du point de vue de plusieurs personnes interrogées, les déboires liés au PPU ne sont alors pas l'affaire de quelques individus occupant des postes de décision, mais témoignent plutôt d'un dysfonctionnement plus général du palier municipal. Convaincues que les mécanismes classiques de consultation publique ne seront jamais suffisants pour faire entendre leur voix, certaines d'entre elles préfèrent se tourner vers un acteur alternatif, incarné par l'École de technologie supérieure de Montréal, comme nous le verrons plus en détail dans la section suivante.

5.3 Le recours des résidents à l'ÉTS

L'École de technologie supérieure de Montréal a joué un rôle important dans la revitalisation de Griffintown. Entre son installation au début des années 1990 et l'adoption du PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008, elle a acquis six terrains et inauguré six bâtiments, dont trois phases de résidences étudiantes et une épicerie Métro, la première dans le quartier. Elle a, en outre, accueilli plusieurs séances de consultation publique liées aux projets d'aménagement dans le secteur, pour lesquelles elle a également déposé et présenté des mémoires. Cette implication dans l'aménagement urbain de Griffintown finit par convaincre plusieurs résidents, déçus par l'arrondissement du Sud-Ouest et les promoteurs privés, de la capacité de l'École à défendre leurs intérêts. Les discussions entamées avec le directeur général démontrent l'ouverture de l'institution universitaire aux propositions des résidents, et s'incarnent, à terme, dans l'élaboration du projet de Quartier de l'innovation.

5.3.1 L'appel des résidents au milieu universitaire

Pour les primo-arrivants interrogés dans le cadre de cette thèse, l'École de technologie supérieure de Montréal est un marqueur symbolique important du quartier. Alfred et Antoine, installés à Griffintown depuis la fin des années 1980, ont vu l'École sortir de terre, mettre en valeur l'ancienne usine d'embouteillage de la brasserie Dow et donner progressivement vie au quartier par le biais de sa communauté étudiante. Les résidents des premières phases du Lowney, quant à eux, sont des voisins directs des résidences étudiantes, dont ils fréquentent parfois le dépanneur en rez-de-chaussée, et passent régulièrement devant les pavillons A et

B en se rendant vers le centre-ville (figure 5.8). L'épicerie Métro, inaugurée en 2008 dans le bâtiment de la phase 3 des résidences étudiantes, est également appréciée des répondants. À leurs yeux, l'ÉTS n'est donc pas qu'un simple acteur universitaire avec lequel ils cohabitent dans le quartier, mais elle représente aussi un des principaux vecteurs d'activité et de mise en valeur de Griffintown depuis leur installation :

Ce qui a sauvé énormément Griffintown, c'est la dynamique de l'ÉTS. Ils ont amené des gens, ils ont amené des projets. Ils ont amené des gens qui font de la recherche, des gens qui vont avoir des locaux ici. C'est le dynamisme que ça apporte. En d'autres termes, l'ÉTS, parce qu'il y a des milliers d'étudiants, c'est des gens intéressants. *(Antoine, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1986)*

L'ÉTS, c'est vraiment un joueur le fun, ils ont toujours eu l'air de se préoccuper... Ils étaient là pour les consultations, on était dans leurs locaux, ils sont intervenus aussi. Enfin voilà, on sait que c'est des acteurs institutionnels, mais ils sont pas restés dans leurs locaux. Ils étaient là, ils s'intéressaient, on sentait qu'ils voulaient avoir une vraie empreinte dans le quartier. *(Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2006)*

Lors de la phase de consultation publique relative au PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008, l'ÉTS a également accueilli cinq des sept séances d'assemblée publique (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2008c) et déposé un mémoire soutenant le développement urbain du quartier (ÉTS, 2008), renforçant ainsi l'image d'une institution concernée par l'avenir de Griffintown et soucieuse de s'y impliquer. Dans ce cadre-ci, Alfred a fait la démarche d'entamer des discussions avec l'École quant à l'avenir du quartier :

Je me suis impliqué en commençant à aller aux réunions organisées par la Ville, l'arrondissement, l'Office de consultation publique, avec d'autres propriétaires, d'autres citoyens du coin. On s'est réunis, on a essayé de faire bouger les choses. Et dans ce processus-là, je suis entré en contact avec l'École de technologie supérieure, il y a quelques années. Donc, on peut dire, quand même, les citoyens, même si nous n'étions pas nombreux, les quelques citoyens étaient assez actifs et prêts à mettre du temps et de l'énergie pour essayer de se mêler du quartier à bâtir. Et prêts à multiplier les interlocuteurs. *(Alfred, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990)*



Figure 5.8. Le pavillon A de l'ÉTS (Autrice, 2018)

Avec les frustrations et la déception liée à la prise en charge de l'élaboration du PPU pour le secteur Peel-Wellington, l'ÉTS s'est en outre imposée comme une interlocutrice alternative pour faire valoir les revendications des résidents vis-à-vis du développement du quartier. Alfred, ainsi, déterminé à continuer la lutte contre le projet de Devimco, poursuit les discussions avec le directeur général de l'époque, Yves Beauchamp :

Si je vous donne le point de vue des résidents, nous autres, on était... On était, disons, pour pas dire mécontents, on était pas enthousiasmés par la façon dont la Ville réagissait. Avec l'affaire de Devimco, les gros joueurs, les bâtiments de 20 étages, tout ça... Alors, la réaction ça a été de dire : « Pourquoi est-ce qu'on irait pas voir l'École de technologie, pour voir... Le milieu universitaire pourrait pas enrichir le débat? L'amener plus haut et plus loin? » Un peu comme une police d'assurance si vous voulez. [...] Parce que, quand même, le milieu universitaire, le haut savoir... Les gens se sont dit : « Et bien là, oui, on va essayer de jouer aux cartes avec l'École de technologie. » On a cherché à jouer aux cartes avec l'École de technologie, on est entrés en contact avec eux, on a eu toutes sortes de discussions. À l'époque, le directeur général, c'était M. Yves Beauchamp, il

acceptait de nous parler, il acceptait de nous recevoir, il acceptait de discuter.
(Alfred, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990)

Or, à cette période, l'ÉTS réfléchit à la mise en valeur de ses propres actifs fonciers. Si elle soutient le « Projet Griffintown » de Devimco pour les infrastructures commerciales et résidentielles qu'il pourra offrir à sa communauté, l'institution doit aussi s'assurer que la planification du quartier s'aligne avec le développement de son campus. Mais avec la crise financière, Devimco ne parvient pas à obtenir de garanties suffisantes quant à la viabilité économique du « Projet Griffintown », que le promoteur revoit à la baisse. La plupart des réserves foncières mises en place par la Ville sont levées, et les îlots sont acquis par de nouveaux promoteurs privés. L'envergure des projets résidentiels qu'ils planifient soulève alors de nouvelles craintes pour l'ÉTS :

Au fur et à mesure que l'ÉTS s'est développée dans le quartier, on voyait venir les développeurs avec des projets de condos principalement, peu d'appartements. Notre constat à l'époque, c'était que si on ne faisait rien, on serait éventuellement entourés de condominiums-appartements. Et on avait peur que le district devienne une sorte de dortoir, que les gens partent le matin, reviennent le soir, et qu'il n'y ait aucune activité durant la journée. *(Entretien #22, institution universitaire)*

Afin de garder une emprise sur le développement du quartier, l'École réfléchit alors à la mise en place d'un projet plus structurant, fondé sur le concept de « quartier de l'innovation » :

Je pense que l'initiative de l'École était surtout de regrouper les différents intervenants dans la Ville de Montréal, et d'apporter une vision. Étant donné qu'on était une université, étant donné qu'on avait des collaborations étroites avec l'industrie, étant donné qu'on était dans un milieu très stimulant et très axé sur l'innovation, on s'est dit que ce serait bien si l'environnement pouvait permettre de créer un milieu de vie, où les gens peuvent non seulement habiter, mais aussi vivre et se divertir. C'était un modèle très simple, en plein développement un peu partout dans le monde – notamment à Barcelone dans le 22@ – où essentiellement c'est de mettre en relation des universités avec des entreprises, des incubateurs, avec un milieu de vie, où les gens demeurent après 17h. *(Entretien #22, institution universitaire)*

Les préoccupations que l'École partage avec les populations locales en ce qui a trait à la densification résidentielle du quartier peuvent alors expliquer l'inclinaison de son directeur général à ouvrir le dialogue avec elles. Réciproquement, ce dialogue peut expliquer l'attention que le projet du Quartier de l'innovation, conçu après l'adoption du PPU pour le « secteur Peel-Wellington », porte aux populations locales.

Il est cependant difficile, à partir des données récoltées pour cette thèse, d'établir avec certitude le lien de causalité qui existe entre la conception du Quartier de l'innovation, qui prône, entre autres, la mise en place d'un écosystème inclusif pour les instances citoyennes, et ces discussions entamées avec les populations locales. Nous n'avons ainsi pas pu déterminer si le projet développé par l'ÉTS et McGill précédait ou non ces rencontres et si celles-ci ont eu un effet direct sur ses orientations – ce qu'Alfred lui-même semble relativiser :

Je pense qu'il faut donner le mérite à Yves Beauchamp [le directeur général de l'ÉTS], mais nous, on était présents, et on encourageait ça. Pourquoi on encourageait ça? Parce qu'on voyait que la Ville était pas assez... manquait de vivacité, manquait d'énergie. C'était compliqué avec la Ville, alors on s'est dit : « allons-y avec l'École de technologie ». Et puis là, M. Beauchamp a pris ça en main et a cheminé avec ces affaires-là. *(Alfred, propriétaire d'une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990)*

Quoi qu'il en soit, l'École partage alors avec les personnes qui l'ont approchée le sentiment qu'elle pouvait et devait profiter de son influence dans le quartier pour s'insérer dans les négociations liées à sa planification :

Le risque qu'on avait, c'était l'embourgeoisement du quartier, qui arrive généralement quand on redéveloppe le quartier avec des condominiums. Si ça arrive, il y a une gentrification qui fait que la communauté qu'on veut vraiment, les artistes, les entrepreneurs... La communauté qu'on peut qualifier de « *underground* » est nécessaire dans ce type d'environnement. Parce que si on chasse l'*underground*, il ne nous reste que l'*upperground*, donc un campus universitaire avec une communauté pas vraiment engagée dans cette dynamique-là. Donc le plan prévoyait que dans toutes les constructions, il y aurait un pourcentage de logements sociaux. Parce que nous, on n'avait aucun pouvoir sur le développement, mais c'est par l'influence qu'on pouvait

sensibiliser les élus à l'importance d'un environnement comme celui-là.
(Entretien #22, institution universitaire)

Durant les phases de réflexion entourant le projet au début des années 2010, l'ÉTS et l'Université McGill poursuivent d'ailleurs le dialogue avec les populations résidentes par le biais de sondages. Les premières orientations données au Quartier de l'innovation s'appuient ainsi sur un questionnaire auquel ont répondu plus de 200 étudiants et des entretiens subséquents, ainsi que sur un sondage sur rue auprès de 162 passants (ÉTS et Université McGill, 2011, p. 14-16). Alice, notamment, se souvient avoir été interpellée par l'université à cette époque :

Je ne sais plus quelle année c'était exactement, mais ça fait déjà longtemps, juste avant le deuxième PPU. L'ÉTS avait mobilisé un groupe pour savoir comment les résidents voyaient le quartier évoluer. Moi je m'étais faite accrocher sur la rue, pour savoir comment je voyais le quartier évoluer. Parce que c'était l'ÉTS qui voulait savoir comment supporter le développement du quartier d'une façon qui soit cohérente avec ce que les citoyens voulaient. (Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)

Le projet bénéficie en outre d'un important soutien de la part des différents paliers du gouvernement, qui accompagnent eux aussi les réflexions autour du projet et le soutiennent financièrement lors de ces phases de réflexion. Afin de le convaincre du bien-fondé de leur projet, l'ÉTS et l'Université McGill convient également le maire du Sud-Ouest nouvellement élu, Benoît Dorais, à une visite du projet 22@ à Barcelone, revendiqué comme l'un des modèles du Quartier de l'innovation montréalais :

Le Sud-Ouest a été très collaboratif, même s'il a fallu les convaincre, parce que [le maire du Sud-Ouest, Benoît Dorais] était très à gauche. [...] Et il voyait le QI comme quelque chose de très à droite, vu que c'est des universités, des élites avec l'industrie. Nous on essayait de lui faire comprendre que non, qu'il faut développer la communauté sociale alentour, artistique, entrepreneuriale. Et ça va directement dans ses préoccupations. À tel point qu'on l'a même amené à Barcelone. On y est allés deux fois, et la deuxième fois on a invité le maire, qui est venu. Ce qu'il a vu là-bas l'a enchanté, et par la suite il a été un collaborateur important dans toutes les étapes de redéveloppement. (Entretien #22, institution universitaire)

Fortes de ces différents soutiens, les deux universités peaufinent les orientations du Quartier de l'innovation, qu'elles sont invitées à présenter à la population locale lors des consultations publiques organisées à l'occasion de l'adoption d'un nouveau PPU pour le secteur Griffintown au début de l'année 2012.

5.3.2 Une nouvelle démarche de consultation publique

La démarche de consultation publique supervisée par l'OCPM autour du PPU pour le secteur Griffintown enregistre une importante participation du public. L'Office de consultation publique de Montréal revendique ainsi l'implication de 1000 personnes durant la première phase visant à dégager un énoncé de vision et des principes d'aménagement du secteur, incluant l'organisation d'un colloque et d'une journée portes ouvertes les 20 et 21 janvier 2012 pour « familiariser [les participants] avec l'histoire de Griffintown » et prendre connaissance des projets en cours dans le quartier, la mise en ligne d'un site Internet³⁴ invitant les visiteurs à commenter une série de photos du quartier et à soumettre les leurs, ainsi que la tenue de quatre séances d'audition des 46 mémoires déposés par des acteurs économiques, institutionnels, associatifs et citoyens (OCPM, 2012, p. 10-11). La deuxième étape, organisée entre novembre et décembre 2012 pour valider le projet de PPU, a quant à elle réuni 200 personnes lors de la séance d'information et mené au dépôt de 29 mémoires (OCPM, 2013, p. 1-2).

D'une manière générale, cette nouvelle démarche de consultation publique est appréciée par les répondants du groupe A, qui y voient une grande avancée par rapport à celles organisées par l'arrondissement en 2008 :

À force de militer, on a eu l'OCPM, on a eu Benoît Dorais, qui nous a quand même écoutés. On a eu une vraie consultation, bien organisée, où on a pu rencontrer les acteurs du quartier et discuter. Ça a été comme... On a pu souffler. On s'est dit « ça y est, on va être vraiment écoutés ». Le deuxième PPU annonçait un vent

³⁴ <http://Griffintownselonvous.com>

de changement, ça a recréé de l'espoir, un peu. *(Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007)*

Malgré l'intérêt suscité par cette nouvelle consultation publique, le syndicat des résidents du Lowney ne dépose pas de mémoire, la densification entamée du quartier rendant désormais difficile la poursuite des activités militantes au sein du logement :

En 2012, on était rendus à la phase 7 du Lowney. Il y avait beaucoup plus de monde. C'était rendu difficile de bien connaître ses voisins, de se retrouver sur le toit, de poursuivre les discussions autour du projet. Les visions commençaient à être différentes, les nouveaux semblaient moins impliqués. Alors moi j'ai participé à la consultation, j'ai aidé le Comité [pour le sain redéveloppement de Griffintown] avec leur mémoire, j'ai donné de la documentation. Mais le groupe du Lowney, le groupe en tant que tel a disparu. On retrouvait des voisins dans les consultations, l'intérêt était là, mais c'est devenu trop difficile de déposer un mémoire ensemble. *(Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, en revanche, dépose deux nouveaux mémoires – un pour chacune des phases de consultation publique. Le ton est différent des mémoires précédents, et les recommandations se limitent à la construction résidentielle. Constatant l'acquisition de nombreux terrains par des promoteurs privés et soulignant l'importante densification résidentielle prévue, le Comité revendique avant tout un moratoire sur les permis accordés et la révision à la baisse des limites de densité et de hauteur accordées par le zonage (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2012b). Après la présentation du PPU lors de la deuxième phase de consultation publique, le Comité soutient également la proposition de l'OCPM de mettre de l'avant l'innovation comme caractère identitaire de Griffintown, héritée de ses activités industrielles dès le 19^e siècle (Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, 2012a).

D'une manière générale, le rapport de l'OCPM met de l'avant à plusieurs reprises l'intérêt suscité par le projet auprès des populations locales, exprimé au sein de plusieurs mémoires et lors des séances d'audition. Le projet du QI est ainsi présenté comme une alternative intéressante au développement strictement résidentiel qui se profile pour le quartier, et

certain participants y voient là une occasion de faire valoir les institutions liées à l'innovation technologique, mais également d'autres formes d'innovation liées à l'art et la culture, et s'appliquant à d'autres domaines tels que le social, le pédagogique, les modes de consultation publique et la gouvernance locale (OCPM, 2013, p. 40). D'après l'OCPM, la proposition de l'ÉTS et de McGill de mobiliser le QI pour établir de nouvelles formes de coopération et de concertation par les diverses parties prenantes du développement urbain et économique a également suscité l'enthousiasme « [d']un grand nombre de participants à la consultation, citoyens comme organismes et institutions, [qui] ont d'ailleurs fait connaître leur désir de participer à une telle concertation » (*ibid.*, p. 50). Dans ce contexte, l'OCPM conclut son rapport en encourageant la collaboration entre « le chef du projet Griffintown et l'OBNL du Quartier de l'innovation » (*ibid.*, p. 87), stipulant que cette dernière pourrait jouer « un rôle d'antenne, d'animateur et de coordonnateur avec le milieu » (*ibid.*, p. 86).

5.3.3 Le QI comme pivot entre les instances publiques, privées, universitaires et citoyennes

Le Quartier de l'innovation est officiellement lancé le 13 mai 2013, deux semaines avant l'adoption du PPU pour le « secteur Griffintown ». Le projet quitte alors le giron universitaire et acquiert le statut d'organisme sans but lucratif (OSBL), financé à moitié par les paliers fédéraux, provinciaux et municipaux, et à moitié par le secteur privé. L'ÉTS et l'Université McGill demeurent toutefois impliquées dans le projet par l'intermédiaire de son conseil d'administration, où siègent 13 autres personnes représentant la Ville, le secteur industriel, la promotion immobilière et le milieu culturel. En juillet 2014, le QI ouvre en outre un poste de directeur général afin d'assurer la gestion du projet sur le long terme³⁵. Dès lors, le Quartier de l'innovation met en place diverses initiatives visant à soutenir les instances publiques,

³⁵ Il s'agit de Damien Silès, anciennement président du Conseil d'administration de l'orchestre de chambre « Appassionata ». Avant sa nomination au sein du QI, il se porte candidat aux élections municipales pour le district Peter McGill au sein de l'équipe de Denis Coderre, qui sera élu maire de Montréal en novembre 2013.

privées et citoyennes liées à ses quatre volets (industriel, formation et recherche, urbain, et social et culturel) et à faciliter leur mise en réseau.

Depuis 2014, le QI fait ainsi partie des instances co-organisatrices du Sommet de Montréal sur l'innovation, une conférence sur l'innovation technologique et sociale adressée aux mondes de la recherche et de l'entrepreneuriat. L'OSBL accueille également plusieurs fois par année des événements de vulgarisation et de réseautage au sein de ses locaux, et met à disposition sur son site web un index des start-ups du quartier³⁶. Depuis sa création, le QI offre en outre son soutien à diverses initiatives sociales et culturelles, en participant à leur promotion sur son site web et dans les médias et, dans certains cas, par le biais d'un apport financier. Parmi ces initiatives, on compte notamment le Salon 1861, un projet immobilier mené par la firme Quo Vadis dans le but de reconvertir la bâtisse d'une ancienne église en espace de coworking spécialisé dans l'entrepreneuriat social, ou encore la Station F-MR, une place publique temporaire aménagée sur les abords du canal de Lachine à l'été 2018. Le Quartier de l'innovation a également apporté un soutien financier à plusieurs initiatives citoyennes, incluant des corvées de nettoyage du canal de Lachine organisées par le regroupement citoyen Canal Bleu, les rassemblements musicaux et cinématographiques du Festival Folk sur le canal et Film noir au canal, ainsi que le Jardin Olier, un jardin communautaire fondé par des copropriétaires vivant à Griffintown. Dans les entretiens semi-dirigés, les responsables du QI définissent alors avant tout leur rôle comme celui d'un organisme fédérateur permettant de faciliter les rencontres et les collaborations entre les différents acteurs publics, privés, communautaires et citoyens du quartier :

Notre rôle, c'est d'avoir une complémentarité avec les acteurs avec lesquels on travaille, et de les impliquer directement. Autant le citoyen, autant les employés, autant les étudiants. Et de les impliquer sur différents domaines : technologique, culturel et social ou urbain, à partir de projets concrets. (*Entretien #2, organisme sans but lucratif*)

³⁶ <https://quartierinnovationmontreal.com/a-propos/index-de-startups/>

Afin de répondre à cet objectif de mise en réseau et de collaboration, le Quartier de l'innovation met sur pied, dès la première année de son existence, un « comité de liaison urbain ». Réuni quatre fois par année, le comité de liaison rassemble une trentaine de personnes représentant la Ville et l'Arrondissement, le secteur immobilier, le milieu universitaire, les commerces ainsi que des regroupements liés au développement social et économique. Un siège, unique, est également ouvert à une personne représentant les résidents de Griffintown. D'après les entretiens semi-dirigés passés avec plusieurs institutions participant au comité de liaison, ce dernier permet aux acteurs publics et privés de présenter les projets de développement prévus dans le quartier, et de bénéficier des commentaires des autres parties prenantes :

Il y a des gens qui vivent la ville et il y en a d'autres qui la lisent. Et l'avantage, c'est qu'on a tous les deux mois une rencontre [avec le comité de liaison]. Et l'idée, c'est de voir ce qu'on peut faire, quels sont les nouveaux projets, de quelle manière on peut rectifier les erreurs du passé par rapport aux gens qui viennent habiter, travailler ou louer ou acheter des appartements. (*Entretien #2, organisme sans but lucratif*)

Au moment de notre enquête, le comité de liaison urbain rassemblait une majorité de promoteurs immobiliers ainsi que des fonctionnaires de la Ville et de l'arrondissement, des membres de la Société de développement commercial des Quartiers du Canal, quatre personnes représentant les universités membres du QI³⁷, une personne représentant un organisme communautaire du quartier de la Petite-Bourgogne, et une autre représentant les résidents.

À partir de 2016, le QI rejoint également un partenariat avec deux entreprises de télécommunication, Vidéotron et Ericsson, pour l'élaboration du projet de « Laboratoire de la vie intelligente » (surnommé « LabVI »). Fondé sur l'implantation, dans le quartier, d'un réseau 5G, le LabVI propose de tester, sur le terrain et en collaboration directe avec les

³⁷ En plus de l'ÉTS et de l'Université McGill à l'initiative du projet, le QI est aujourd'hui soutenu par deux autres universités montréalaises : l'Université Concordia, qui a rejoint le projet en 2014, et l'Université du Québec à Montréal depuis 2016.

habitants, des applications technologiques développées par des entreprises, start-ups, universitaires et chercheurs montréalais (Quartier de l'innovation, 2017). Même s'ils visent un public plus large, certains des projets ayant remporté l'appel lancé par le LabVI bénéficient dans un premier temps directement aux populations locales, qui participent à leur expérimentation. C'est le cas, par exemple, du projet Evey, un assistant intelligent pour la maison, testé en premier lieu dans un appartement du projet Arbora à Griffintown³⁸. Un autre projet de navette autonome doit également être testé auprès des populations de la Petite-Bourgogne pour faciliter leur accès aux services d'alimentation³⁹. Le projet Key2Access également propose de renforcer la sécurité des piétons dans deux intersections situées sur le territoire du QI⁴⁰.

Sur le papier, le Quartier de l'innovation répond donc aux objectifs annoncés publiquement lors de la consultation relative au PPU pour le secteur Griffintown, soit l'élaboration de nouvelles modalités de coopération entre les instances publiques, privées, universitaires et citoyennes, et une implication croissante des résidents dans le développement urbain de Griffintown. Dans les prochains chapitres, nous reviendrons plus en détail sur ces initiatives et leurs effets sur l'habiter des résidents du quartier.

5.4 Conclusion du chapitre

Ce chapitre porte sur l'habiter des résidents de Griffintown dans la première phase de redéveloppement du quartier, depuis l'inauguration du projet résidentiel du Lowney au début des années 2000 jusqu'à l'adoption du Programme particulier d'urbanisme et le lancement officiel du Quartier de l'innovation en 2012. Il met de l'avant deux principaux facteurs qui ont influencé et participé à l'évolution des pratiques, perceptions et représentations du quartier

³⁸ <https://quartierinnovationmontreal.com/fr/laboratoire-de-la-vie-intelligente/evey-assistant-intelligent-pour-la-maison>

³⁹ <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/560213/une-premiere-navette-autonome-au-service-de-la-securite-alimentaire>

⁴⁰ <https://quartierinnovationmontreal.com/fr/key2access-solutions-de-circulation-adaptees-aux-pietons>

par les résidents installés à Griffintown au début des années 2000, soit l'état de friche avancé du secteur et les modalités du projet résidentiel et urbain.

L'état de friche de Griffintown au début des années 2000 est considéré comme une opportunité pour les résidents interrogés. S'il limite fortement les pratiques au sein du quartier, et n'offre aux yeux des habitants que vestiges de l'époque industrielle et terrains abandonnés, il constitue également une occasion d'acquisition immobilière particulièrement intéressante pour un quartier situé à une telle proximité du centre-ville et du canal de Lachine. Plus encore, il se présente pour les primo-résidents comme un vaste champ des possibles pour s'investir dans le devenir du quartier et le façonner à leur image. Les caractéristiques du projet résidentiel du Lowney, qui propose des lofts de petite surface et des toits-terrasses aménagés, constituent quant à elles un attractif important pour ces jeunes actifs en recherche d'un premier investissement. Elles permettent également de compenser le faible degré de développement urbain du quartier, en offrant des lieux de socialisation et une vue imprenable sur les futurs travaux.

Mais cet état de friche constitue également un attractif pour le secteur immobilier qui, soutenu par les pouvoirs publics, multiplie les propositions de projets pour le secteur, à l'instar du « Quartier Bonaventure » porté par la Société du Havre de Montréal et le « Projet Griffintown » du promoteur Devimco. Mais la vision des promoteurs, qui projettent des développements fondés sur la densification résidentielle et une offre commerciale et récréotouristique d'envergure, entre en conflit avec les représentations du quartier des primo-résidents, qui plaident plutôt pour un milieu de vie mixte, respectueux de l'histoire et du patrimoine locaux et favorisant une vie de quartier.

Pour se faire connaître des acteurs du développement urbain, les résidents mobilisent alors un ensemble de tactiques. Les rencontres sur les toits-terrasses prennent ainsi un tournant plus militant, et favorisent la création de comités de résidents qui s'impliquent lors des démarches de consultation publique liées à ces projets. Ils s'improvisent experts du développement urbain ou de la communication, mobilisant leur savoir-faire professionnel et

leurs connaissances dans le milieu des médias pour faire entendre leurs revendications. Mais face à des modalités de consultation publique qu'ils jugent insuffisantes, et en réaction à l'adoption du PPU pour le secteur Griffintown qui soutient le mégaprojet de Devimco, certains résidents se tournent vers l'École de technologie supérieure de Montréal, dans l'espoir que celle-ci se porte garante de leurs revendications.

C'est ainsi, à la croisée entre les pressions exercées par la promotion immobilière et, dans une moindre mesure, les tactiques mobilisées par les résidents, qu'émerge le projet du Quartier de l'innovation, mis à l'honneur par le Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown, qui remplace le premier PPU en 2013. Pour l'ÉTS, le QI est une façon de reprendre la main sur le développement du secteur et d'offrir une plus grande place aux activités technologiques et universitaires par le biais du développement de son campus. Pour le nouvel exécutif de l'arrondissement du Sud-Ouest, le concept d'innovation permet de tourner la page du « Projet Griffintown », et d'offrir au quartier, par la voie du projet urbain, une vision liant le patrimoine historique du secteur et ses activités futures. Pour les résidents, enfin, le projet participe à renouveler l'espoir de voir leur vision de Griffintown, fondée sur la préservation du patrimoine industriel et le développement d'une offre de logements mixtes accompagnée par une meilleure desserte en services et commerces de proximité, prise en compte dans les modalités de développement futur du quartier.

CHAPITRE 6

DES DIFFICULTÉS D’ANCRAGE FACE À LA DENSIFICATION

DU SECTEUR PEEL-WELLINGTON

L’adoption du deuxième PPU pour le secteur Griffintown en 2013 semble marquer un tournant important dans la planification urbaine du quartier. Après les échecs des grands projets proposés par la Société du Havre de Montréal et Devimco autour de l’autoroute Bonaventure et du secteur Peel-Wellington, le nouvel exécutif de l’arrondissement du Sud-Ouest, élu en 2009, privilégie une planification intégrée pour l’ensemble du quartier, revoyant à la baisse les limites de hauteur et de densité permises par le premier PPU et proposant une plus grande mixité dans les fonctions urbaines et les typologies de logement. L’innovation est désormais au cœur de tous les discours relatifs à Griffintown, tant de la part des acteurs publics qui portent le PPU que par les institutions universitaires à l’origine du Quartier de l’innovation, inauguré la même année.

Dans ce chapitre, nous nous intéressons à l’habiter des résidents qui se sont installés à Griffintown après l’adoption de ce deuxième PPU, au sein des tours de condominiums et des résidences étudiantes qui se sont construites dans le secteur Peel-Wellington (figure 6.1). Les entretiens semi-dirigés montrent que leurs motivations à s’installer dans le quartier diffèrent grandement de celles des primo-arrivants, l’intérêt pour l’aspect fonctionnel des logements et pour l’effervescence du quartier primant sur l’attrait pour son patrimoine et son histoire (section 6.1). Ce groupe de résidents témoigne également d’un ancrage plus faible dans le quartier, ce qui peut s’expliquer par une plus grande diversité dans les modes de tenure, mais aussi par de nouvelles modalités de consultation publique plus fréquentes, mais plus difficiles d’accès (section 6.2). Par conséquent, le secteur immobilier semble conserver une certaine mainmise sur le développement urbain de Griffintown, générant un certain nombre de nuisances menant à un repli des résidents dans leur logement. Mais, paradoxalement, ce repli sur le logement a induit de nouvelles tactiques collectives visant à négocier à nouveau, mais autrement, les modalités de développement urbain du quartier (section 6.3).

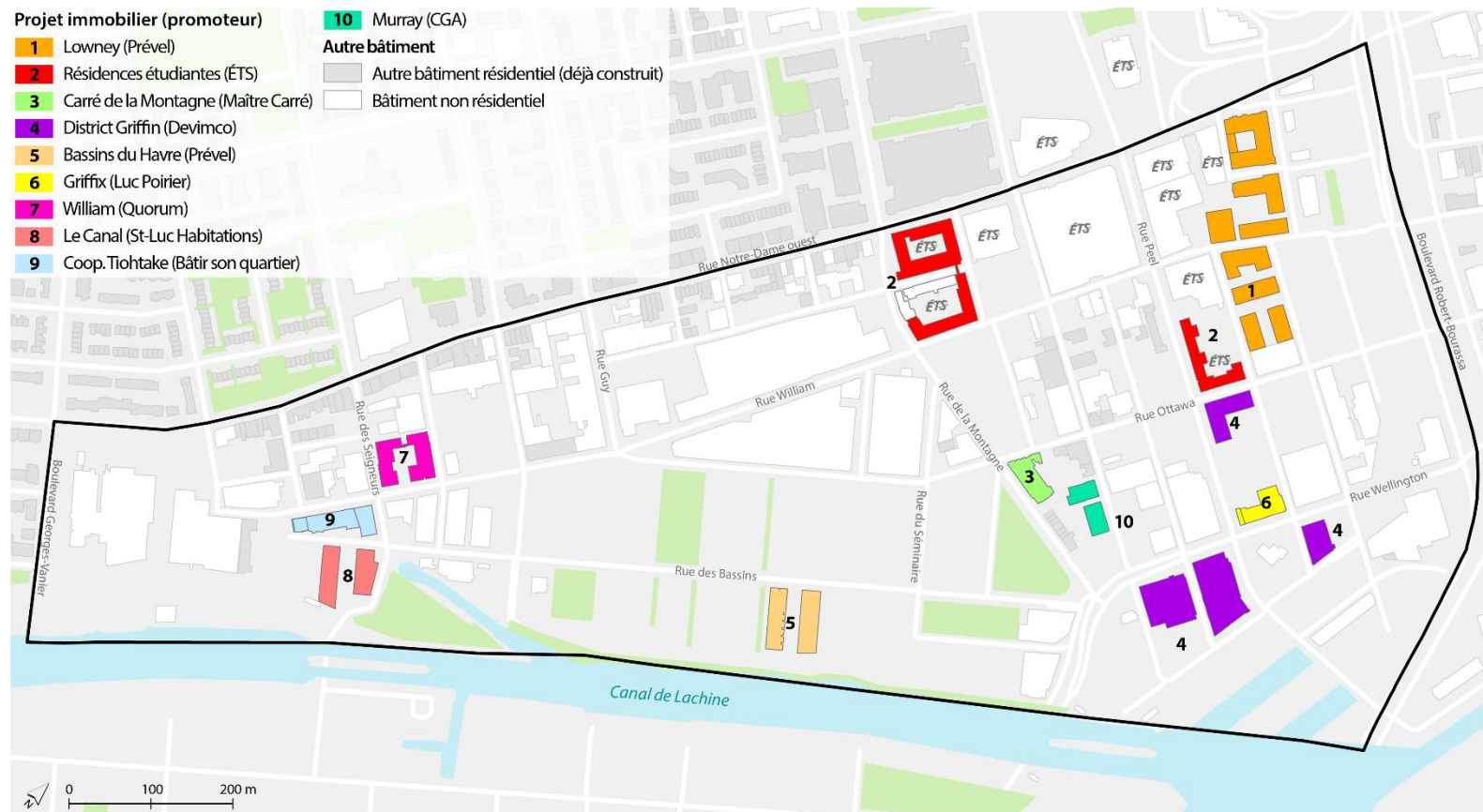


Figure 6.1. Les projets de condominiums de grande envergure développés à Griffintown après l'adoption du PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008 (2009-2015)⁴¹

⁴¹ Les détails de ces projets résidentiels et de leurs différentes phases de développement sont présentés dans l'annexe H.

6.1 Une deuxième vague de résidents installés dans le secteur Peel-Wellington

Après les premiers redéveloppements immobiliers autour des actifs de l'ÉTS et de Prével au début des années 2000, la densification résidentielle de Griffintown se poursuit dix ans plus tard à l'est du quartier, dans le secteur Peel-Wellington. Si, en 2012, l'École inaugure de nouvelles résidences étudiantes et que Prével en est à la onzième phase du projet Lowney, de nouveaux promoteurs privés participent également à cette deuxième vague de construction de logements. Ayant acquis les terrains en 2009 après la fin de leur mise en réserve au profit de Devimco, ceux-ci échappent aux restrictions de hauteur et de densité imposées par le nouveau PPU pour le secteur Griffintown et proposent des tours de condominium modernes, de grande envergure, et caractérisées par des toits-terrasses avec piscine, des salles de gym privatives et des rez-de-chaussée commerciaux. Entre 2012 et 2015, 14 nouveaux projets résidentiels sont ainsi inaugurés dans le secteur Peel-Wellington seulement, offrant près de 2000 nouveaux logements au quartier. Parmi nos 40 répondants, 20 habitent dans ce secteur, marqué par une grande diversité de modes de tenure : 11 d'entre eux sont ainsi des copropriétaires (groupe B – tableau 6.1), six des locataires d'appartements situés dans des tours de condominiums (groupe C – tableau 6.2) et trois des étudiants qui logent dans les résidences de l'ÉTS (groupe D – tableau 6.3).

Tableau 6.1. Copropriétaires installés dans le secteur Peel-Wellington depuis 2013 (groupe B)

Surnom	Année d'installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ¹⁵	Type de tenure	Occupation	Tranche d'âge	Structure du ménage
Bastien	2013	5 ans	Copropriétaire	Employé	30-39 ans	En couple avec un enfant
Béatrice	2013	5 ans	Copropriétaire	Employée	40-49 ans	Célibataire sans enfant
Bianca	2013	5 ans	Copropriétaire	Employée	30-39 ans	En couple avec un enfant
Brigitte	2013	5 ans	Copropriétaire	Sans emploi	40-49 ans	En couple sans enfant
Bernard	2014	4 ans	Copropriétaire	Employé	50-59 ans	En couple sans enfant
Basile	2015	3 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneur	30-39 ans	Célibataire sans enfant
Bénédicte	2015	3 ans	Copropriétaire	Employée	30-39 ans	En couple sans enfant
Benjamin	2015	3 ans	Copropriétaire	Auto-entrepreneur	50-59 ans	Célibataire sans enfant
Benoîte	2015	3 ans	Copropriétaire	Étudiante	20-29 ans	En couple sans enfant
Barbara	2017	1 an	Copropriétaire	Auto-entrepreneure	40-49 ans	En couple avec deux enfants
Betty	2017	1 an	Copropriétaire	Employée	40-49 ans	Célibataire sans enfant

Tableau 6.2. Locataires installés dans une tour de condominiums du secteur Peel-Wellington depuis 2013 (groupe C)

Surnom	Année d'installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ¹⁵	Type de tenure	Occupation	Tranche d'âge	Structure du ménage
Cédric	2015	3 ans	Locataire d'un appartement	Employé	30-39 ans	Célibataire sans enfant
Cécile	2016	2 ans	Locataire d'un appartement	Employée	20-29 ans	Célibataire sans enfant
Chris	2017	1 an	Locataire d'un appartement	Employé	20-29 ans	Célibataire sans enfant
Clara	2017	1 an	Locataire d'un appartement	Employée	20-29 ans	Célibataire sans enfant
Caroline	2017	1 an	Locataire d'un appartement	Profession libérale	20-29 ans	En couple sans enfant
Clément	2017	1 an	Locataire d'un appartement	Étudiant	30-39 ans	En couple sans enfant

Tableau 6.3. Locataires installés dans une résidence étudiante de l'ÉTS depuis 2013 (groupe D)

Surnom	Année d'installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ⁴²	Type de tenure	Occupation	Tranche d'âge	Structure du ménage
Dimitri	2015	3 ans	Locataire d'une chambre étudiante	Étudiant	20-29 ans	En couple sans enfant
Denis	2016	2 ans	Locataire d'une chambre étudiante	Étudiant	20-29 ans	Célibataire sans enfant
Dominique	2017	1 an	Locataire d'une chambre étudiante	Étudiant	20-29 ans	Célibataire sans enfant

⁴² La durée de résidence dans le quartier fait référence au moment où se sont tenus les entretiens semi-dirigés, c'est-à-dire en 2018.

6.1.1 L'attrait du neuf et du fonctionnel

Si l'échantillon de primo-arrivants ayant pris part à notre recherche constituait un groupe relativement homogène, les répondants installés dans le secteur Peel-Wellington depuis 2013 sont en revanche marqués par une plus grande diversité, tant sur le plan socioéconomique que sur le mode d'occupation du logement. Pour Bastien, Bianca, Basile, Bénédicte et Benoît, tous à la fin de la vingtaine ou au début de la trentaine, l'installation dans le quartier correspond à un premier achat, le plus souvent en couple. Béatrice, Brigitte, Bernard, Benjamin, Barbara et Betty, plus âgés, ont quant à eux vu dans Griffintown une opportunité de revendre leur maison de banlieue ou leur appartement dans un quartier périphérique pour se rapprocher du centre-ville, généralement après le départ de leurs enfants. Cédric, Cécile, Christophe, Clara, Caroline et Clément, de leur côté, font partie d'une nouvelle vague de résidents qui ont saisi l'opportunité, dans un quartier dominé par les tours de condominiums, du nombre croissant de copropriétaires qui mettent leur appartement en location. Dimitri, Denis et Dominique, enfin, sont arrivés à Griffintown dans le cadre de leurs études, comme locataires des résidences étudiantes de l'ÉTS. Malgré tout, les principaux arguments en faveur du quartier demeurent similaires d'un entretien à l'autre : celui de la praticité et de la fonctionnalité de ces logements neufs, situés à une proximité appréciable du centre-ville et du Vieux-Montréal, et disposant de salles de gym, d'espaces communs sur le toit ou en cour intérieure, et de commerces en rez-de-chaussée :

En fait c'est cool d'habiter dans le centre-ville de Montréal, c'est cool d'avoir la proximité, je veux dire, les condos sont quand même beaux, c'est pas du gros luxe, mais c'est quand même beau, neuf. C'est cool d'avoir une piscine sur le toit, c'est cool d'avoir un environnement comme ça ou tu habites, tu as l'impression des fois d'être à l'hôtel, d'être en vacances à quelque part. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Ça nous est tombé dans l'œil. Et en plus le projet correspondait parfaitement à notre vision de ce qu'on avait. On voulait de la lumière, de la vue, peu d'entretien, on voulait du neuf. Faut dire que nous, on n'a jamais eu ça du neuf. Jamais. C'était la première fois. Et c'est un luxe dont aujourd'hui je pourrais plus me passer. *(Bénédicte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Il y a quand même quelque chose à Griffintown, que moi je trouvais pas ailleurs, c'est qu'on a tout au même endroit. Je veux aller au gym, j'ai juste à prendre l'ascenseur. Je veux aller au restau, c'est juste en bas. Je veux me baigner, et bien j'ai une piscine juste sur le toit, avec les barbecues, tout ça. Et en plus c'est neuf. Si je veux rester chez moi, c'est propre, c'est insonorisé, il fait chaud. Et ça, ben ça existe pas ailleurs à Montréal, et moi j'adore ça. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Ce discours est particulièrement marqué chez plusieurs locataires, qui découvrent à Griffintown un confort de vie inégalé dans leur parcours résidentiel :

J'adore les vieux apparts où j'étais avant, j'étais amoureuse de l'appartement, mais trop difficile à entretenir. Le charme du vieux me manque, mais je suis vraiment bien dans le confort du nouveau, on est super bien isolé, tout est neuf, je suis arrivée tu as déjà laveuse sècheuse, le frigo, tu as tout. [...] Mon ancien appartement, il était beau, mais le propriétaire n'en prenait pas soin. Le vieux c'est beau, mais entre les souris, les fenêtres mal isolées, les choses qui cassent et le propriétaire qui s'en fout... J'ai vraiment gagné en confort, alors je regrette pas. *(Cécile, locataire, à Griffintown depuis 2016)*

C'est un condo en location neuf. On est les premiers à voir vécu dedans. Ça c'est le gros luxe. C'est génial [rires]. C'est le gros point positif par rapport aux nouveaux logements. C'est insonorisé. *(Clément, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Montréal, c'est trop cher pour moi pour acheter un appart. Alors j'ai passé ma vie en location. D'abord en coloc, puis tout seul. Et franchement, j'en ai bavé. Les propriétaires abusent, ils prennent jamais soin de rien. Eux ils se font de l'argent avec nos loyers, mais ils entretiennent pas. Ils réparent de temps en temps, quand tu insistes assez, mais ils s'en foutent. Alors on finit dans des appartements délabrés... Moi j'ai tout eu : cafards, punaises de lit, souris. J'en pouvais plus... Alors quand on a trouvé cet appartement à Griffintown, ça a été comme un soulagement. C'est un peu plus cher, c'est vrai, mais au final... C'est beau, c'est propre, c'est insonorisé, c'est isolé. Je paye moins cher en Hydro et en réparation. Et je suis plus étudiant, j'ai plus honte d'inviter ma famille, mes amis, mes collègues. *(Cédric, locataire, à Griffintown depuis 2015)*

Là c'est parce qu'on est deux pour le loyer et qu'on a une chambre. Autrement... On en avait parlé. Parce qu'à 600 dollars chacun, c'est ce que je mettais dans mon loyer toute seule avant que je sois en couple. Lui aussi. Là la question c'était : est-ce qu'on fait des économies en se mettant à deux, un truc à 800 pièces tu sais c'est possible, ou est-ce qu'enfin on se paye du luxe – c'est le cas de le dire – la belle vie, Griffintown et on va voir ce que ça fait la belle vie dans du neuf. Et franchement on y a goûté, puis t'sais on regarde pour des maisons : « Non, mais ça c'est trop vieux ». T'as l'humidité... On s'y habitue vite à ce genre de choses, c'est assez incroyable. T'sais de pas entendre le voisin marcher là. Tu te rends pas compte du bonheur que c'est quand t'as vécu pendant 7 ans dans un demi-sous-sol et que t'entendais tout. Ça, c'est cool. *(Caroline, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

D'autres locataires, vivant précédemment dans une autre ville, une autre province, ou un autre pays, n'ont pas connu de déboires liés à l'offre locative à Montréal. Leur arrivée dans le quartier répond alors plutôt à des critères pragmatiques, en raison d'une proximité importante avec leur lieu de travail ou d'étude. Dimitri, Dominique et Denis, sont ainsi originaires des banlieues sud ou nord de Montréal. Ils sont arrivés à Griffintown dans le cadre de leurs études, et ont fait le choix d'une chambre étudiante pour des raisons monétaires, leur statut d'étudiant ne leur permettant pas d'acquérir ou de louer un condominium dans le quartier. Les résidences étudiantes leur apportent en outre un certain nombre d'avantages, le campus réunissant l'ensemble des services nécessaires à leur vie quotidienne :

Nous on est chanceux, parce qu'on a les cours intérieures, ils sont des espaces de vie assez incroyables. On a des terrains de volley, de basket, et on passe nos étés là-dedans. Puis surtout, en cinq minutes je rentre des cours, je suis chez moi, je peux magasiner à côté, c'est parfait. *(Dominique, locataire d'une résidence étudiante, à Griffintown depuis 2017)*

Il n'y a pas beaucoup d'offre en appartement dans le coin, et puis c'est vraiment plus simple en résidence. Et puis en fait ça donnait bien, parce que ma conjointe et moi on avait peu d'expériences ensemble, puis il y avait les résidences meublées, les appartements meublés, fait qu'à partir de là c'était pas mal plus simple... *(Dimitri, locataire d'une résidence étudiante, à Griffintown depuis 2015)*

Moi j'habite à Brossard, et je connaissais pas vraiment de monde à Montréal. Et puis l'ÉTS offrait des résidences, c'est grand, c'est comme un appartement, et j'ai pas eu à chercher. Fait que je me suis pas pris la tête, ça correspondait à mes besoins, alors j'ai fait la demande et voilà, ça fait deux ans, je suis bien. *(Denis, locataire d'une résidence étudiante, à Griffintown depuis 2016)*

À ces motivations pragmatiques s'ajoutent parfois des critères plus subjectifs. Chris, originaire des États-Unis, et Clara, arrivée en permis vacances-travail (PVT) depuis la France, ont ainsi découvert Griffintown par hasard, au gré de leurs recherches de logement, et ont été séduits par Griffintown et son mode de vie « à l'américaine » :

Quand je suis venue visiter l'appartement, je me suis crue dans « Sex and the City », New York, les buildings, la vie urbaine. Et c'est bête, hein, mais moi je viens d'une petite ville dans le sud de la France, et tout ça, ça me fait rêver. Alors le quartier, et l'appartement tout neuf... C'était un peu cher, mais quand tu compares ça aux loyers en France, à Paris, c'est pas si cher. Et surtout je venais d'arriver à Montréal, j'avais l'occasion de vivre la vie américaine, alors je l'ai fait! *(Daphné, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Je tenais beaucoup à mon mode de vie à Chicago : j'avais un bel appartement, un peu comme ici, avec un gym et une piscine sur le toit, le *skyline*, le *downtown*. Et quand j'ai vu que je pouvais retrouver ça à Montréal, ici, à Griffintown, j'ai beaucoup aimé. *(Chris, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

L'un des principaux constats qui ressortent des entretiens avec les résidents du secteur Peel-Wellington est alors celui de représentations du quartier qui, en l'espace d'une dizaine d'années, ont fondamentalement changé au fil du développement résidentiel de Griffintown. Ainsi, si les primo-arrivants se sont installés dans un quartier en friche, principalement attirés par le caractère patrimonial du lieu et par la volonté de prendre part à son développement, ce deuxième groupe de résidents, qui assiste depuis 2013 à la multiplication des tours de condominiums, tend plutôt à le décrire comme un quartier moderne, effervescent et en perpétuel mouvement.

6.1.2 Vivre dans un quartier en effervescence

À l’instar des primo-arrivants, les répondants installés dans le secteur Peel-Wellington multiplient les analogies entre Griffintown et New York. Mais si les premiers (groupe A) faisaient plutôt référence au caractère patrimonial de la ville, à ses briques rouges et à ses lofts, les répondants installés dans le quartier depuis l’adoption du second PPU se réfèrent plutôt à sa *skyline* et à son côté branché et mouvant (figure 6.2) :

À l’époque où je me suis installée, mon meilleur pote me disait « C’est quoi ça Griffintown, ça sonne comme « Wisteria Lane⁴³ », comme dans les séries ». Mais je pense que c’est ça, justement, que les jeunes recherchent. C’est un peu ce côté New-Yorkais. Griffintown, c’est le New York de Montréal, c’est ça qui m’a plu. *(Caroline, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

C’est sûr que c’est très, très urbain. En même temps Montréal est pas si... Griffintown, en fait, je compare ça à New York. Quand mes amis viennent chez moi, ils me disent c’est malade, c’est vraiment beau, on se croirait ailleurs. *(Bénédicte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Et en fait j’ai eu un coup de cœur, parce qu’il y avait la vue sur le centre-ville. Moi je suis européenne, donc j’aime bien les *skyline*, ça me fait quelque chose. Puis surtout c’était neuf, donc voilà. Ça m’a beaucoup plu, si bien que le lendemain [mon conjoint] est venu avec moi pour le visiter, puis lui aussi a bien aimé. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Car la construction résidentielle facilitée par le premier PPU se caractérise par de hautes tours résidentielles d’allure contemporaine, faites de vitre et de métal, rappelant les gratte-ciels du centre-ville. Même les nouvelles phases du projet Lowney, qui s’attachait autrefois à mettre en valeur la façade d’anciennes usines, s’alignent désormais avec l’esthétique contemporaine des projets résidentiels voisins. En outre, les nouvelles constructions se sont accompagnées de l’ouverture de nombreux commerces, restaurants en rez-de-chaussée des logements, mais aussi le long de la rue Notre-Dame à la limite nord du quartier.

⁴³ Référence au quartier fictif où vivent les héroïnes de la série américaine *Desperate Housewives* qui, paradoxalement, est un quartier de banlieue.



Figure 6.2. Le secteur Peel-Wellington : un toit-terrasse avec vue sur les nouveaux projets résidentiels (Autrice, 2018)

D'un côté, la construction incessante de tours résidentielles dans l'est de Griffintown génère l'image d'un quartier bouillonnant, jeune et en renouvellement constant. De l'autre, Griffintown est décrit comme l'un des quartiers les plus à la mode de Montréal. On évoque ainsi les bars et restaurants branchés de la rue Notre-Dame (figure 6.3) et les appartements neufs qui se concentrent dans le secteur, jugés attractifs pour une population jeune, active et avide d'urbanité. Beaucoup de répondants décrivent alors Griffintown comme un quartier en pleine effervescence, en raison de sa vie nocturne et de sa densification résidentielle, qui semblent sans répit :

Les restaurants sont tout le temps pleins. Les épiceries sont pleines. Les tours poussent comme des champignons. Les gens circulent là, t'sais, il y a du monde. Il y a des gens qui marchent à pied, il y a des gens dans les commerces. Les bars sont tout le temps pleins. *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Donc y a beaucoup de choses annoncées en fait, beaucoup de projets. On dirait qu'il y en a tout le temps, ça l'arrête jamais, on dirait qu'il y a toujours quelque chose qui se produit, quelque chose de nouveau, quelque chose à annoncer. *(Béatrice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Autre point positif, c'est Notre-Dame qui s'est développée, beaucoup de restaurants. Il y a un *night life* qui commence à s'installer. L'autre soir je suis sorti avec des amis là-bas, puis mon dieu ça dérougit pas, donc ça c'est intéressant. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

T'sais, je suis content là, t'sais, quand je disais aux gens que j'habite à Griffintown, ils me disaient « C'est quoi? » Puis maintenant ils font « Wow! » C'est le quartier trendy de Montréal. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2010)*



Figure 6.3. L'avenue Notre-Dame et ses restaurants branchés (Autrice, 2018)

Paradoxalement, si ce bouillonnement s'établit comme une caractéristique intrinsèque de Griffintown, les répondants ne se considèrent pas nécessairement comme des parties prenantes de cette vie de quartier. Contrairement aux primo-arrivants qui ont dû fréquenter les quartiers alentour pour répondre à leurs besoins immédiats, les résidents du secteur Peel-Wellington affirment pour la plupart fréquenter les commerces et services situés à proximité immédiate de chez eux, particulièrement l'épicerie Métro construite dans les bâtiments de l'ÉTS, les nombreuses banques du secteur ainsi que les restaurants et boulangeries installés

en rez-de-chaussée de leur immeuble. En revanche, l'axe Notre-Dame est plutôt considéré comme une destination exceptionnelle, dont les commerces et restaurants branchés s'adressent à une population extérieure au quartier :

Notre-Dame, [...] c'est beaucoup les nouveaux restaurants « *in* » qui ouvrent. Donc on va l'essayer. Mais de là à dire que tous les samedis on y retourne... Puis, tu sais, l'offre de restaurants, c'est très m'as-tu-vu. Le « Moretti », par exemple, c'est quelque chose... Si tu vas là en T-shirt avec une casquette, ils auront pas de place pour toi. *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Je suis pas certain que les gens qui habitent sur place ce sont nécessairement les gens qui vont profiter des restaurants. Certainement que, comme moi, ils sont allés en essayer, puis ça leur fait plaisir lorsque des amis vont dire : « on va au restaurant, avez-vous une suggestion? » Il y en a sûrement même un nouveau que tout le monde veut essayer, puis on peut les amener là. Mais j'ai l'impression que ça amène des gens un petit peu de l'extérieur du quartier. C'est plus comme une destination que des services réellement utilisés par les gens sur place. *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Cela dit, la rue Notre-Dame, c'est vrai que là-dessus j'ai trouvé un dentiste, une pharmacie, des trucs. Mais en même temps, il n'y a pas ce que j'appelle des commerces de proximité. C'est des restaus. Donc la faune qui vont manger là, c'est des touristes, qui débarquent en taxi. Puis ils restent pas dans le quartier. Donc moi perso, oui j'aime aller manger au restau c'est sûr, mais ça me plaît pas du tout comme développement de rue commerciale. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Alors que dominant dans le secteur Peel-Wellington fast-food et franchises de grandes chaînes (figure 6.4), beaucoup de personnes interrogées regrettent le manque d'enseignes de quartier et de petits commerces avec une identité propre :

On a la boulangerie, on a le Métro +, il nous manque les fruits et légumes. Peut-être un boucher aussi, un petit truc de quartier. Mais, encore une fois, je te dis, je pense qu'ils construisent pas dans cette optique-là, malheureusement. T'as le promoteur qui veut faire du business *versus* le résident qui veut sa vie de quartier. C'est pas du tout la même chose. *(Clément, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Je vais chez Adonis, je vais chez Métro pour l'épicerie, mais je trouve dommage c'est que c'est surtout des grandes chaînes, puis ça je trouve un peu plate. Tu vas avoir les banques, les Jean Coutu, ok c'est bien, le MacDonald, le Tim Hortons, le Starbucks... Moi personnellement je m'en serais passée. J'aurais plutôt préféré un plus petit café, quelque chose d'unique ou de chaleureux, plutôt qu'un MacDo admettons. » *(Clara, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

T'sais, tu passes par ici, t'as pas de petits cafés que tu vas entrer et rester, il n'y en a pas. Il y avait le presse café qui était là, mais il n'y est plus. Apparemment, il y en a un nouveau qui a ouvert pas loin là, je vais peut-être aller faire un tour, mais t'sais, il n'y a pas vraiment d'endroits... il n'y a même pas le petit bar! Tu sais un petit pub, quelque chose, ça manque, ça manque... *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Il y a une chose qu'on aimait de Villeray, c'est la vie de quartier, les petits cafés, les parcs. Je trouve qu'il manque d'espaces verts, de petites épiceries, de fruiteries... On est quand même chanceux parce que on aime manger et on aime aller au restau donc Notre-Dame, c'est parfait, mais à part ça, honnêtement... *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*



Figure 6.4. Des fast-foods en rez-de-chaussée des projets résidentiels (Autrice, 2018)

L'aspect mouvant et effervescent du quartier se traduit alors également dans les trajectoires résidentielles des personnes interrogées. Alors que les primo-arrivants déclaraient s'être installés à Griffintown dans une perspective de long terme, les résidents du secteur Peel-Wellington, dans leur grande diversité, démontrent quant à eux un ancrage plus relatif dans le quartier, lié non seulement aux insatisfactions précédemment évoquées, mais également à leur mode de tenure.

6.1.3 Un ancrage plus relatif

Depuis 2013, la densification résidentielle opérée dans le secteur Peel-Wellington a participé à transformer de façon conséquente l'image du quartier. Avec la multiplication des tours de condominiums et les nouveaux chantiers qui éclosent régulièrement, Griffintown est apparu, pour la très grande majorité des résidents du secteur Peel-Wellington interrogés, comme une extension du centre-ville, attractive pour les jeunes actifs et les amateurs de vie nocturne. L'une des conséquences de cette nouvelle image est, au sein de notre échantillon, un degré de projection sur le long terme beaucoup plus variable que pour les primo-arrivants. Pour plusieurs copropriétaires interrogés, ainsi, l'achat d'un appartement dans le secteur Peel-Wellington a été envisagé, dès le départ, comme un investissement spéculatif. Basile, qui vivait auparavant dans le quartier voisin du Vieux-Montréal, voyait régulièrement Griffintown se transformer au fil de ses balades le long du canal de Lachine; l'inauguration du projet résidentiel Le Carré de la Montagne, en 2012, a été pour lui l'occasion d'acquérir un bien dans le quartier, dans l'espoir de le voir monter en valeur avant de le revendre :

J'ai acheté mon unité en 2012, sur plan. J'ai même pas attendu que l'immeuble soit construit pour acheter, dans l'espoir d'avoir un prix encore abordable. Je savais qu'un jour, quand la construction sera finie, que mon bien allait doubler en valeur. [...] Pendant 3 ans, j'ai loué mon unité, et je suis resté dans ma location du Vieux-Montréal. Et puis j'ai changé de travail, alors pour me rapprocher je me suis installé à Griffintown, en 2015. Je m'y sens bien, l'appartement est agréable, la vue sur le parc... Mais je sais qu'à terme, quand le quartier sera terminé, je vais revendre. Je vais profiter de mon pécule et j'irai m'installer dans un endroit plus calme. Avec, pourquoi pas, un jardin. Et surtout un appartement plus grand, avec plus de charme. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Bernard, quant à lui, s'est installé à Griffintown en 2014, séduit par le projet du Lowney sur ville de Prével. S'il a eu un coup de cœur pour l'appartement et pour le quartier, il admet que son achat a été également motivé par son agent immobilier, qui a su le convaincre de la plus-value certaine qu'allait connaître son bien. À la veille de la retraite, et peu attiré par l'offre commerciale du secteur, il admet même avoir déjà vendu son condominium, qu'il habite désormais en location :

Je vais vous faire une confidence, j'ai déjà vendu. Mon appartement avait déjà pris beaucoup de valeur, alors j'ai vendu. J'ai déjà vendu, mais j'ai signé un bail de cinq ans avec l'acheteur. Parce que je voulais pas déménager tout de suite. Ma retraite c'est à peu près dans cinq, six ans. Et je suis loin d'être sûr que je veux habiter ici. Dans cinq, six ans, je pense que je vais avoir besoin de plus de nature que de buildings. Fait qu'on verra, je sais pas.... Mais j'ai déjà vendu, parce que je suis convaincu que ça va être trop de monde. Trop de monde. Trop de buildings, trop de monde. [...] Je reste ici cinq ans encore, je vais avoir fait huit ans, neuf ans [dans le quartier]. Ça va être assez là. Surtout à la retraite. *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

D'autres acheteurs, comme Bianca et Bénédicte, se sont installés à Griffintown à un jeune âge, profitant d'un héritage ou de leurs économies pour investir dans l'immobilier, dans un quartier proche de leur lieu de travail et où elles aiment sortir. Mais désireuses d'avoir un enfant, elles savaient dès le départ que leur installation dans le quartier se ferait à court terme, en raison de la taille restreinte de leur unité et de l'absence d'une école primaire à Griffintown :

C'est sûr que moi, je savais qu'un jour je voulais avoir un enfant. Et c'est sûr que je pourrais pas avoir un enfant dans le condo où je vis actuellement. Ça me prendrait un condo plus grand. Je pense que les cinq premières années ça peut aller, mais en même temps je pense qu'il y a un problème qui se pose à long terme aussi au niveau des écoles. Alors j'aime vraiment le quartier, j'aurais aimé rester ici toute ma vie! Mais je savais, je savais en m'installant que ce serait temporaire. Alors oui, le jour où on aura un enfant, on partira, on cherchera plus grand. *(Bénédicte, copropriétaire, dans le quartier depuis 2015)*

Quand j'ai acheté ici, ça a été une opportunité. Le quartier était encore abordable, et c'était pas loin de mon université, pas loin de mon chum, pas loin de mes parents. C'était parfait. Mais je savais que sur un horizon de cinq ans, je resterais pas, que le jour où on aurait un enfant il faudra partir. Et c'est sûr, maintenant que l'enfant est là, on cherche ailleurs. C'est trop petit. C'était déjà trop petit pour deux, mais alors pour trois... *(Bianca, copropriétaire, dans le quartier depuis 2013)*

Les locataires du secteur Peel-Wellington témoignent eux aussi d'un faible ancrage sur le long terme. L'exemple le plus probant est celui des étudiants de l'ÉTS installés en résidence, qui projettent tous trois quitter Griffintown une fois leur diplôme obtenu :

Les résidences c'est bien, mais j'ai hâte de partir. Je suis pas un gars urbain, j'étais élevé en banlieue, fait que ça marche pas. [...] Sérieusement, au début j'aimais beaucoup ça ici, j'étais très intéressé, mais il y a tellement d'inconvénients que je suis comme... Le trafic, le parking puis les fêtards, puis les... Je sais pas, la vie urbaine en général, c'est pas pour moi. *(Dominique, locataire d'une chambre étudiante, à Griffintown depuis 2017)*

Ben moi je suis bien ici. Pour vrai, la vie d'étudiant c'est cool, puis Griffintown c'est top. Mais je me vois pas rester toute ma vie. Dans un an j'ai mon diplôme d'ingénieur, et c'est sûr que c'est pas à Griffintown que je vais trouver du travail. Puis je veux avoir une famille, avoir une grande maison, avec mon salaire je pourrai, mais c'est pas ici que je vais trouver ça. *(Dimitri, locataire d'une chambre étudiante, à Griffintown depuis 2016)*

Ici en vrai, de tous les étudiants qui étaient en résidence, j'en ai vu aucun s'installer dans le quartier. La plupart ils sont même pas de Montréal, ils repartent en banlieue quand ils ont fini leurs études. Griffintown c'est bien, mais après deux ans je vois déjà les inconvénients. Trop de monde, trop de bruit, trop de travaux, trop de trafic. Alors non, une fois terminé, je pars, j'en suis sûr. *(Denis, locataire d'une chambre étudiante, à Griffintown depuis 2016)*

Cet ancrage relatif ressort également des entretiens avec les locataires habitant les tours de condominium. Clara et Chris, ainsi, ont tous deux des visas temporaires liés à leur travail. S'ils apprécient la vie à Montréal en général, et à Griffintown en particulier, ils envisagent toutefois de rentrer dans leurs pays respectifs à l'issue de ceux-ci. Cédric, Cécile, Caroline et Clément, quant à eux, ont tous un désir de devenir propriétaires dans les années à venir. S'ils

apprécient le quartier, ils ne sont pas certains d'avoir le budget nécessaire pour acquérir un logement à Griffintown, et n'excluent pas de s'installer ailleurs, à Montréal ou en banlieue :

Ça reste quand même cher. Pourquoi on pense peut-être déménager dans un an? Parce que là on est dans un 3 et demi, et on paye quand même... Oui, c'est du neuf, mais là on a eu l'augmentation cette année, et l'an prochain il y aura encore une augmentation. Par rapport à la qualité-prix, on se dit une maison en banlieue versus un appart en centre-ville, qu'est-ce que ça nous apporte d'être en centre-ville par rapport à notre travail? *(Caroline, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Je sais que Griffintown, c'est juste une phase dans ma vie. Je commence à avoir assez d'économies pour acheter, mais je pourrai pas acheter ici. C'est dommage, j'aime trop ma vie ici, mais les condos sont trop chers. Alors d'ici un an ou deux, je pense que je vais retourner à Hochelag', ou j'irai à Saint-Henri, dans des coins où c'est encore possible d'acheter avec mon budget. *(Cécile, locataire, à Griffintown depuis 2016)*

Ce faible ancrage sur le long terme ne se traduit pas pour autant par un désintérêt total dans le développement urbain du quartier. Bien qu'elles aient pour objectif de quitter le quartier à plus ou moins long terme, les personnes interrogées se projettent à Griffintown encore pour plusieurs années, le temps que leur logement ait gagné en valeur, que leurs études se terminent ou qu'elles aient un budget suffisant pour acheter ailleurs. Le développement des commerces, des espaces publics et des parcs, la poursuite de la densification résidentielle et la desserte en transports demeurent des sujets d'intérêt, que ce soit pour leur qualité de vie quotidienne ou dans la perspective de voir le quartier devenir attrayant pour de futurs résidents. Toutefois, comme nous le verrons dans les sections suivantes, les résidents du secteur Peel-Wellington interrogés démontrent une implication moindre – comparativement aux primo-arrivants – dans les démarches de consultation publique liées à l'avenir du quartier organisées depuis l'adoption du deuxième PPU.

6.2 Une faible implication dans le développement urbain du quartier

Les répondants qui résident dans le secteur Peel-Wellington se sont installés dans le quartier à partir de 2013, alors que l'arrondissement du Sud-Ouest adoptait son Programme

particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown. Tirant les leçons des difficultés passées, le PPU a comme grand objectif de rééquilibrer les négociations entre les différentes parties prenantes du quartier et d'exercer un plus grand contrôle sur le développement immobilier résidentiel. Dans cette optique, tout projet dérogeant au zonage en place doit désormais se soumettre à la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), obligeant les promoteurs à justifier leurs demandes de dérogation face à une assemblée publique de consultation (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 61). En parallèle, le Quartier de l'innovation, lancé la même année, met sur pied un « comité de liaison urbain » visant à réunir autour de la table acteurs publics, privés, universitaires, communautaires et citoyens intéressés et impliqués dans le développement urbain du quartier (Quartier de l'innovation, 2015, p. 15). Mais pour les résidents que nous avons interrogés, ces instances s'avèrent relativement inconnues, renforçant le sentiment d'un quartier qui demeure aux mains des promoteurs privés.

6.2.1 Les consultations publiques liées aux PPCMOI

Depuis l'adoption du PPU pour le secteur Griffintown en 2013, l'arrondissement du Sud-Ouest avait organisé, au moment de notre enquête, huit assemblées de consultation publique dans le cadre de la procédure des PPCMOI – dont quatre dans le secteur Peel-Wellington (tableau 6.4). Nos observations de terrain, ainsi que la lecture des comptes rendus publiés en ligne (Ville de Montréal, 2021), ont montré une participation assez faible de la population à ce type d'assemblée, qui réunit en moyenne une quinzaine de personnes. Parmi les résidents du secteur Peel-Wellington, aucun ne fait de référence directe à ce type d'assemblée ou ne déclare y avoir participé.

Tableau 6.4. Inventaire des projets immobiliers de Griffintown ayant eu recours au Règlement sur les PPCMOI entre 2013 et 2018 (Ville de Montréal, 2021)

Date de la consultation publique	Promoteur	Type de projet	Règlements concernés			
			Zonage	Hauteur et/ou densité	Démolition	Autre
21 août 2013	Bâtir son quartier et Le Portage	Résidentiel communautaire (« Le Portage », 1805 rue William)	✓	✓		
1 ^{er} avril 2015	Sotramont	Résidentiel (« Arbora », 305 rue de la Monagne)		✓		Construction de balcons en façade; Végétalisation des toitures
22 juin 2015	Bâtimo	Édifice à bureaux (1130, 1134 rue William)		✓		Nombre de places de stationnement
28 juin 2017	Carboncan et Courbec	Résidentiel (« L82 », 280 rue de la Montagne)	✓	✓	✓	
13 septembre 2017	Quo Vadis	Résidentiel (« Legado », 355 rue Guy et 1409-1499 rue William)	✓	✓	✓	
30 avril 2018	Les propriétés Cons 9 inc.	Résidentiel (« JOIA », 370 rue des Seigneurs)	✓	✓		Nombre de logements autorisés
20 juin 2018	Mondev	Résidentiel (« McCord », 1999 rue William)	✓	✓		Nombre de logements autorisés
18 octobre 2018	n.d.	Résidentiel (« William Murray », 378 rue Murray)	✓	✓		

D'une façon générale, les répondants estiment que le développement résidentiel à Griffintown découle d'une négociation directe entre les promoteurs et l'arrondissement, sans concertation aucune avec les résidents du quartier :

Non, jamais [nous ne sommes informés]. Ça se fait comme ça. Ben, je ne sais pas comment ils... Ben je sais en général le processus, il faut avoir un permis de la ville. Mais est ce que la ville tient à nous informer? Est-ce que c'est une obligation? Je ne sais pas. *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Non, non. On n'est pas du tout tenu au courant des projets à venir. La seule fois... Oui, en fait, j'aurais pas lu dans la presse, j'aurais pas su. Mais la seule manière qu'on est au courant, c'est quand le promoteur nous envoie des courriels pour nous dire : « Venez, soyez un des premiers vouloir acheter un condo dans le complexe X, Y, Z ». Mais on nous demande jamais notre avis, non. *(Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Moi je me suis intéressée à un projet par exemple là, ils m'ont ajoutée dans la liste, donc je suis au courant de tout, mais c'est pas automatiquement. C'est sûr, on a toujours les bureaux de vente, on a les affiches, des fois on a quand même des dépliant d'informations parce qu'on est aussi des clients potentiels, parce que c'est pas rare que les gens passent d'un projet à l'autre, dans Griffintown. Fait que je sais pas si c'est parce que on est des citoyens ou des clients potentiels là! Peut-être qu'il y a une différence à faire... *(Clara, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Pourtant, les résidents du secteur Peel-Wellington déclarent, pour certains, un intérêt pour ce type de démarche de consultation publique. Pour les personnes intéressées, il semble en effet légitime d'informer les riverains des transformations à venir dans le quartier, et de leur laisser l'opportunité d'exprimer leur opinion sur les projets en construction. Le principal obstacle à leur participation, alors, semble être le manque d'information facilement disponible sur les projets à venir, et sur les assemblées publiques tenues dans l'arrondissement. Plusieurs personnes, ainsi, déplorent l'absence de courriers ou de journal de quartier mensuel envoyés directement à chaque adresse, ou de lieu facilement identifiable d'information. De fait, les avis publics de consultation que nous avons pu consulter sur le portail en ligne de la Ville⁴⁴ précisent que ceux-ci sont distribués au porte-à-porte dans les secteurs situés autour des projets à l'étude; pour le reste du quartier, la prise de connaissance de ces initiatives de consultation publique nécessite de se rendre régulièrement sur le site

⁴⁴ https://ville.montreal.qc.ca/portail/page?_pageid=7757%2C85167573&_dad=portal&_schema=PORTAL

web de la Ville de Montréal ou de s'inscrire à l'infolettre de l'arrondissement, ce qui se présente souvent comme une contrainte :

Moi, j'aimerais vraiment qu'ils mettent en place un kiosque d'informations sur les activités dans Griffintown. Qu'est-ce qui se passe à Griffintown? Parce que, encore une fois je suis assez active sur internet, mon chum il l'est pas du tout hein... Et mis à part là actuellement, je connais pas vraiment de ressources pour être informé. Le bouche-à-oreilles ne marche pas tellement, parce qu'on est chacun dans notre coin, et on interagit pas vraiment avec les voisins. *(Clément, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Moi, je suis abonné aux consultations de l'OCPM, donc j'y participe assez régulièrement. Mais quand c'est pas l'OCPM, que c'est au niveau de l'arrondissement... C'est des consultations qui sont annoncées ou diffusées dans des cercles moins officiels ou, ça c'est plus difficile d'en entendre parler. Je déplore ça. Il faudrait qu'on est un seul canal, puis que tout le monde ait accès à ces informations-là pour être présent, pour vraiment faire valoir ses idées et besoins. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Ça me fait penser, ce que tu dis là, au fait qu'on est peu informés sur les projets qui viennent dans le quartier. De tout ce qui est mis en place, de tout ce qui se développe, de tout ce qui va se développer. Je trouve pas que les élus nous informent vraiment de ça. L'ÉTS non plus. Tu sais, ma mère, elle travaille là, fait que j'ai des fois entendu parler de certains trucs à cause d'elle. Il y a un journal qui est distribué, « La Griffie », mais pas de façon si souvent que ça. Donc je pense qu'il y aurait de la place pour quelque chose qui communique plus les informations par rapport au quartier et ce qui s'en vient. Ça développerait, je pense, le sentiment d'appartenance, puis l'esprit de communauté. Puis ça permettrait aussi peut-être de canaliser les insatisfactions. *(Benoîte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Mais sinon, le peu d'information qui est distribué aux résidents fait que si tu vas pas chercher cette information-là et que tu décides pas de t'impliquer par toi-même, ben ça va être difficile d'influencer ce qui va être développé, parce que tu sais juste pas que ça existe. Fait que je pense qu'il y a la place pour impliquer plus les gens. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Je reçois pas de courrier. Le seul courrier du quartier que je reçois, c'est de Parcs Canada qui nous avisent qu'ils vont baisser le canal, ou qui vont le monter. C'est le seul courrier officiel que je reçois par la Poste, et c'est Parcs Canada qui l'envoie. Autrement, du quartier, je reçois rien. Il y a un nouveau journal – un très beau journal d'ailleurs – qui est produit, mais qu'on reçoit que deux fois par année. Puis qui parle pas du tout autrement du développement du quartier. C'est plus un truc genre, pas promotionnel, mais c'est pas un journal. Si c'est publié juste deux, trois fois par année, c'est pas pour informer les gens. *(Céline, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Un second argument qui explique les difficultés des résidents à identifier les assemblées de consultation publique est l'absence d'associations de résidents ou de groupes communautaires à Griffintown. S'il existe un tissu associatif important dans l'arrondissement du Sud-Ouest, les répondants déplorent une absence criante de structures visant à réunir les résidents du quartier et à défendre leurs intérêts :

En fait, il n'y a pas énormément d'occasions de rencontres dans un quartier où il n'y a pas encore énormément d'activités, ou de lieu officiel de rencontres. Les parcs sont à venir, il n'y a pas de centre communautaire, de bibliothèque, de salle de spectacle qui pourraient vraiment rassembler une communauté. *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Ce serait intéressant d'avoir quelque chose qui défend les intérêts des résidents, qui parle officiellement au nom d'un groupe de gens. Ce serait vraiment intéressant. *(Béatrice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Par rapport à la population, elle est nouvelle. Est-ce qu'elle est organisée? Pas vraiment. Elle n'est pas organisée, ce n'est pas un corps organisé. Pourquoi? Parce qu'il y a pas d'institution pour l'organiser. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

J'espère juste, pour finir, que plus d'organismes vont justement avoir gardé un œil. Parce que c'est un travail à temps plein. Il y a tellement de besoins à combler qu'il faut que chaque besoin soit accompagné par un organisme approprié. Et souvent ça prend un organisme général. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Il n'y a pas de... Il n'y a pas d'organisation citoyenne. Je ne crois pas. En tous cas moi je ne les sens pas. Parce que ce qu'on vit là, ça devrait pas exister. Même si on est en construction. On n'a personne pour nous informer, nous représenter. Et ça manque vraiment. (*Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015*)

Pourtant, depuis 2014, le Quartier de l'innovation a mis sur pied un « comité de liaison urbain » visant justement à jouer ce rôle de mise en lien entre les citoyens et les acteurs du développement urbain. Mais, comme nous le verrons dans la sous-section suivante, celui-ci demeure encore aujourd'hui largement ignoré des résidents que nous avons interrogés.

6.2.2 Un comité de liaison urbain peu connu des résidents

Si le Quartier de l'innovation est connu de certains des résidents du secteur Peel-Wellington, c'est avant tout pour le soutien que celui-ci apporte à certains de leurs projets. Depuis sa création, le QI dispose en effet d'un programme d'aide pour diverses initiatives sociales et culturelles, en participant à leur promotion sur son site web et dans les médias et, dans certains cas, par le biais d'un apport financier. Parmi les initiatives citoyennes soutenues par le QI, on compte ainsi des corvées de nettoyage du canal de Lachine organisées par le regroupement citoyen Canal Bleu, les rassemblements musicaux et cinématographiques du Festival Folk sur le canal et Film noir au canal organisé par un résident, ainsi que le Jardin Olier, un jardin communautaire fondé par des copropriétaires vivant à Griffintown. En revanche, le comité de liaison urbain du QI, qui se réunit quatre fois par année, n'est absolument pas connu des résidents que nous avons interrogés. Pourtant, ce groupe rassemblant une trentaine de personnes représentant la Ville et l'Arrondissement, le secteur immobilier, le milieu universitaire, les commerces ainsi que des regroupements liés au développement social, économique et citoyen vise à participer collectivement « à la construction d'un quartier correspondant aux aspirations de chacun et contribuer à la qualité des milieux de vie » et de « jouer un rôle de vigie et d'influence sur la dynamique d'évolution dans le secteur en portant un regard sur les projets immobiliers en devenir » (Quartier de l'innovation, 2015, p. 15). Mais, depuis sa création en 2013, le comité de liaison urbain n'offre qu'un seul siège réservé à un habitant de Griffintown, nommé par le QI lui-même et n'étant rattaché à aucun groupe ou association de résidents.

Au moment de notre enquête, le comité de liaison urbain rassemblait en réalité, en plus de ce citoyen, une majorité de promoteurs immobiliers ainsi que des fonctionnaires de la Ville et de l'arrondissement, des membres de la Société de développement commercial des Quartiers du Canal, quatre personnes représentant les universités membres du QI, et une personne représentant un organisme communautaire du quartier de la Petite-Bourgogne. Nous avons pu interroger 11 d'entre elles dans le cadre de la recherche maître. Si, sur le papier, le Quartier de l'innovation assume un important rôle de mise en réseau et de médiation entre les parties, celles-ci nous ont fait part d'un scepticisme partagé. Les objectifs de ces réunions trimestrielles, d'abord, semblent relativement opaques pour les instances impliquées. Malgré une volonté affichée de concertation entre les diverses parties prenantes, les comités de liaison sont avant tout décrits comme des réunions d'information sur des projets déjà existants, sans réelle prise en compte des commentaires énoncés par leurs membres :

Le comité de liaison est un monologue à un seul sens. Ils nous réunissent quatre fois par année, pour nous dire où ils en sont rendus. Essentiellement, c'est ça. [...] La volonté de départ, c'est d'essayer d'informer le plus grand nombre et d'aller chercher, disons... On avait une vision quand même assez large, et ça, c'est bon. Mais encore faudrait-il établir un véritable dialogue. Écouter autant qu'on parle. Là, on est dans un monde où, pour être membre du comité de liaison, il faut 3 oreilles et pas de bouche. (*Entretien #C1, membre du comité de liaison du QI*⁴⁵)

Malgré l'objectif annoncé de favoriser les coopérations au sein d'un véritable écosystème, le comité de liaison urbain peine alors à briser une approche sectorielle jugée symptomatique des modalités de gouvernance urbaine à l'échelle de Montréal :

⁴⁵ Afin de respecter leur anonymat, les citations concernant les membres du comité de liaison ne feront pas mention du type d'institution que ces personnes représentent.

Les OSBL n'aiment pas travailler entre eux, ils travaillent ensemble seulement pour se positionner contre quelqu'un d'autre. C'est la même chose pour les promoteurs immobiliers, ils ne travaillent pas ensemble, mais se tiennent ensemble aussitôt que quelqu'un fait de l'agression au promoteur. Et c'est la même chose avec les universités et les grandes compagnies. Alors, entre toutes les parties prenantes, il n'y a pas d'habitude de travailler ensemble. [...] C'est une dynamique qui est tellement difficile. L'équipe du QI joue un rôle important parce qu'elle est neutre. Ils ont la volonté de faire quelque chose de mieux dans un quartier. Je pense qu'ils travaillent très fort, mais on n'est pas encore rendu à l'étape de briser les silos. *(Entretien #C3, membre du comité de liaison du QI)*

Pour certaines personnes interrogées, l'incapacité du comité de liaison à s'établir comme un outil efficace de médiation entre les parties prenantes découle avant tout de la prévalence du secteur immobilier au sein de cette instance. D'après plusieurs de ses membres, le comité permettrait ainsi aux promoteurs de valoriser leurs projets et obtenir – parfois en amont des consultations publiques à venir – le soutien de la municipalité et de potentiels partenaires privés. Largement minoritaires, les personnes représentant les groupes communautaires, les petits commerces ou les populations locales n'auraient alors pas de véritable levier sur le devenir des projets. La représentativité du milieu universitaire au sein du comité est, elle aussi, contestée par plusieurs de ses membres :

Essentiellement, le problème c'est que les institutions académiques qui ont rejoint le QI, le QI leur demande d'avoir un agent de liaison. Donc les institutions ont désigné quelqu'un dans leur équipe pour assurer ce rôle, mais cette personne-là est complètement déconnectée des activités de l'institution. Si bien que, comme le disait [une personne sur ce poste, elle] n'a jamais rencontré le recteur. Donc l'université est membre du QI, mais n'a aucune idée du travail de son agent de liaison. Donc ça fait une gouvernance parallèle plutôt que symbiotique. *(Entretien #C6, membre du comité de liaison du QI)*

Les activités du comité de liaison sont, en outre, très peu connues en dehors de ses membres. Les entretiens passés auprès des acteurs publics, privés et universitaires montrent que le QI est avant tout perçu comme un outil de *marketing* au service du développement économique, sans réelle ambition en matière de planification urbaine. Malgré le soutien financier apporté par la municipalité, les fonctionnaires travaillant pour la division de l'urbanisme de

l'arrondissement expliquent même avoir des collaborations très limitées avec le Quartier de l'innovation :

C'est une de mes collègues qui est en développement économique qui va être sollicitée [par le QI]. En urbanisme, on a moins affaire à eux. On les invite quand on a des consultations publiques sur différents enjeux. Ils sont toujours présents. Mais on travaille pas en collaboration avec eux. (*Entretien #33, institution publique*)

En dépit des propositions annoncées au moment des consultations relatives au PPU pour le « secteur Peel-Wellington », le projet du Quartier de l'innovation ne semble avoir eu qu'un effet limité quant à l'émergence d'un projet de quartier concerté. Si les comités de liaison faisaient initialement partie des propositions lancées par l'ÉTS et l'Université McGill pour « apporter une contribution positive au développement du quartier » et renouveler les pratiques de « gouvernance territoriale » (ÉTS et Université McGill, 2012a, p. 8), ils n'ont ainsi pas su acquérir la légitimité suffisante auprès des acteurs publics et privés pour s'établir comme de véritables terrains de négociation et de collaboration. En outre, l'ÉTS elle-même semble s'être progressivement éloignée de l'OBNL du QI.

6.2.3 Une université peu perméable

Si l'ÉTS siège toujours au conseil d'administration et fait partie, avec les Universités Concordia, McGill et du Québec à Montréal (UQAM), du comité de liaison du QI, elle tendrait, d'après certains entretiens, à se désintéresser du projet pour se concentrer sur ses activités propres. Selon l'un de nos répondants, ce changement de cap serait directement lié au changement de directeur général survenu en février 2014, Pierre Dumouchel succédant à Yves Beauchamp :

Dès [que le nouveau directeur général] est arrivé, [...] il a voulu faire le vide et ne s'entourer que de personnes qu'il connaît. Et tout ce qui est trace du passé, souvent, il est plus facile de le défaire que de reconstruire quelque chose. Ce qui a fait en sorte que même s'il siégeait au sein du CA du QI, il n'était pas nécessairement celui qui poussait et donnait les ressources requises pour qu'il puisse faire son plein développement. [...] Ce n'est pas quelque chose que je le

vois porter. J'ai l'impression que quand il le porte, c'est comme s'il valorisait une administration extérieure. *(Entretien #22, institution universitaire)*

Malgré l'ambition initiale de l'ÉTS de mobiliser le Quartier de l'innovation comme un levier pour développer un campus « intégré à son quartier », l'institution universitaire a finalement préféré se concentrer sur ses propres actifs. En 2018, l'École publie ainsi un Plan de développement urbanistique de son campus ne prenant en compte que les terrains et bâtiments dont elle est propriétaire, et ne suggérant que quelques interventions ponctuelles sur les rues adjacentes (ÉTS, 2018). La démarche de consultation publique organisée par l'ÉTS dans le cadre de ce plan s'est quant à elle circonscrite à quatre groupes composés d'employés, de professeurs et de cadres ainsi qu'à un groupe d'étudiants (Comité campus ÉTS, 2018).

Par conséquent, si elle constitue, pour les répondants du secteur Peel-Wellington, un symbole fort de Griffintown, l'institution leur paraît toutefois difficilement accessible, avec des infrastructures et des activités limitées à la communauté étudiante :

Je trouve pas qu'ils ont un impact. Je les vois, je les croise, je vois les résidences, tout ça. Ils font partie du quartier. Ça grossit, je vois que ça grossit, mais je ne peux pas dire que je trouve qu'ils ont un impact positif ou négatif... Pour moi, c'est un peu neutre. Ils sont là, ils font partie, je trouve bien d'avoir des étudiants parmi nous, mais je trouve qu'ils sont quand même circonscrits à leurs étudiants. *(Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

La Maison des étudiants a amené une nouvelle manière de voir l'ÉTS. Ils sont assez actifs dans le coin. Ne serait-ce parce qu'ils génèrent des déplacements, ils amènent beaucoup de monde. Mais je pense pas qu'ils jouent un rôle... Je pense pas qu'ils se donnent comme mission de jouer un rôle d'animateur social. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

L'ÉTS aussi a une petite influence. C'est pas comme un McGill, ou un UdeM ou UQAM, les gros qui te font dire : « Wow, c'est notre quartier, c'est notre campus », comme des campus urbains qui sont un peu plus... *(Bénédicte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

C'est certain que l'ÉTS, ils ont une bonne partie des bâtiments, donc oui ils ont un impact. Mais je trouve qu'ils ont quand même bien réussi ce qu'ils ont fait au niveau de l'usine d'art, ils ont bien rénové pour faire des locaux. [...] Après ça, est-ce que c'est un vecteur de changement dans le quartier? Je sais qu'ils veulent avoir des hubs et miser sur les start-up et tout ça, c'est fantastique, mais est-ce que c'est ça qui va revitaliser le quartier? Je suis pas certain... *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Ouais, ils ont un petit bar, mais t'sais, c'est dans l'université... T'y vas pas vraiment. Moi, ça me fait ni chaud ni froid. C'est comme, il y a l'université à côté, c'est cool. Ça met un petit peu de vie je te dirais, il y a beaucoup d'étudiants qui rentrent, qui sortent. Mais sinon... *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

T'sais, il y a l'ÉTS, et puis les résidences universitaires de l'ÉTS, deux ou trois trucs pour les étudiants et puis leur petit bar-restau. C'est un campus, mais c'est très fermé en fait. Il n'y a pas d'interconnexions dans l'espace par rapport à ça, tu vois... En fait, déjà, t'as pas envie d'y aller, parce que tu sens que c'est privé... Enfin... Physiquement, on t'annonce que c'est à l'ÉTS, déjà. Donc quand t'es pas de l'ÉTS, t'as un côté, genre, c'est pas ta place. Puis quand t'as que des bâtiments de l'ÉTS qui te regardent autour, t'as pas le... tu te sens pas à l'aise en fait. *(Clément, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Je pense pas que ce soit ouvert au public. Ce serait plus comme une vie universitaire de campus. Mais c'est quand même bien sachant que c'est des ingénieurs, ils ont des artistes, des bandes, des pros qui vont faire de ces ingénieurs-là quelque chose d'autre. Mais c'est réservé aux étudiants, pas pour le reste du quartier. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Contrairement aux primo-arrivants, qui avaient su trouver dans l'ÉTS une oreille attentive pour faire parvenir leurs revendications auprès des acteurs du développement urbain, les résidents du secteur Peel-Wellington, installés après l'inauguration du QI, ne semblent aujourd'hui plus mobiliser le milieu universitaire comme un allié pour mieux s'investir dans le devenir du quartier. Plus encore, l'ÉTS est désormais considérée comme un propriétaire foncier comme un autre, dont le développement des actifs se fait avec aussi peu de concertation que les promoteurs privés. Cette difficulté à identifier et mobiliser des structures ou des acteurs leur permettant de prendre part au développement urbain de Griffintown

semble alors générer le sentiment généralisé que, malgré les résolutions prises par le PPU pour le secteur Griffintown, le quartier demeure aujourd’hui aux mains des promoteurs.

6.3 Les syndicats de copropriétaires : une structure de gouvernance du logement qui évolue vers le quartier

Le faible ancrage, sur le long terme, des répondant du secteur Peel-Wellington, ainsi que le faible degré de connaissance et d’implication dans les structures de consultation et de participation citoyennes mises en place par l’arrondissement et le QI peuvent suggérer un désintérêt de ces résidents dans le devenir du quartier. Pourtant, les entretiens menés avec eux démontrent le contraire, la plupart des résidents souhaitant être tenus au courant des aménagements à venir, et être écoutés des acteurs du développement urbain. Plus encore, leur participation active dans les syndicats de copropriété et dans les groupes Facebook liés à ces structures démontrent une avidité à s’impliquer à leur tour, et à leur manière, dans le devenir du secteur. Mais cette participation, toutefois, se heurte à la mainmise que les promoteurs privés semblent encore exercer à Griffintown malgré les efforts de la planification urbaine et les initiatives menées par les acteurs universitaires.

6.3.1 Un quartier aux mains des promoteurs

Lorsqu’on les interroge sur les acteurs qui influencent le développement urbain de Griffintown, les résidents du secteur Peel-Wellington citent presque exclusivement les promoteurs privés. Selon eux, la multiplication des tours résidentielles et la mise en chantier incessante du quartier témoignent d’une mainmise des promoteurs immobiliers sur le quartier, faisant primer leurs intérêts privés aux dépens des réalités locales et des besoins des résidents :

Il n’y pas de consultation au niveau des promoteurs. C’est certain qu’eux décident des projets qu’ils font selon une logique de marché. Eux, ils sont dans un marché en effervescence. De trimestre en trimestre, les ventes continuent de s’accroître, donc ils ont vraiment qu’une visée commerciale. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Oh, c'est les promoteurs qui ont le contrôle ici! Mais les promoteurs que je vois, leur objectif c'est bâtir des condos, et gagner beaucoup d'argent. Je trouve pas que nécessairement le but c'est de développer, de garder l'histoire et d'avoir un développement *fluent* du quartier. (Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)

Je te dirais, t'as intérêt à te renseigner avant d'acheter, savoir si c'est constructible en face ou quoi. Parce que s'ils disent oui, tu sais que ça va sortir. Je pense que tout ce qui est constructible à Griffintown sera construit, ça c'est clair! (Clara, locataire, à Griffintown depuis 2017)

Si certains d'entre eux reconnaissent également l'intervention de la municipalité, ils regrettent que celle-ci n'exerce pas un contrôle plus important sur les caractéristiques de ces projets, afin de s'assurer que ceux-ci s'intègrent de façon cohérente dans un plan d'ensemble à l'échelle du quartier :

Il y a des bâtiments qui sont très modernes, qui ne respectent pas nécessairement l'identité du quartier. Puis on n'a pas d'école, on n'a pas des zones vertes... Alors, peut-être qu'il y a comme un gap entre les promoteurs et l'arrondissement. Tous les projets que j'ai visités, ils parlent seulement de leur projet : « C'est ça notre condo, c'est ça notre prix, bla, bla, bla... » Mais j'ai pas trouvé quelqu'un qui parle de plan de développement, ni de la vie du quartier. (Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)

Il manque une coordination entre tous les projets que la Ville veut faire, et ceux que les promoteurs immobiliers font. Il y a comme quelque chose de pas coordonné dans le coin. Je pense qu'il y a place à une meilleure coordination dans tout ça. (Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)

Moi je me dis que c'est la responsabilité de l'arrondissement, c'est sa responsabilité de prendre ça en charge, quand même, de dégager une vision globale. Parce que le promoteur qui a acheté le terrain, il va bien faire ce qu'il veut avec son rez-de-chaussée là. Et en même temps, s'il n'y a personne pour dire : « On va bâtir une école là, on va mettre un parc ici »... Ça se fait pas en criant. Pour moi, c'est des réflexions qui doivent se faire bien avant que ces tours commencent à monter. C'est sûr que c'est un quartier en développement, je suis d'accord qu'il n'y a pas eu assez de planification urbaine. C'est vraiment les promoteurs qui ont pris charge des trucs du quartier, alors y a un manque de planning, un grand manque. (Benoîte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)

Or, la multiplication des chantiers dans le secteur Peel-Wellington génère un certain nombre de nuisances, contraignantes pour de nombreux résidents interrogés. La plupart se plaignent de la fermeture des rues qui accompagnent ces travaux, des trottoirs détruits ou inaccessibles, et des places de stationnement supprimées, limitant leur capacité à se déplacer dans le quartier (figure 6.5) :

Dans les chantiers de construction, les contracteurs font à peu près n'importe quoi sur le domaine public. Par exemple : on construit, est-ce que c'est nettoyé à tous les jours pour justement faciliter le vivre là? Ben pas du tout. Il n'y a pas une ville au monde... À New York, quand il y a de la construction, la ville est propre. Tu vas à Paris, il n'y a pas des débris qui traînent, la marde qui est pognée partout... Ici, c'est le *far west*. (Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)

Pour refaire la rue, il faut attendre que les développements se terminent, bla, bla, bla. Personnellement moi je vois ça comme : vous avez énormément de revenus des développeurs, avec la Ville, vous êtes dans l'obligation si nécessaire de refaire les rues une ou deux fois au besoin. On parle de deux-trois blocs souvent, tu sais, c'est pas la rue Jean Talon. Refais les trois blocs! La rue ici, ils l'ont fermée pendant des mois! (Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)

Quand tu veux sortir du parc, t'es obligé de te jeter dans le vide, parce qu'il n'y a pas de trottoir du côté gauche, et que tu ne peux pas traverser de façon sécuritaire avec un enfant qui marche. Il faut que tu le prennes dans les bras, et s'il se débat... C'est n'importe quoi. J'ai ouvert une plainte à la Ville pour ça. Et ils m'ont appelée avant-hier pour me dire : « On a bien eu votre plainte, on est venu constater, vous avez raison c'est pas sécuritaire. Mais ce qui se passe c'est qu'on peut pas faire la réfection du trottoir parce que le promoteur a pas fini son travail. Mais rassurez-vous, ce sera fini bientôt. » J'ai fait : « Non, non, non. J'habite en face, je peux vous dire qu'ils ont démoli le bâtiment la semaine dernière pour construire. Donc ça va prendre un an et demi. Donc ça va pas être bientôt ». Ils ont fait : « Ah, ok, vous savez mieux que nous ». Bah, ouais, écoute, apparemment! (Béatrice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)

Mais je pense que c'est les travaux qui, en fait, empiètent sur la qualité de vie. Le quartier est un peu disloqué, un peu défait. Il y a des semaines, des mois, où c'est impossible de prendre un trottoir. On sait jamais où on peut se garer. (Cédric, locataire, à Griffintown depuis 2015)

Qu'est-ce qui pourrait me faire partir? Honnêtement, c'est l'état des routes et des trottoirs, et le manque de sécurité pour les résidents et pour les piétons. Ça pour de vrai, si ça bouge pas... Je commence à vraiment être fatiguée de ça. Mais vraiment. Il y a des rues, c'est Bagdad. On dirait qu'il y a des obus qui ont éclaté. Et c'est presque pire sur les trottoirs que sur la route. Et quand t'es en poussette, même à pieds, c'est pas possible! Ça donne une image de la ville en plus, dégueulasse. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

C'est sûr que tout ce qui est construction, c'est un désagrément quotidien. Il y a peut-être certaines étapes qui auraient pu être faites au préalable. Surtout présentement, je dirais quand on se sent un peu enclavé, quand les rues à côté c'est fermé, quand ils nous changent des voies de circulation au coin, à un moment donné, tu passes par où pour aller chez toi là? Même à pied et à vélo... *(Cédric, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

D'autres évoquent le bruit lié à la construction, qui s'étend souvent en dehors des heures de travail et la fin de semaine, empêchant les résidents de profiter pleinement des espaces extérieurs, qu'il s'agisse des parcs, de leurs balcons ou de leur toit-terrasse :

Les résidents se sentent un peu abandonnés... Parce que, par exemple, cet hiver à l'Arbora, donc, dans les nuisances de construction... Dans leur cour, ils faisaient déneiger la nuit, à tout moment, pour les travaux. Même quand il y avait deux millimètres de neige. C'est là que tu te dis : « Bonjour les enveloppes brunes et la corruption ». Donc si tu veux la pelleteuse elle tournait en rond, littéralement, parce qu'elle avait rien à faire. Elle grattait le sol avec la pelle, ça faisait un bruit de Jurassic Park. Sans exagérer, ça fait beaucoup de bruit une pelle qui racle le sol sur de la terre dure. Et ils faisaient ça de 3 heures du matin à 5 heures et demi du matin. Donc le mec il devait avoir une *timesheet*, et être payé à l'heure, donc il faisait semblant de bosser. Il tournait, tournait, tournait. Et nous, ça réveillait tout l'immeuble. Ça a aucun sens. Si bien que j'ai appelé la police à un moment. Je me suis dit nuisance sonore : police. Et la police m'a dit : « Non, en fait, on peut rien faire, c'est un terrain privé ». *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

C'est sûr, des fois, il y a des journées où je me dis que j'ai hâte que ça finisse. Tout comme un samedi matin, et puis qu'il y a du bruit. Et puis en même temps j'ai fait le choix, c'est en construction. Mais la construction, la fin de semaine, il faut que ça s'arrête. *(Cécile, locataire, à Griffintown depuis 2016)*

Donc oui, il y a beaucoup de constructions, euh... C'est du 6 jours semaine, ça c'est difficile. Dans la semaine on comprend, c'est correct, on travaille, on n'est pas à la maison. Mais moi je trouve le samedi, c'est... C'est difficile, surtout que ça commence même des fois un peu avant 8h, mais assurément à 8h. Moi je suis arrivée, j'ai fait une plainte par rapport à ça, mais ils m'ont dit qu'il n'y a rien à faire, ils ont l'aval de la Ville pour pouvoir faire avancer les projets plus rapidement, pour rencontrer leurs échéanciers. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Certains, enfin, déplorent les effets des travaux sur leur santé physique, évoquant notamment la poussière qui force à s'abriter à l'intérieur de leur domicile, ou le manque de sécurité aux alentours des chantiers :

Vendredi, c'était le Sahara ici, il y avait une tempête de sable, sur les rues, il y avait comme des vrais nuages. Avec les camions qui passent, la terre qui sort des chantiers, qui est pas gérée. Ici on est entourés de logements, puis c'est grave. Il y a beaucoup de gens qui ont des problèmes respiratoires dans le quartier, avec la chaleur, l'humidité, la poussière... *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

J'attends que ce soit agréable de visiter le quartier parce que présentement, la plupart de mes amis me disent « *I don't wanna go* », parce qu'il y a trop constructions, *there's no parking* et c'est sale. Je suis parti 10 jours en juillet en conférence, puis j'ai laissé une de mes fenêtres ouvertes. Et quand tu retournes, tu sais, il y a toute la poussière fine de construction... Après 3 mois c'est tout dégueu, avec toute la construction qui se passe. Et puis ça fait 11 ans de construction là... *(Chris, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Ah oui le contracteur qui fait les travaux à côté, ils sont vraiment pas sécuritaires. Je suis au rez-de-chaussée, la clôture est à moitié ouverte, il y a des gros trous. L'autre fois, mon chat est tombé dans leur truc, ça pourrait être mon enfant... Parce que la clôture est complètement ouverte, fait que les animaux peuvent rentrer, les enfants peuvent rentrer et tomber. *(Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

En raison des travaux, qui rendent difficiles les déplacements et qui demeuraient prioritaires, au moment de notre enquête, sur la réalisation des parcs planifiés par la Ville, plusieurs résidents témoignent alors d'un certain repli dans un périmètre restreint autour du logement. La desserte en commerces, si elle n'est pas entièrement satisfaisante en raison d'un manque

d'enseignes locales et de proximité, leur permet ainsi de combler la plupart de leurs besoins quotidiens. Plusieurs d'entre eux, également, admettent privilégier la proximité des infrastructures internes au logement, telles que les salles de gym et les toits-terrasses, plutôt qu'investir le reste de la ville. Si la possibilité d'établir la grande majorité de leurs pratiques quotidiennes à proximité du logement relève d'un certain confort, certains répondants évoquent le sentiment d'étouffer et regrettent de ne pouvoir investir plus encore le reste du quartier :

Moi, à force, je sors plus de chez moi. Même Notre-Dame, c'est rendu compliqué avec tous ces travaux. Alors soit je sors en ville, à côté du bureau, soit je rentre chez moi et je sors plus. Je vais même pas au parc en face! Griffintown, ça te vend du rêve, mais en fait, c'est comme si c'était pas pour nous, tout ça. Il y a les gens qui sortent à Griffintown, et ceux qui y vivent. Et quand tu y vis, les contraintes font qu'à la fin, tu veux plus sortir de ton immeuble. *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

C'est comme si on avait perdu contact un petit peu avec l'extérieur. C'est tout bête, mais par exemple, on a une chute à déchets. Moi je trouve, à la fin, je trouve ça... C'est comme avoir des ascenseurs et des escaliers : l'ascenseur est beaucoup plus agréable, mais si tu prends toujours l'ascenseur, tu fais jamais d'exercice. Donc moi cet aspect-là, d'être toujours porté par les infrastructures, ça m'effraie. Parce que je suis en train de perdre le contact avec la vie de citoyen. Je veux pas m'habituer à ça. Moi j'ai besoin de sentir qu'on a un impact sur notre environnement proche. Donc ça pour moi... Alors ça c'est la vie des tours qu'ils construisent... *(Cécile, locataire, à Griffintown depuis 2016)*

Ben finalement si tu veux, le concept de Griffintown, c'est qu'ils t'offrent le confort dans un immeuble. C'est ça, t'as plus à sortir dans le quartier, car l'immeuble t'offre une piscine, une salle de sport, il y a les commerces à côté, Uber Eats... Au final c'est ça, au final tu sors plus beaucoup... On fait quoi ce soir? Oh apéro sur le toit... C'est sûr, c'est agréable, on a une super belle vue, mais... Ouais, c'est ça on se morfond, faut qu'on sorte là. Des fois je suis claustrophobe de Griffintown, faut que je sorte d'ici! Parce que tu restes vivre chez toi. En fait, tu sors jamais du quartier. *(Caroline, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Sur ce point encore, la densification résidentielle opérée dans le secteur Peel-Wellington depuis 2013 semble avoir eu un effet important sur les perceptions de leur environnement par les résidents de Griffintown. En effet, si la difficulté à investir le quartier vécue par les

primo-arrivants avait été compensée de façon positive par la fréquentation des espaces communs, la vie sur les toits semble aujourd’hui avoir perdu de son attrait, ou du moins ne plus suffire à l’épanouissement des résidents.



Figure 6.5. Le secteur Peel-Wellington : des chantiers qui empiètent sur les voies de circulation automobile, cyclable et piétonne (Autrice, 2018)

6.3.2 Les syndicats de copropriété et les groupes Facebook des projets résidentiels

Dans le secteur Peel-Wellington, la quasi-totalité des projets résidentiels inaugurés au moment de notre recherche dispose d’une terrasse sur le toit. Encouragés par la réussite du modèle Prével, et en réponse à l’aménagement tardif d’espaces verts et de places publiques dans le quartier, les promoteurs y proposent des infrastructures variables, telles qu’une piscine, des barbecues, des transats et, dans certains cas, un « chalet urbain » avec cheminée et canapés. Mais, d’après les entretiens semi-dirigés, ces espaces communs sont aujourd’hui des lieux moins propices aux rencontres que pour les primo-arrivants. Dans certains cas, ils constituent même souvent l’une des principales sources de conflits de voisinage, en raison

d'une diversification des modes de tenure dans le quartier. Avec la multiplication des appartements en location et des unités mises à disposition sur la plateforme *Airbnb*, plusieurs répondants, incluant les résidents du projet Lowney qui les appréciaient tant au moment de leur arrivée dans le quartier, expliquent fréquenter de moins en moins les toits-terrasses, qui tendent plus à accueillir des fêtards qu'à générer des discussions entre voisins :

À l'époque, y'avait 20% de locataires. Maintenant on est à 33%. La dynamique change beaucoup dans les immeubles. [...] Les locataires, ils ont un comportement différent. Ici, c'est le Club Med. Les locataires, il faut encadrer ça. Ils ont pas le sens de la propriété. Et puis ils sont en vacances ici. Ça crée parfois des conflits. *(Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Moi là, le toit-terrasse, c'est pas mon truc. Des fois c'est intéressant. Quand la copropriété gère bien, que c'est pas chaotique. Mais ici, des fois, il y a des dérapages, il y a du bruit... Si tu fermes la terrasse à deux heures un samedi soir, un vendredi soir, les gens vont boire, les gens vont descendre à 2h15 l'ascenseur, ils vont crier, alors c'est... *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

La terrasse sur le toit, ça fait un bel effet. Mais en même temps, ça démultiplie le nombre de problèmes, puisqu'au moment où t'as accès à une terrasse, tout le monde a accès à la même terrasse. Surtout ceux qui sont là pour pas longtemps, pour un week-end en *Airbnb*. Et souvent, c'est le bordel. Et puis la terrasse, ça fait augmenter les frais. Alors j'en entends même qui disent qu'ils veulent déménager, à cause de ça. *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Démographiquement, les nouveaux copropriétaires et locataires, ils sont plus jeunes, en général. Eh ben, c'est plus *party*. Nous on était, je dis pas qu'on était totalement des anges là, mais on n'était pas... Et ce qui arrive, maintenant, c'est que ça commence à faire du grabuge parfois le soir, là, ça boit un peu trop, il y a des excès, mais avec la piscine là, à des moments donnés c'était un petit peu... *(Alice, copropriétaire, à Griffintown depuis 2005)*

Ouais, il y a une terrasse sur le toit. Puis, il y a une piscine à l'intérieur, fait que c'est souvent les mêmes personnes que tu vois là. Moi j'y vais. Puis j'ai eu le problème avec des voisins qui faisaient des 5 à 7 sur la terrasse, qui lançaient des mégots de cigarettes sur ma terrasse. *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

La multiplication de ces conflits de cohabitation a provoqué la mise en place de règlements intérieurs de plus en plus restrictifs concernant les espaces communs, dans la plupart des projets résidentiels. L'accès aux terrasses est ainsi généralement réglementé, qu'il s'agisse du nombre de personnes que les copropriétaires peuvent inviter ou des usages qui y sont autorisés (figure 6.6). Par conséquent, les toits-terrasses sont aujourd'hui moins propices aux rencontres et aux discussions, et n'ont pas favorisé l'émergence de nouvelles structures citoyennes prenant la relève du Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. Ce dernier, d'ailleurs, a fini par s'essouffler. En plus de la déception générée par la mainmise des développeurs privés sur le quartier, les membres du Comité se sentent de moins en moins légitimes à représenter une population qui ne cesse de croître et de se diversifier :

Ça fait six ans, [depuis on a eu] de moins en moins de temps à consacrer à ça. Puis l'urgence était un peu passée. Plusieurs personnes nous ont demandé : « Est-ce que vous voulez continuer le Comité? » Puis on n'a jamais vraiment fait le transfert, parce qu'on se disait que c'est mieux de prendre quelque chose de nouveau avec un esprit nouveau. (Alex, copropriétaire, à Griffintown depuis 2007)

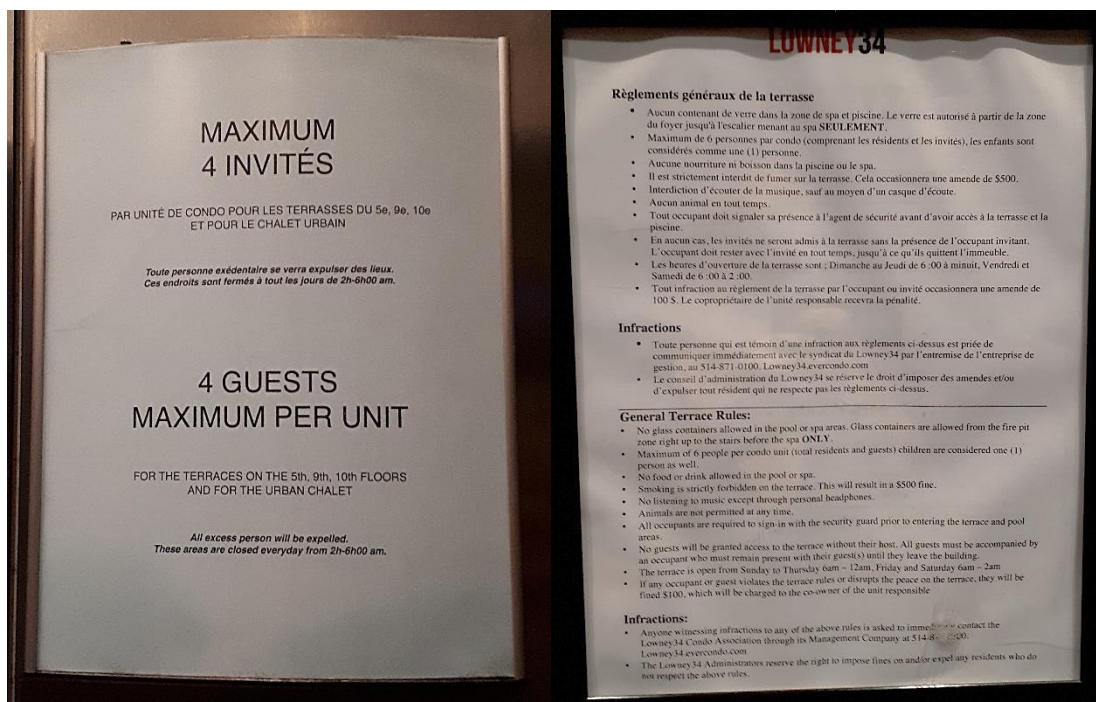


Figure 6.6 Rappel des règlements intérieurs relatifs aux espaces communs dans les ascenseurs de certains projets du « Lowney » (Autrice, 2018)

Au moment de notre enquête, les activités du Comité consistaient donc essentiellement à payer les frais annuels d'hébergement de son site web à des fins d'archive, mais sans le mettre à jour. Les projets résidentiels s'imposent toutefois toujours comme des lieux privilégiés pour les mobilisations citoyennes, même si leurs modalités ont changé.

Les projets résidentiels du secteur Peel-Wellington proposent en effet des structures de gouvernance interne qui facilitent encore aujourd'hui les rencontres et les discussions à l'échelle du logement. Comme dans toutes les copropriétés, les propriétaires de condominiums sont ainsi tenus de participer au moins une fois par an à une assemblée de copropriétaires, durant laquelle sont votées les décisions relatives au projet résidentiel. D'après plusieurs personnes interrogées, ces réunions sont aussi l'occasion pour les copropriétaires de se tenir au courant des projets développés dans le quartier et, parfois, de se mobiliser :

La seule structure qui est organisée, dans le quartier c'est les syndicats de condos. Qui sont des entités qui peuvent être revendicatrices, par exemple pour que la rue soit propre, ou pour que la rue soit ci, soit ça. *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Mais, plus encore, ce sont les réseaux sociaux qui permettent aujourd'hui aux résidents des tours de condominium du secteur Peel-Wellington d'entretenir des relations de voisinage propices à la discussion et à la mobilisation. La quasi-totalité des projets résidentiels dispose ainsi de groupes Facebook privés, dont l'adhésion est strictement réservée aux personnes qui y résident. D'après les entretiens semi-dirigés, ces groupes Facebook occupent alors plusieurs fonctions. Le plus fréquemment, ils servent ainsi à partager des informations relatives au logement, notamment lorsque le règlement intérieur n'est pas respecté, mais aussi pour organiser des événements au moment des fêtes ou favoriser des échanges de services :

On a des groupes Facebook, pour chaque phase [du projet résidentiel]. Comme là, il y a une fille qui organise une collecte de bonbons. Parce qu'il y a un règlement qui dit qu'on n'a pas le droit de mettre des décorations à l'extérieur, alors pour savoir qui ouvre sa porte, elle fait la liste. Donc on va avoir la liste des

numéros de porte avec le nombre d'enfants, ça va permettre de gérer le nombre de sacs à faire. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Mais, progressivement, ils sont également venus pallier l'absence de groupes communautaires et le manque de communication de la part de la Ville et des promoteurs en favorisant la diffusion d'informations relatives au développement du quartier :

Dans l'immeuble, il y a un type qui a l'air pas mal branché Ville, il nous envoie toujours des plans. On a comme un Facebook interne, puis on reçoit de l'information grâce à lui. Ça nous permet d'être un peu au courant, d'en discuter. *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Il y a des associations de condos. Donc je pense que c'est comme ça plutôt que ça fonctionne. Les gens qui habitent les condos ont leurs propres associations de condos. Puis quand l'arrondissement tente de parler aux gens, souvent ils vont s'adresser aux associations de condos. Ils vont envoyer l'information. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Dans certains cas, les groupes Facebook liés aux projets résidentiels ont alors facilité la mise en place de mobilisations liées au développement du quartier. L'un des cas les plus probants racontés par nos répondants est celui du New City Gas, une ancienne usine transformée en boîte de nuit au détour des années 2010. Pour les résidents des différentes phases du Lowney, la clientèle nocturne s'avère ainsi être une source de nuisance relativement importante :

Il y a beaucoup de monde qui chialent sur le New City Gas. Ce qui dérange surtout avec le New City Gas, c'est les gens qui sortent de là. Écoute, ils sont complètement saouls. Une fois, ils ont arraché la borne-fontaine en avant. *(Cécile, locataire, à Griffintown depuis 2016)*

Le New City Gas cause souvent ce genre de problème. Les jeunes veulent pas payer les prix fous de l'alcool, donc ils consomment sur la rue. Et pour pas se faire prendre par la police, ils essayent de se faufiler à l'intérieur des tours à condos ou sur les terrasses. *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Moi, c'est la clientèle, là, que j'ai des difficultés avec. L'établissement en tant que tel, il n'y a pas de bruit à outrance. Mais la clientèle est un peu barbant là. C'est du monde qui savent pas vivre en gang, à deux heures du matin quand ils ont

consommé... C'est correct, mais c'est difficile quand c'est à côté de chez vous, ça crie, ça casse des bouteilles, c'est lourd... *(Betty, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Les syndicats de copropriété des différentes phases du Lowney ont alors permis d'évoquer collectivement ces nuisances. Face à l'intensité des plaintes, l'un de nos répondants explique avoir lancé une pétition, qui a circulé dans les différents groupes Facebook de ces tours résidentielles, jusqu'à obtenir plus de 500 signatures, et recevoir l'attention de la Ville. Conscients de l'importance croissante des mobilisations au sein même des projets résidentiels, les acteurs du développement urbain mobilisent alors parfois cette échelle du bâtiment comme levier de négociation et de médiation.

6.3.3 Prise en compte et limites

Durant les entretiens, la plupart des promoteurs immobiliers ont expliqué déployer un certain nombre d'efforts visant à entretenir le lien avec les copropriétaires longtemps après leur installation, les tenant au courant de leurs futurs développements grâce à des infolettres ou s'assurant de leur satisfaction vis-à-vis de leur unité résidentielle par le biais de sondages envoyés par courriels. Parmi la dizaine de firmes liées à la promotion immobilière ayant investi le quartier au moment de notre enquête, Prével est très certainement celle qui est le plus souvent présentée comme étant ouverte sur sa communauté. Les personnes habitant les diverses phases du Lowney évoquent ainsi souvent les bonnes relations entretenues avec le promoteur au moment de l'achat, mais également des années après leur installation :

Prével est assez exceptionnel. C'est un phénomène typiquement montréalais : les constructeurs, les gros constructeurs, c'est des entreprises familiales. [...] Ces gens-là sont obligés d'avoir une relation qui n'est pas une relation corporative. Puis Prével, ça fait 30 ans qu'ils bâtissent leur crédibilité. Je pense qu'ils font un bon travail de communiquer avec les gens. Ils veulent comprendre. Ils ont *intérêt* à comprendre leur marché, donc à parler aux gens. Puis dans le cas de Prével, s'il y a des défauts ici, des choses qui surviennent, ils vont être là même s'ils n'ont plus de responsabilité. Ils savent aussi que l'acheteur tu peux le garder longtemps. Le même individu, tu peux lui vendre trois unités, quatre unités dans sa vie. *(Adrien, copropriétaire, dans le quartier depuis 2008)*

Moi, personnellement, par rapport à mon expérience avec Prével – qui est un promoteur qui a contribué de façon très importante au développement du quartier en bâtissant les Lowney – il m’est toujours apparu extrêmement à l’écoute, attentionné, attentif aux insatisfactions, aux besoins des résidents. Comme nous, on a une clôture qui posait problème parce qu’il y avait des entrées par infraction, parce que la clôture était basse, puis Prével va la changer gratuitement. Même si ça fait quand même plusieurs années que le projet a été livré. Donc dans mon sens à moi, des gens qui sont à l’écoute des demandes des résidents, des copropriétaires, puis qui cherchent à développer quelque chose d’innovant, de créatif, d’accessible aussi. Puis qui considèrent dans le fond les points de vue... *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Oui, Prével a une bonne écoute. Ils consultent beaucoup. Prével a toujours gardé un bon lien, ils ont une considération je vous dirais. Ouais, Prével je trouve qu’ils ont une considération, je trouve que c’est un bon promoteur. C’est ça. » *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Si la relation maintenue entre Prével et les copropriétaires concerne généralement l’entretien des bâtiments déjà construits, le promoteur la mobilise également parfois pour assurer l’acceptabilité des projets à venir. D’après l’un des mémoires déposés par le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown, Prével aurait ainsi convié les copropriétaires des diverses phases du « Lowney » à une présentation des nouvelles phases 8 à 11 pour le projet, un mois avant une consultation publique organisée par l’Arrondissement du Sud-Ouest à ce sujet. L’objectif annoncé de cette rencontre était alors de connaître, avant toute chose, les retours des personnes habitant déjà le projet; quelques semaines plus tard, Prével présentait aux copropriétaires une version révisée du projet, prenant en compte la plupart de leurs commentaires. Malgré cette prise en compte, les personnes opposées au projet, en raison de sa forte densité et de son impact sur le verdissement du quartier, parviennent à rassembler suffisamment de signatures pour demander à l’arrondissement la tenue d’un référendum. Mais, en parallèle, Prével mobilise ses relations avec les copropriétaires du « Lowney » pour les convaincre de renoncer à la tenue d’un scrutin référendaire. Les 277 signatures récoltées par le promoteur représentent alors plus de 50% des personnes éligibles pour le référendum

et permettent, conformément à l'article 532 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités⁴⁶, d'annuler la tenue de celui-ci.

Comme l'admet l'un des acteurs immobiliers que nous avons interrogés, il n'est pas rare, ainsi, que les promoteurs du quartier mobilisent l'échelle du projet résidentiel pour prendre de l'avance sur les démarches de consultation à venir :

On a aussi des processus en dehors des règles : on rencontre des citoyens dans le quartier, dans les projets, des rencontres informelles, des discussions... Donc on sait un peu à quoi s'attendre en arrivant dans l'espace public. (*Entretien #25, promotion immobilière*)

Or, la très grande majorité des promoteurs gérant plusieurs immeubles au sein de Griffintown – ce qui correspond à plusieurs centaines de résidents – cette méthode peut s'avérer extrêmement efficace pour obtenir l'approbation et le soutien de plusieurs centaines de résidents. D'après l'un des habitants du secteur Peel-Wellington, une autre méthode mobilisée par les promoteurs pour maintenir leur influence sur la population locale est d'établir des relations directement auprès des membres des conseils d'administration des syndicats de copropriété :

La dynamique du condo c'est : le promoteur arrive, il va essayer de faire le projet qui est le plus attirant, où t'as le plus de monde, pour être capable de vendre les unités rapidement. Après, ils vont installer du monde qui sont *friendly* à leur cause, sur le conseil d'administration, pour assurer que pendant les premiers cinq ans il y ait une garantie, qu'il n'y ait pas de recours contre le bâtisseur. Et puis après ça : c'est ton problème! (*Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014*)

⁴⁶ L'article 532 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités stipule que la tenue d'un scrutin référendaire ne s'applique pas « lorsque la majorité des personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire de la municipalité ou, selon le cas, du secteur concerné renoncent à la tenue d'un scrutin référendaire en transmettant au greffier ou au secrétaire-trésorier un avis en ce sens signé par elles avant le premier jour d'accessibilité au registre ».

Les promoteurs immobiliers ne sont pas les seuls acteurs du quartier à mobiliser le bâtiment résidentiel comme une échelle privilégiée des négociations avec les résidents. Dans plusieurs entretiens semi-dirigés, des fonctionnaires municipaux nous ont ainsi expliqué leurs difficultés à rejoindre la population particulièrement dense et diversifiée de Griffintown. En l'absence de groupes communautaires ou citoyen actifs, les structures relatives au projet résidentiel se sont avérées être des intermédiaires efficaces :

On reçoit des informations de l'arrondissement sur des travaux, des réunions, des rencontres, parce que finalement c'est devenu la façon de faire. Chaque association de condos a comme sa propre page Facebook, donc l'information est communiquée par la suite à travers cette page-là, ou sur une infolettre. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

En plus de la diffusion d'informations générales relatives au quartier, les syndicats de copropriétaires peuvent également être interpellés pour des problématiques plus particulières. En réponse aux nombreuses plaintes exprimées à l'encontre du New City Gas, l'arrondissement avait ainsi décidé, au moment de notre enquête, d'organiser un conseil « non officiel » d'arrondissement afin de réfléchir de façon collective aux recours possibles. D'après nos entretiens, l'invitation à cette assemblée a été passée spécifiquement par les conseils d'arrondissement des différentes phases du « Lowney », qui l'ont ensuite diffusé à l'ensemble des copropriétaires. Le reste du quartier, en revanche, n'a pas été convié.

Ces pratiques, visant à s'adresser directement aux copropriétaires à l'échelle même du bâtiment résidentiel, participent alors à fractionner encore plus la participation citoyenne. En s'adressant directement aux syndicats de copropriétaires ou en communiquant par le biais des groupes Facebook, cette approche ne considère pas certaines catégories de population, incluant les locataires ou les personnes qui ne sont pas présentes sur les réseaux sociaux. Pour les personnes interrogées, elle fragilise d'autant plus l'idée d'un projet d'ensemble, limitant les négociations à certains projets résidentiels, sur des problématiques très ponctuelles.

6.4 Conclusion du chapitre

Ce chapitre montre la façon dont les modalités de développement urbain héritées du Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Peel-Wellington de 2008 ont participé à transformer les pratiques, perceptions et représentations des résidents installés dans l'est de Griffintown au début des années 2010. Alors qu'au début des années 2000, l'état de friche du quartier laissait entrevoir aux résidents la possibilité de voir se développer un quartier à leur image, le secteur Peel-Wellington est désormais un quartier en pleine transformation, marqué par une densification résidentielle sans précédent laissée aux mains des promoteurs immobiliers. L'habiter des résidents du secteur Peel-Wellington s'avère alors cette fois encore fortement influencé par deux facteurs principaux : la forme et les fonctions urbaines proposées dans le quartier, et les caractéristiques du logement.

Le développement urbain du secteur Peel-Wellington et de l'avenue Notre-Dame s'avère ainsi aussi attractive que sélective. Si l'offre en commerces et services permet désormais aux résidents de multiplier les pratiques quotidiennes dans le quartier, les chantiers avec leurs travaux incessants et le manque d'enseignes de proximité génèrent des nuisances qui participent à fragiliser le maintien des résidents sur le long terme. Désormais, Griffintown est un quartier en pleine effervescence, qui constitue plus une étape dans les trajectoires résidentielles qu'un véritable lieu d'ancrage. Les nouveaux projets résidentiels, qui ont poussé à leur paroxysme le concept de Prével d'offrir dans un même bâtiment piscine, salle de gym, espaces collectifs sur le toit et commerces en rez-de-chaussée, constituent quant à eux de nouvelles opportunités d'investissement financier pour les copropriétaires. Pour les locataires habitant les tours de condominium et les résidences étudiantes, ils se présentent comme des logements fonctionnels offrant un confort sans précédent. En outre, face à un quartier en construction encore peu accueillant, les immeubles résidentiels se présentent alors comme un abri, un cocon, et centralise l'essentiel des pratiques quotidiennes, quitte à sortir minimalement dans le quartier. Mais avec la multiplication des modes de tenure et la hausse drastique du nombre de résidents, les conflits de voisinage se font de plus en plus

fréquents et rendent les espaces communs moins attrayants. Ce repli sur le logement est alors parfois perçu comme aliénant, et fragilise encore l’ancrage des personnes interrogées.

Pour pallier ce sentiment d’enfermement, les résidents du secteur Peel-Wellington démontrent à leur tour un certain nombre de tactiques. Si les modalités de développement urbain du quartier les poussent à se replier sur leur logement, les structures de gouvernance des projets résidentiels leur offre de nouveaux lieux de dialogue avec leurs voisins. Les syndicats de copropriétaires, et les groupes Facebook qui les soutiennent, offrent alors de nouvelles opportunités de s’informer sur les projets développés dans le quartier, et dans certains cas, de se mobiliser. Ils viennent alors compenser, en partie, les manques des structures de consultation et de participation promises par le PPU pour le secteur Griffintown et le Quartier de l’innovation, peu connues et peu mobilisées par les personnes interrogées. Ils présentent toutefois certaines limites, dans la mesure où ils limitent la mobilisation aux copropriétaires, excluant ainsi les locataires et étudiants logés dans les résidences de l’ÉTS. Ils poussent également les promoteurs immobiliers et l’arrondissement à déployer de nouvelles démarches de consultation restreintes au projet résidentiel, limitant de ce fait une représentation plus vaste de l’ensemble des résidents de Griffintown et l’établissement d’un projet de quartier.

CHAPITRE 7

LES NOUVEAUX RÉSIDENTS À LA CONQUÊTE DE L'OUEST

Avec le PPU pour le secteur Griffintown adopté en 2013, la municipalité promettait un projet structurant pour l'ensemble du quartier, notamment dans l'ouest du quartier qui, à l'exception des abords du canal de Lachine, demeurait, à cette époque, encore peu développé. La disponibilité et l'envergure des terrains offraient alors une occasion de rendre le quartier plus accueillant pour les familles, par une offre de logement plus diversifiée, l'implantation de services sociocommunautaires et l'aménagement de parcs. Mais les travaux promis tardent à se mettre en place, et le secteur ouest s'avère encore aujourd'hui déficient sur le plan de la desserte en commerces, services et espaces verts.

Dans ce dernier chapitre de résultats, nous nous intéressons à la troisième phase de densification de Griffintown. Nous y présentons notre dernier groupe de répondants, les résidents installés dans la dernière phase de développement qui s'étend au secteur ouest, et qui se répartissent au sein de deux catégories bien distinctes : des propriétaires de condominiums de luxe construits le long du canal de Lachine entre 2013 et 2016, et des membres de la coopérative des Bassins du Havre, inaugurée en 2016 (figure 7.1). Ces deux catégories de population démontrent alors une appropriation assez différenciée de l'espace, la première établissant de plus larges liens avec le secteur Peel-Wellington, et la seconde tendant à fréquenter davantage les quartiers limitrophes de la Petite-Bourgogne et de Pointe-Saint-Charles (section 7.1). Si le développement de ce secteur fait l'objet de nouvelles démarches de consultation citoyenne, l'aménagement de la portion ouest de Griffintown tarde à se mettre en place et favorise la mise en place de projets éphémères qui accentuent encore plus les dissensions liées à la pratique et l'appropriation du secteur (section 7.2). En réponse à ces frustrations, les habitants de Griffintown déploient là encore une nouvelle tactique de réappropriation de l'espace, passant par la création de groupes Facebook à l'échelle du quartier qui, bien qu'espace de rencontre virtuelle, participent à une construction collective de Griffintown comme espace pratiqué, perçu et représenté (section 7.3).

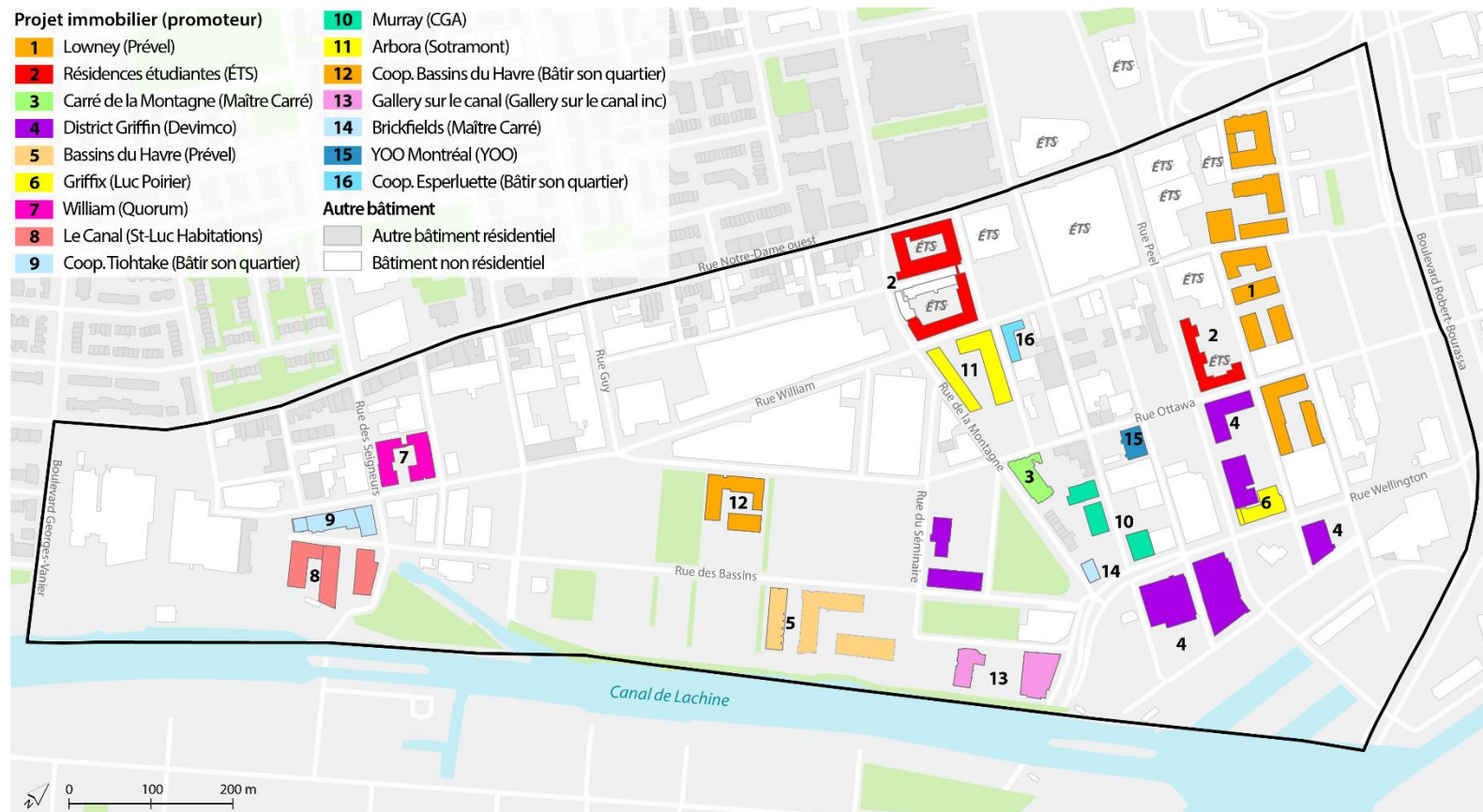


Figure 7.1. Vers une plus grande mixité résidentielle dans l'Ouest du quartier (2016-2018)⁴⁷

⁴⁷ Les détails de ces projets résidentiels et de leurs différentes phases de développement sont présentés dans l'annexe H.

7.1 Un redéveloppement qui se propage à l'ouest du quartier

Malgré un processus de consultation publique entamé en 2009, le projet des Bassins du Havre ne se concrétise que vers la moitié des années 2010, en deux phases distinctes : des condominiums de luxe, répartis dans plusieurs bâtiments – surnommés « quais » – inaugurés entre 2013 et 2018 le long du canal de Lachine, ainsi qu'une vaste coopérative de logements habitée à partir de 2016. Ce projet résidentiel est représentatif du développement résidentiel opéré dans le secteur ouest de Griffintown : d'un côté, des appartements à haute valeur marchande qui se distinguent par une vue imprenable sur le canal, des unités plus vastes que dans le secteur Peel-Wellington, des piscines intérieures et des quais privés et, de l'autre, des logements plus accessibles – sociaux ou gérés en coopérative – réunis dans d'imposants immeubles érigés au cœur du secteur. Parmi les 40 résidents interrogés pour cette thèse, 13 se sont installés à Griffintown lors de la dernière phase de son développement concentrée dans le secteur ouest. Cet échantillon témoigne que le profil socioéconomique du secteur s'avère plus mixte que dans le reste du quartier, mais les entretiens démontrent des pratiques résidentielles qui demeurent largement différenciées.

7.1.1 Entre condos de luxe et coopératives de logement

Parmi nos répondants, cinq sont des copropriétaires, installés dans deux projets de condominiums adjacents au canal de Lachine (groupe E), les Bassins du Havre du promoteur Prével et le Canal, construit par l'agence St-Luc Habitations (tableau 7.1). Pour Élodie, Élisabeth et Estelle, installées dans le secteur ouest entre 2014 et 2015, c'est avant tout cette proximité au canal qui a motivé leur achat, en raison d'activités sportives et de détente pratiquées avant même leur installation et leur ayant permis de découvrir le quartier, ou pour la vue et la qualité de vie qu'une telle localisation permet :

Au début, je faisais beaucoup du vélo. Et dès qu'on a découvert le canal, tout le temps on faisait du vélo sur le canal. Et puis on regardait le projet Le Canal, le bâtiment, la construction, et on s'est toujours dit : « Oh, mon dieu, ça doit être tellement chouette d'habiter ici ! » On a discuté avec notre agente immobilière, on lui a dit qu'on aimait beaucoup Griffintown, on a visité Le Canal, puis c'était

comme *love at first sight*. Le projet, bien sûr, et la proximité au canal surtout, ça nous a vraiment séduits. (*Élisabeth, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015*)

Où j'étais dans Hochelaga-Maisonneuve... En fait c'était un peu un rêve, depuis toujours j'ai voulu habiter près du canal de Lachine. Je passais ici en vélo, puis c'était comme un rêve. Et à un moment donné, j'ai eu l'occasion. L'occasion s'est présentée, et c'est ça, j'ai acheté ici. Alors j'ai réalisé mon rêve! (*Élodie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014*)

On a choisi ici parce que moi je travaille sur la rive sud et lui la rive nord alors c'est central, puis c'est super rapide. Je fais du bateau dragon, pour les activités, et j'en fais souvent, donc aussi c'était important que soit proche du canal. (*Estelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015*)

Mais pour Emmanuelle et Éloïse, c'est plutôt la typologie de logement proposée dans le projet des Bassins du Havre, qui propose plusieurs unités familiales, qui ont motivé leur arrivée dans le secteur ouest. D'abord installées dans un secteur proche du quartier – Peel-Wellington pour Emmanuelle, Ville-Émard, de l'autre côté du canal de Lachine pour Éloïse – elles ont ainsi choisi d'y déménager quelques années plus tard, au moment d'accueillir leur premier ou leur deuxième enfant :

Moi et mon conjoint, ça fait une dizaine d'années qu'on est dans le quartier. On a habité avant au Lowney phase 2, on avait acheté un condo là-bas, et là je suis tombé enceinte. Alors on a décidé d'agrandir, on est parti au Bassin v'là cinq ans, j'étais enceinte de mon premier quand je suis partie là-bas. Puis, maintenant, avec le deuxième, on vit en petite famille aux Bassins du Havre. (*Emmanuelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

En fait, nous, on a acheté un condo en 2009, coin Monk et de l'Église, et je faisais mon jogging et je passais par ici. Mon chum connaissait déjà le projet avant que ce soit mis en vente, il en avait entendu parler. Et on était intéressés, mais c'était pas mis en vente encore. On voulait une autre petite place, avec plus de chambres pour l'arrivée du deuxième. Alors je trouvais que c'était une belle opportunité, bien placée pour nous. (*Éloïse, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

Tableau 7.1. Copropriétaires installés dans secteur ouest de Griffintown (groupe E)

Surnom	Année d'installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ¹⁶	Type de tenure	Occupation	Tranche d'âge	Structure du ménage
Emmanuelle	2008 (depuis 2014 dans le secteur ouest)	10 ans	Copropriétaire	Employée	40-49 ans	En couple avec deux enfants
Éloïse	2013	5 ans	Copropriétaire	Profession libérale	30-39 ans	En couple avec deux enfants
Élodie	2014	4 ans	Copropriétaire	Employée	50-59 ans	Célibataire sans enfant
Élisabeth	2015	3 ans	Copropriétaire	Employée	50-59 ans	En couple sans enfant
Estelle	2015	3 ans	Copropriétaire	Employée	60-69 ans	En couple sans enfant

Les huit autres résidents du secteur ouest sont des membres de la coopérative des Bassins du Havre (groupe F), inaugurée en 2016 (tableau 7.2). Pour la très grande majorité, c'est avant tout le mode de vie en coopérative et l'accessibilité financière de ce type de logement qui a joué un rôle primordial dans leur arrivée dans le quartier, la localisation à Griffintown ayant exercé une influence secondaire, et découlant plus d'une opportunité que d'un véritable choix motivé par les caractéristiques du quartier :

Ben en fait, c'est vraiment un hasard d'être ici. On ne cherchait pas à Griffintown, mais l'appartement qu'on avait avant on savait qu'on voulait quitter puis on s'est dit... Bon, moi je connaissais un peu l'univers des coops, c'est un peu relié à mon ancien emploi et je me disais qu'on serait des bons membres. Alors on a fait notre lettre, on l'a envoyée à trois, quatre coops... On a passé les entretiens et on a été pris. On serait pas venus ici nécessairement, mais là je pense qu'on est contents d'être ici. Mais si on achetait, on achèterait probablement pas ici...
(Fanny, membre d'une coopérative de logements, à Griffintown depuis 2016)

Je cherchais un appartement au centre-ville ou dans les quartiers limitrophes, on va dire plutôt dans le centre de l'île, pas spécifiquement Griffintown. À la base, je peux pas dire que j'étais fan de Griffintown. J'aime le fait que ce soit près du centre-ville, et que je vais travailler à pied. Mais à la limite, j'aimerais mieux prendre les transports en commun et habiter dans un quartier plus calme, avec plus de cachet. Je préfère les plus petits bâtiments, j'aime pas trop les très gros bâtiments résidentiels, c'est moins ce que je recherche... Mais je suis content d'être ici, j'ai un appartement qui est neuf, qui coûte pas très cher... En fait, avec cette coop, j'avais surtout une opportunité. J'avais pas besoin de passer d'entrevues avec des propriétaires pour un appartement, j'avais pas besoin de faire plein de recherches, j'avais juste m'inscrire sur liste d'attente, c'était plus équitable, ça me semblait plus juste. *(Florian, membre d'une coopérative de logements, à Griffintown depuis 2016)*

J'ai fait l'application. Depuis longtemps, j'avais des amis qui étaient en coopérative, puis ils disaient qu'ils aimaient ça. Moi j'étais intéressé depuis assez longtemps, mais j'étais dans un logement que je trouvais assez sympa. Mais il y avait beaucoup de bruit en face de chez moi. Puis c'était un vieil édifice, puis la route passait juste à côté. Puis quand les autobus passaient, ça faisait trembler l'édifice. [...] Puis c'est ça, je voulais déménager. J'ai appris qu'il y avait une nouvelle coop qui ouvrait... Souvent, les coops, c'est des années sur liste d'attente. Là, c'était une chance qu'une si grande ouvre. Alors j'ai postulé, puis j'ai eu l'avis un an après. J'ai fait mes entrevues, puis ça s'est accéléré. *(Frédéric, membre d'une coopérative de logements, à Griffintown depuis 2016)*



Figure 7.2. Le secteur ouest, entre condos de luxe et coopératives de logement : coopérative des Bassins du Havre (en haut), et phase 4 du projet de condominiums des Bassins du Havre (en bas) (Autrice, 2018; Prével, 2023)

Tableau 7.2. Membres d'une coopérative installés dans secteur ouest de Griffintown (groupe F)

Surnom	Année d'installation à Griffintown	Durée de résidence dans le quartier ⁴⁸	Type de tenure	Occupation	Tranche d'âge	Structure du ménage
Fabrice	2016	2 ans	Membre d'une coopérative	Sans emploi	30-39 ans	En couple avec un enfant
Fanny	2016	2 ans	Membre d'une coopérative	Étudiante	20-29 ans	En couple sans enfant
Félix	2016	2 ans	Membre d'une coopérative	Employé	20-29 ans	En couple sans enfant
Florian	2016	2 ans	Membre d'une coopérative	Employé	40-49 ans	Célibataire sans enfant
Frédéric	2016	2 ans	Membre d'une coopérative	Employé	40-49 ans	Célibataire sans enfant
Flavie	2017	1 an	Membre d'une coopérative	Employée	30-39 ans	En couple sans enfant
Faustine	2017	2017	Membre d'une coopérative	Employée	30-39 ans	Célibataire sans enfant
Françoise	2017	2017	Membre d'une coopérative	Auto-entrepreneure	30-39 ans	En couple avec deux enfants

7.1.2 Une appropriation différenciée des espaces

Le secteur ouest correspond à la portion de Griffintown la plus concernée par les interventions sur le domaine public prévues (figure 7.3) par le Programme particulier de 2013 (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013, p. 74-75). Les grands axes traversants – les rues Ottawa et Peel – ainsi que la plupart des petites rues perpendiculaires devaient être réaménagées en rues habitées entre 2013 et 2017, tandis que la rue Basin devait être rallongée pour rejoindre la coopérative des Bassins du Havre. Sur les cinq nouveaux lieux publics planifiés à Griffintown, quatre se situaient également au sein du secteur ouest : deux parcs adjacents à la coopérative

⁴⁸ La durée de résidence dans le quartier fait référence au moment où se sont tenus les entretiens semi-dirigés, c'est-à-dire en 2018.

des Bassins du Havre prévus pour 2014 et 2016, l'aménagement de la promenade Smith entre 2013 et 2017, ainsi qu'un troisième parc à l'angle des rues Ottawa, Saint-Thomas, William et du Séminaire, nécessitant l'acquisition préalable du terrain par la ville. Le zonage, enfin, encourageait le développement des commerces et des services sociocommunautaires le long de la rue Ottawa, sans toutefois imposer de rez-de-chaussée commercial aux nouveaux bâtiments, contrairement à l'axe Notre-Dame ou au secteur Peel-Wellington.

Au moment de notre enquête, toutefois, seul le parc du Bassin-à-Gravier, inauguré en 2015 à proximité de la coopérative des Bassins du Havre, était sorti de terre. Si la première phase de la Promenade Smith – le pavage de la rue agrémenté de bancs, de lampadaires, d'arbres et de petites fontaines d'eau – avait été complétée en 2016, l'aménagement des lots restants demeurait en suspens. Les rues « habitées », quant à elles, n'avaient toujours pas été développées. Le manque de réserve foncière et le coût élevé des loyers commerciaux ont de leur côté empêché le développement d'infrastructures communautaires, qui sont presque totalement absentes du quartier. Une école privée a bien été inaugurée en 2017, mais celle-ci n'offre que 15 places au coût de 11 000\$ par année (Morasse, 2017). Malgré des revendications citoyennes et une demande déposée par la Commission scolaire de Montréal (CSDM) en août 2017, le ministère de l'Éducation n'avait pas encore autorisé la construction d'une école à Griffintown au moment de notre enquête, pour deux raisons principales : un nombre insuffisant d'enfants dans le quartier, et l'absence de propriété municipale à céder à la CSDM. Les Bassins du Havre n'ayant finalement pas inclus de CPE au projet, le quartier ne propose en outre que des services de garderie privée, à l'exception du Centre de la Petite Enfance de l'ÉTS dont 70% des places sont réservées aux enfants des communautés étudiantes et employées de l'université. Le secteur ouest, enfin, demeure la zone la moins bien desservie en commerces et services, les quelques projets résidentiels qui s'y sont développés n'incluant pas de rez-de-chaussée commerciaux. Si quelques enseignes sont ouvertes le long de la rue William, il ne s'agit que de snacks et des cafés qui s'adressent à une clientèle de bureau ne sont pas ouverts en dehors des heures de travail.

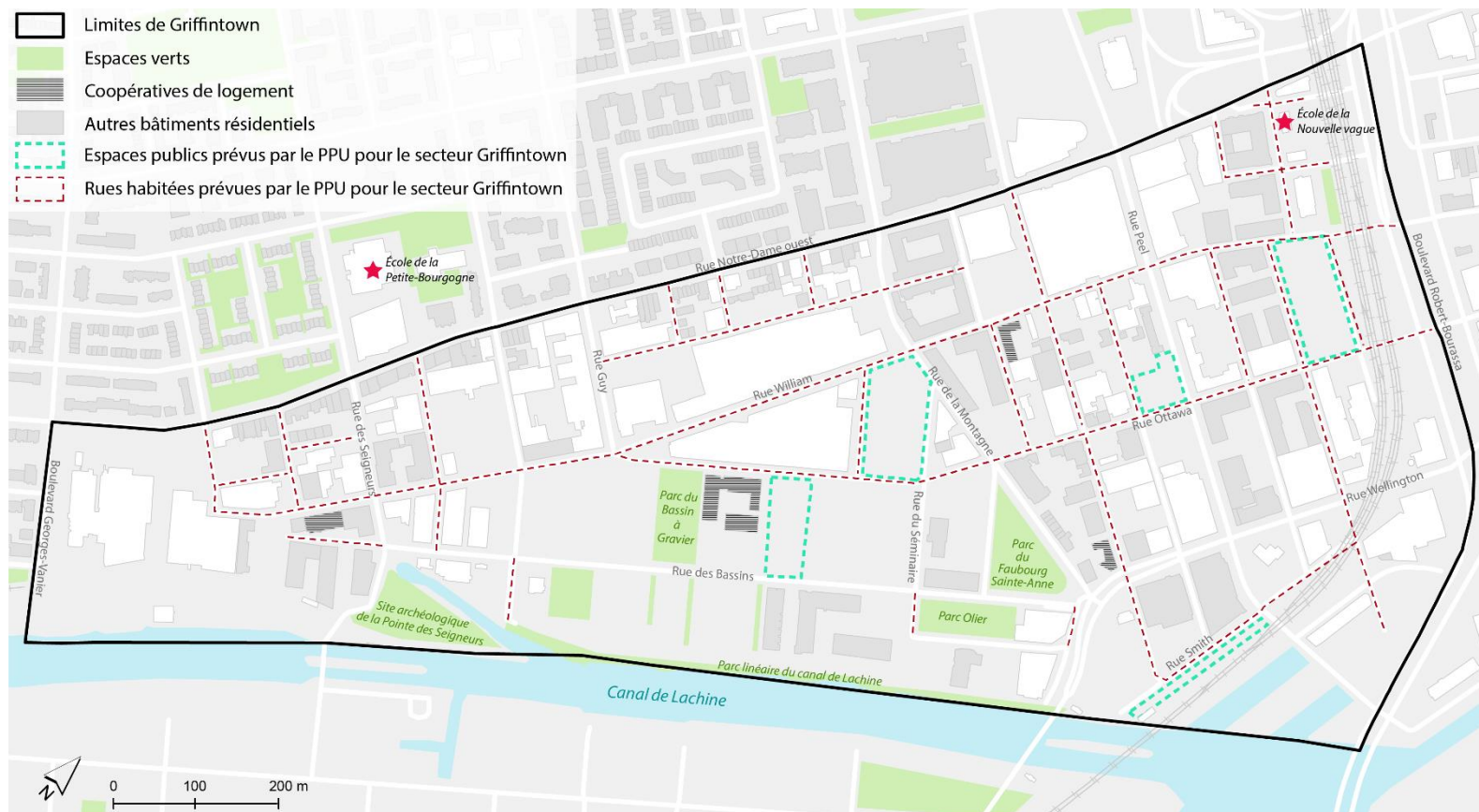


Figure 7.3. Les interventions sur le domaine public planifiées et réalisées (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2013; Ville de Montréal, 2019)

Par conséquent, deux axes principaux sont identifiés comme attractifs pour les résidents du secteur ouest : le parc linéaire du canal de Lachine et la rue Notre-Dame. Leur accessibilité, toutefois, s'avère variable d'une catégorie de population à une autre.

Les habitants du projet Le Canal et des condominiums des Bassins du Havre disposent ainsi d'un accès privilégié au canal de Lachine. Certains appartements et la cour intérieure proposent en effet une vue imprenable sur l'eau, et le parc linéaire ne se situe qu'à quelques minutes de marche des différentes bâtisses résidentielles. Pour les habitants des coopératives, en revanche, son accès est plus restreint. Les travaux de longue durée sur l'axe de la rue Basin, qui sépare la coopérative des Bassins du Havre des immeubles adjacents au canal, l'ont longtemps rendu difficilement franchissable. Pour les familles, en outre, la cohabitation entre les nombreux usagers sportifs du canal Lachine, les enfants en bas âge et les poussettes s'avère parfois difficile, au point de les faire renoncer à le fréquenter :

C'est agréable de sortir. On part avec les vélos, on s'en va sur la piste. Évidemment pas sur la piste cyclable, les vélos vont trop vite avec les enfants. [...] On a vraiment vu il y a 5 ans, 4 ans, le nombre a triplé. Il devrait y avoir une surveillance policière des vélos, parce que tu sais, maintenant, avec les vélos électriques, y'en a quand même plusieurs, là. Maintenant, y'a les trottinettes électriques, puis les skateboards électriques, puis ils vont vite, très vite. Puis souvent avec la poussette tu te ramasses sur le côté, tu fais attention, mais on te crie : « Tasse-toi, tu dois pas être là! ». Quand même, y'a de la boue, je veux juste aller ici... *(Françoise, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*

Le même enjeu se pose avec l'axe Notre-Dame, considéré par un grand nombre de répondants comme dangereux en raison du fort achalandage automobile et d'un manque de passages piétons et de feux de circulation. La réfection des principaux axes viaires qui traversent le secteur ouest étant mise en attente le temps que soient construits les projets résidentiels qui y sont planifiés, les trottoirs en mauvais état rendent difficile la circulation pour les personnes à mobilité réduite et les poussettes – alors que la coopérative des Bassins du Havre propose un certain nombre de logements prévus pour ces populations. Dans un même ordre d'idée, les nombreux camions qui traversent le secteur – notamment ceux de l'entreprise de sécurité GardaWorld qui stationnent en plein cœur du secteur Ouest – font

émerger un important sentiment d'insécurité, notamment pour les parents d'enfants en bas âge :

Un des fers de lance de leur campagne, c'est aussi de faire venir les familles au centre-ville. Griffintown, c'est le centre-ville. C'est bien beau de le dire, il faut aussi le faire par des mesures concrètes. Mesures concrètes, ça veut dire : rendre l'endroit accueillant pour des familles. Par exemple, interdire le trafic de poids lourds au quotidien, aménager les trottoirs pour que ce soit sécuritaire pour les poussettes, ou aux abords des parcs pour pas qu'il y ait un enfant qui se tue. Ne pas attendre la tragédie pour agir, en fait. *(Fabrice, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Moi je m'explique toujours pas, ça a pris 10 ans avant de mettre un stop sur William et de l'Inspecteur. Les résidents passent à pied... T'sais, la proximité du centre-ville, les gens vont travailler à pied. C'est pas sécuritaire ce coin-là. C'est pas si sécuritaire que ça à pied, Griffintown, ça l'est pas non plus en vélo. Ces infrastructures sont pas adaptées.. Traverser Notre-Dame, c'est un sport extrême. *(Frédéric, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

La desserte commerciale proposée sur la rue Notre-Dame s'avère par ailleurs peu satisfaisante pour une majorité de résidents du secteur ouest, notamment en raison des prix proposés considérés comme trop élevés. La plupart des restaurants et cafés qui s'y rassemblent ne s'adressent pas aux familles, et certains parents s'y sentent désormais exclus :

Mais depuis qu'on a un enfant, si tu veux aller au restau, il n'y a pas table à langer. On est très mal reçus avec un enfant, c'est comme si les gens faisaient : « Bouh, un bébé humain... ». En fait, ça a été un choc là. Tu sais, je m'imaginais être en congé maternité, aller dans des cafés... Mais il n'y pas aucun café qui a un accès pour poussette, sauf l'Amour du pain. Mais sinon c'est tous des escaliers de 10 étages, 20 centimètres entre les tables. *(Emmanuelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Pour pallier ces manques, les résidents du secteur ouest démontrent alors deux principales stratégies de contournement : une fréquentation accrue des quartiers limitrophes, mieux desservis en commerces et services accessibles aux familles et aux petits budgets, et une appropriation de certains espaces abandonnés.

7.1.3 Des stratégies de contournement

Pour un certain nombre de résidents du secteur ouest, le champ des pratiques quotidiennes tend à s'élargir aux quartiers limitrophes. Emmanuelle, Éloïse, Fabrice et Françoise ont tous les quatre des enfants en âge d'être scolarisés. En l'absence d'une école à Griffintown, ces derniers fréquentent l'École de la Petite-Bourgogne, située à moins d'un kilomètre de leur domicile. Pour eux, la proximité avec la Petite-Bourgogne constitue une aubaine, le quartier leur offrant en outre une bibliothèque, un centre sportif et des infrastructures sociocommunautaires également déficientes à Griffintown :

J'ai beaucoup découvert la Petite-Bourgogne depuis que mon enfant va à l'école, puis depuis les activités du centre sportif aussi. Moi j'aurais pu aller aux activités du centre sportif, je suis comme surprise de la qualité des activités qu'il y a au centre sportif. Puis le centre culturel, puis la bibliothèque, ben ça, c'est tout dans Petite-Bourgogne. *(Éloïse, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Plusieurs habitants du secteur ouest expliquent également se rendre à Pointe-Saint-Charles, au sud de Griffintown, pour effectuer leurs achats au Costco, qui propose des prix plus accessibles et des produits absents des épiceries du quartier. Contrairement aux primo-arrivants et aux habitants du secteur Peel-Wellington, qui expliquent effectuer la majeure partie de leurs déplacements quotidiens à pieds, à vélo ou en transports en commun, ces répondants tendent alors à mobiliser plus facilement leur voiture, malgré la proximité géographique de ces quartiers voisins :

C'est sûr que tu vas pas magasiner au Costco si t'as pas de voiture. J'arriverais pas avec deux boîtes de couches, ça se fait pas. Quand je fais une grosse épicerie, avec deux enfants, il me faut un espace quand même... La différence aussi c'est qu'en couple, on achetait nos choses quasiment aux deux jours. Avec une famille, ben là, tu planifies la semaine donc tu veux faire moins d'aller-retour à l'épicerie, t'as moins de temps donc... Même si c'est proche, t'achètes en plus gros, et si t'achètes en plus gros, t'as obligé d'être en voiture. *(Emmanuelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

L'école elle est juste à côté, mais comme je te disais, traverser Notre-Dame c'est l'enfer. J'ai aussi le bébé à amener, la poussette dans les rues c'est pas possible. Alors la plupart du temps, ouais, on prend la voiture. J'aimerais mieux éviter, mais pour me faciliter la vie, c'est ça que je fais. *(Françoise, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*

Si la proximité avec les quartiers limitrophes est mobilisée pour combler les manques de Griffintown en matière de commerces et de services socioéducatifs, d'autres stratégies sont mises en place pour compenser les infrastructures déficientes dans le secteur ouest, incluant l'appropriation d'espaces abandonnés. Contrairement au secteur Peel-Wellington, où la plupart des parcelles sont construites ou en chantier, le secteur ouest se caractérise encore par la présence d'un certain nombre de terrains vagues, mobilisés comme espaces de stationnement où laissés à l'état de friche. Au moment de notre enquête, notamment, le terrain adjacent à l'ouest de la coopérative des Bassins du Havre s'établissait comme un espace de verdure sauvage en attendant l'érection d'un nouvel immeuble, prévue pour 2019 (figure 7.4). Pour Fabrice et Françoise, la présence de ces espaces encore épargnés par la construction résidentielle a offert à leurs enfants des lieux de jeux inattendus :

Nous, tout le temps, on est avec des enfants. Et on s'amuse là où il n'y a personne d'autre qui s'amuserait. Je veux dire, les terrains vagues, même quand c'est un chantier de construction, les parking... L'hiver, ils faisaient des montagnes de neige, puis nous on allait faire des forts là-dedans. C'est ça la beauté des enfants, on est au milieu de nulle part, on s'amuse. Et puis grimper sur les blocs et tout ça en ce moment, je pense que c'est à son apogée avec la construction, c'est complètement fou! *(Françoise, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*

Moi je suis vraiment en faveur du terrain vague. J'aime mieux les terrains vagues qu'un aménagement de parcs, où est-ce que tu paves de mur-à-mur, puis tu tournes là, puis tu tournes là... J'aime les terrains vagues. Puis le terrain qui est juste ici, je l'adore, j'y vais souvent avec ma fille. *(Fabrice, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

En plus d'offrir un espace de liberté pour leurs enfants qu'ils ne trouvent pas nécessairement dans le parc aménagé à proximité de la coopérative, l'appropriation ces terrains vagues

permet également d'éviter certains conflits de voisinage liés à la présence des enfants dans les espaces communs de leur immeuble résidentiel :

Oui, [les espaces communs de la coopérative], c'est vraiment des espaces publics, c'est réglementé : les enfants doivent rester silencieux, les chiens doivent être tenus en laisse. Le couvre-feu dans la cour intérieure est à 20 heures, c'est-à-dire que les enfants doivent pas faire de bruit à partir de 20 heures. Parce que sur 182 logements ici, on en a 54, c'est des personnes seules. Et ils revendiquent clairement que ça leur est... Parce qu'au début, entendre le bruit, je trouvais ça cool, c'est l'été, les enfants jouaient jusqu'à 23 heures, je trouve ça l'fun, c'est comme si on était en grande vacances. Mais non, là il y a eu beaucoup de plaintes, des courriels de gens très fâchés, des courriels pas civiques, très peu civiques. *(Fabrice, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

En fait, on a beaucoup de problèmes avec la cour intérieure, parce que les enfants sont très bruyants. Il a beaucoup de gens qui ont appliqué, qui savaient que c'était une coop familiale, et qui s'attendaient pas à avoir autant de bruit dans la cour intérieure. Le CA a quand même fait plusieurs démarches pour essayer d'améliorer la qualité de vie, on a un organisme communautaire qui vient animer les enfants, on a aussi trouvé qu'est-ce qui faisait que la cour était aussi bruyante. Et maintenant il y a un règlement intérieur, aussi. *(Florian, membre d'une coopérative de logements, à Griffintown depuis 2016)*

Mais elle participe, en revanche, à générer certaines dissensions avec les voisins des immeubles résidentiels voisins du terrain vague – le projet de condominiums des Bassins du Havre – qui, en désaccord avec les usages mobilisés par certains enfants, on fait appel à la police :

Je les ai vus une fois les enfants aller là, faire un feu le soir. Et tout de suite le camion de police, tout de suite, tout de suite, tout de suite l'auto de police, tout de suite. Et moi je suis sûre que c'est les résidents des condos. Parce qu'ils nous voient d'un mauvais œil. Ils ont eu une porte de garage brisée, et tout de suite ils ont accusé les enfants de la coop. Alors OK, un feu dans un terrain vague, c'est pas la meilleure idée. Mais viens leur parler t'sais. Au lieu d'appeler la police, comme si c'était des délinquants. C'est juste des enfants... *(Fabrice, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*



Figure 7.4. Terrain en friche adjacent à la coopérative des Bassins du Havre (Autrice, 2018)

Les familles ne sont pas les seules à s'approprier les terrains vagues du secteur ouest. Un autre exemple donné par notre panel de résident est celui du Parc Pointe-des-Seigneurs qui, au moment de notre enquête, n'était pas ouvert au public en raison de la mise en valeur de vestiges archéologiques. Malgré tout, en l'absence de parcs canins dans le secteur, il s'est progressivement vu approprié par des propriétaires de chiens qui l'ont transformé en lieu de jeu et de socialisation. Mais là encore, cette appropriation alternative s'est finalement vue contrainte par l'intervention de Parcs Canada, propriétaire du terrain, qui a cadenassé ce lieu :

Il y a le parc à chiens, où les gens se réunissent. C'était pas un parc à chiens. C'est-à-dire qu'il y a un parc à chiens, mais il est à l'autre bout du quartier. Mais devant chez nous, ce qui appartient au fédéral, à Parcs Canada, c'est ce grand terrain, là, sur lequel il y a des vestiges, des fondations industrielles. C'était un endroit où beaucoup de gens allaient promener leur chien, mais c'était interdit comme endroit. Mais ils y allaient quand même. C'est vrai que c'est des moments où tu jases, ou tu communique et tout. Puis pouf y a eu un cadenas, donc ça a été interdit. Mais je voyais cette grande bande de terrain là, qui était là et cadenassée, et je trouvais ça toujours un peu triste. (*Estelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015*)

Moi j'ai un voisin qui a un chien. Alors des fois je le prends pour aller le promener. Des fois on va sur le canal, mais à un moment on finissait toujours par atterrir au parc, là, au bout du canal. Il y avait toujours du monde qui discutait, il y avait vraiment une bonne ambiance. Pas comme sur le canal où les gens font que passer. Là on discutait, une fois on a même fait un barbecue. Mais c'est fermé maintenant. C'est vraiment dommage. *(Fanny, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Par manque de structures pensées pour les familles et les foyers à plus faibles revenus, la mixité de logement instaurée dans le secteur ouest participe donc à générer des conflits de voisinage et d'usages de l'espace qui fragilise l'appropriation du quartier par les résidents. Ces dissensions sont en outre accentuées par les modalités de consultation citoyenne déployées dans le secteur, qui accentue les effets de secteur et un aménagement par le biais de projets éphémères.

7.2 Une planification de plus en plus sectorialisée

À l'instar des syndicats de copropriété, les coopératives de logement disposent des structures de gouvernance internes, qui leur ont permis de se mobiliser sur des enjeux propres à leur immeuble résidentiel, mais également à l'échelle du quartier. En parallèle, la municipalité a mis en place de nouvelles démarches de consultation citoyenne, ciblant plus spécifiquement le secteur ouest et la planification des parcs prévus par le PPU pour le secteur Griffintown. Mais cette fois encore, les aménagements prévus connaissent un certain retard, et le secteur ouest se voit essentiellement animé par le biais de projets éphémères, pour la plupart soutenus par l'OBNL du Quartier de l'innovation, qui empiètent parfois avec l'appropriation des espaces engagés par les résidents.

7.2.1 Les comités de coopérative

La vie en coopérative d'habitation exige un certain investissement de la part de ses membres. Si ce type de projet résidentiel garantit un coût du loyer bien plus faible que le prix du marché, il est attendu, en retour, que ses habitants s'engagent dans l'entretien et l'animation du lieu. À la coopérative des Bassins du Havre, cet engagement doit se traduire par l'implication d'au

moins un des membres du foyer dans l'un des neuf comités⁴⁹ du complexe résidentiel, ou au sein du conseil d'administration. Selon le comité choisi, cette implication peut se traduire par plusieurs heures de réunion mensuelle :

Le comité de sélection doit lire l'ensemble des candidatures des futurs membres de la coop, et vérifier qu'ils rentrent bien dans les critères. Ensuite, ils font passer des entretiens. Mais les entrevues doivent normalement se faire tout le temps à trois personnes, et puis chaque candidature est discutée au comité de sélection. Ce qui fait qu'au final, on est quand même à un deuxième tour là. Fait que c'est long... Ouais, c'est épouvantable! *(Florian, membre d'une coopérative de logement, à Griffintown depuis 2016)*

Récemment, j'ai été membre du conseil d'administration de la coop. J'ai fini mon mandat le mois dernier. Je n'ai pas décidé de me représenter, parce que travailler 40 heures semaine, s'entraîner, l'école... Le CA, on avait des réunions toutes les semaines à deux semaines, et ça finissait à 11 heures le soir. *(Fanny, membre d'une coopérative de logement, à Griffintown depuis 2016)*

Avec 182 logements, les comités sont, en théorie, composés chacun d'une vingtaine de membres. Ils sont alors l'occasion pour leurs habitants de discuter des transformations du quartier et, dans certains cas, de se mobiliser. Parmi les répondants, certains évoquent ainsi les inquiétudes qu'a pu générer le projet résidentiel Legado du promoteur Quo Vadis, un complexe de trois bâtisses mixtes (résidentiel, commercial et bureaux) d'une dizaine d'étages, prévu au coin des rues Guy et William. En plus de constituer une nuisance visuelle pour les appartements situés juste en face du projet, les membres de la coopérative craignaient ainsi que les dérogations de hauteur et de densité accordées au « Legado » ne créent un précédent et mettent à mal le zonage du PPU de 2013, visant à préserver le secteur ouest d'une densification trop importante :

⁴⁹ Les comités de la coopérative des Bassins du Havre « veillent à ce que la vie communautaire soit participative, dynamique et enrichissante ». Ils concernent neuf thématiques : sélection des membres, gestion des finances de la coopérative, secrétariat, entretien des espaces communs, gestion des enjeux liés à la famille, bonnes relations avec le voisinage, incitation des membres à la participation au sein des comités, communications et écoresponsabilité (Coop d'habitation Bassins du Havre, 2023)

Il y a eu beaucoup de discussions avec ça [le projet Legado]. Nous, on était contre, parce que ça coupait notre vue de la montagne. Qui d'ailleurs est contre le plan d'urbanisme de la Ville. Nous on est supposés être capables d'avoir des perspectives de la montagne. Puis il y a eu une exception. On a trouvé ça une précédente vraiment mauvaise pour le quartier. Du moment que ça commence, tous les développeurs vont vouloir ça. *(Florian, membre d'une coopérative de logement, à Griffintown depuis 2016)*

Lorsqu'il apprend l'existence du projet, Florian profite de l'une des rencontres du comité de bon voisinage pour en discuter avec d'autres membres de la coopérative. Inquiets, ils se renseignent auprès de la municipalité et découvrent que le projet doit faire l'objet d'une consultation publique, à laquelle ils se rendent en septembre 2017. La présentation proposée ce soir-là leur apprend la possibilité de soumettre le projet à un scrutin référendaire, qui pourrait être déterminant pour l'avenir du Legado. Afin d'obtenir le plus de signatures possible, Florian et les autres membres du comité décident d'évoquer le référendum lors d'une assemblée générale de la coopérative à laquelle sont conviés l'ensemble des résidents. Mais malgré la volonté affichée des membres de se mobiliser contre le projet, l'arrondissement n'enregistre que 11 signatures sur les 123 requises, et le projet est autorisé par la municipalité en janvier 2018 (Arrondissement Le Sud-Ouest, 2018).

Contrairement aux résidents du secteur Peel-Wellington interrogés, certains répondants du secteur ouest ont pu expérimenter la procédure des PPCMOI; ils en retirent toutefois un jugement assez critique. Les entretiens semi-dirigés laissent alors entrevoir un fort sentiment de frustration de la part des personnes mobilisées, pour qui la procédure du PPCMOI manquerait de transparence et n'accorderait que des recours limités. Selon elles, un nombre suffisant de signatures aurait pu être récolté si la réglementation n'autorisait pas uniquement les personnes situées dans un périmètre proche du projet à signer. En outre, celles-ci regrettent que le registre de signatures ne soit disponible qu'à la mairie de l'arrondissement du Sud-Ouest, considérée comme peu accessible en raison de ses horaires et de sa distance avec la coopérative, dont les logements s'adressent à des catégories moins mobiles telles que des familles, des personnes à faible revenu ou en situation de handicap. Comme pour les syndicats de copropriété, la mobilisation affichée au sein du projet résidentiel a également

mené le promoteur du projet à en présenter ses modalités directement auprès des membres de la coopérative, ce qui a été vu d'un mauvais œil par Florian :

Puis le développeur a été proactif, il est venu ici pour une soirée dans la salle communautaire, vendre son plan. Puis je vais être franc avec toi, moi j'ai décidé de pas participer. J'ai pas vraiment donné la chance de me faire vendre. Mais c'est juste parce que à cause de la hauteur j'ai trouvé que c'était pas une bonne idée. Mais l'idée de développement, je suis pas contre. C'est sûr qu'il y a des bâtisses dans le quartier qui peuvent être rénovées d'une manière beaucoup meilleure. En même temps, faire des exceptions en matière d'urbanisme, c'est vraiment pas une bonne idée. *(Florian, membre d'une coopérative de logement, à Griffintown depuis 2016)*

Une autre limite identifiée par les membres de la coopérative est la difficulté croissante de mobiliser les résidents dans les différents comités, bien qu'il s'agisse d'une obligation spécifiée dans le règlement intérieur. Malgré un choix méticuleux des membres par le comité de sélection fondé sur l'inclinaison des personnes à s'impliquer dans la vie de la coopérative, et en dépit des efforts du comité de participation pour stimuler cette dernière, une quarantaine de foyers sur les 182 que compte l'ensemble du projet résidentiel constituait des « membres fantômes » *(Florian, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)* au moment de notre enquête. D'après plusieurs répondants, ce manque de participation relève surtout de la taille de la coopérative – l'une des plus grandes de Montréal – qui mène à la multiplication des problématiques à résoudre et nécessite un investissement de temps difficile à atteindre :

On a une réunion aux deux semaines avec le CA. C'est énorme, ouais. On essaye d'embaucher une ressource à temps plein pour essayer de faire de la gouvernance puis s'attaquer aux problèmes importants pour remettre la coop sur pied, parce que juste les membres, on n'arrive pas. La coop est trop grande, pour tout gérer quand on n'est pas à temps plein. Mais l'avantage d'être aussi nombreux, c'est que la coop a aussi un plus grand budget. De par mon métier, je peux dire qu'à partir de 16 logements on a les revenus qu'il faut pour pouvoir payer un concierge. Donc ici à 182, on devrait être capable de se payer quelqu'un. *(Frédéric, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Il y a un gars au CA qui a perdu sa job, parce que peut être qu'il était trop pris, il prenait trop ça à cœur... Mais c'est ça c'est plein de gens qui ont de bonnes intentions, souvent qui vont rentrer ici mais qui finissent ici, et qui vont finir par porter tout le monde. Et la plupart des gens ce qu'ils veulent, c'est juste un logement abordable... Mais s'impliquer 15 heures par semaine pour sauver 300 dollars par mois, tu fais aussi bien d'aller travailler au noir, tu feras plus d'argent. C'est que, l'implication on dirait, des fois, c'est difficile à justifier le rabais membre de 300 dollars par mois, pour tout le temps que ça demande. *(Frédéric, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Ces difficultés à faire participer l'ensemble des membres de la coopérative mettent donc à mal le fonctionnement de ces instances de gouvernance interne, et par conséquent leur capacité à résoudre les enjeux rencontrés à l'intérieur du projet résidentiel, mais aussi dans le reste du quartier. Au moment de notre enquête, toutefois, les résidents de Griffintown ont eu de nouvelles occasions de s'exprimer sur le développement du quartier, par le biais de nouvelles démarches de consultation publique organisées par l'arrondissement, concernant plus spécifiquement le secteur ouest.

7.2.2 De nouvelles démarches de consultation publique

À la suite de l'adoption du PPU pour le secteur Griffintown en 2013, l'arrondissement du Sud-Ouest a organisé deux nouvelles démarches de consultation publique adressées spécifiquement aux résidents de Griffintown (figures 7.5 et 7.6). Puisque celles-ci visaient à énoncer des orientations d'aménagement sans modification au plan d'urbanisme, leur supervision a été confiée à des organismes sans but lucratif spécialisés dans ce genre de démarche plutôt qu'à l'OCPM. La première consultation, entamée au début de l'année 2018, avait pour objectif d'« imaginer » collectivement l'aménagement des parcs sur les terrains acquis par la Ville en 2013 (Ville de Montréal, 2018b). Organisé et animé par Convercité⁵⁰, l'événement a consisté en deux tables-rondes tenues aux mois de janvier et de mars, suivies, au mois de mai, d'une soirée portes ouvertes présentant les scénarios retenus. La seconde

⁵⁰ Convercité est un organisme à but non lucratif fondé en 1994 dans le but d'aider les acteurs politiques et économiques à consulter la population sur des enjeux de développement urbain, « dans un esprit d'inclusion, de transparence et d'ouverture » (Labbé, 2016).

démarche, amorcée en septembre 2018, avait quant à elle pour objectif d'« élaborer une vision commune » pour le secteur ouest de Griffintown, délimité à l'est par la rue Richmond, dans une approche qualifiée de « novatrice » par l'arrondissement (Ville de Montréal, 2018d). Supervisée par Vivre en Ville⁵¹, celle-ci s'articulait autour d'un comité de travail⁵² consacré à établir les balises guidant la requalification de ce secteur longtemps consacré aux activités industrielles. En plus des quatre rencontres du comité, organisées entre septembre 2018 et janvier 2019, une soirée d'échanges ouverte au public est tenue en octobre 2018, prenant elle aussi la forme de tables-rondes. Pour rendre le processus plus transparent et faciliter son suivi, les documents relatifs à ces deux démarches ont été déposés sur la plateforme web de « Réalisons Montréal »⁵³ et plusieurs sondages ont été réalisés en ligne.

Au total, ces démarches ont réuni autour de 125 personnes lors des tables-rondes concernant l'aménagement des parcs (Convercité, 2018), et 44 personnes pour la soirée d'échanges sur le secteur ouest (Vivre en ville, 2018a). Les sondages en ligne ont quant à eux enregistré 208 entrées pour la première (Convercité, 2018), et 135 pour la seconde (Vivre en Ville, 2018b). Au sein de notre échantillon de 40 répondants, près de la moitié des personnes interrogées a évoqué l'une ou l'autre de ces démarches de consultation, et environ un tiers déclare y avoir participé, en se rendant sur place ou par le biais des sondages en ligne. Si la consultation pour les parcs a intéressé des répondants résidant dans tous les secteurs de Griffintown, celle sur

⁵¹ Vivre en Ville est un organisme à but non lucratif fondé en 1995 qui propose d'accompagner « les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes » (Vivre en Ville, 2021).

⁵² Le comité de travail réunissait 13 personnes représentant la Ville, l'arrondissement, Parcs Canada, Prével, la Société de développement commercial (SDC) des Quartiers du Canal, le RÉSO, l'organisme communautaire de la Coalition Petite-Bourgogne, la galerie d'art Arsenal ainsi que sept résidents et résidentes ou propriétaires de terrain (Ville de Montréal, 2018a).

⁵³ Créé en 2009 à l'occasion d'un concours de design à l'échelle de la métropole, le site web « Réalisons Montréal » est utilisé par la Ville comme une plateforme de consultation citoyenne en ligne depuis 2016.

le secteur ouest n'a mobilisé, parmi les personnes interrogées, quasi-exclusivement que des personnes résidant dans cette portion du quartier.



Figure 7.5. Soirées de consultation autour des parcs (en haut) et du secteur ouest (en bas) (Autrice, 2018)

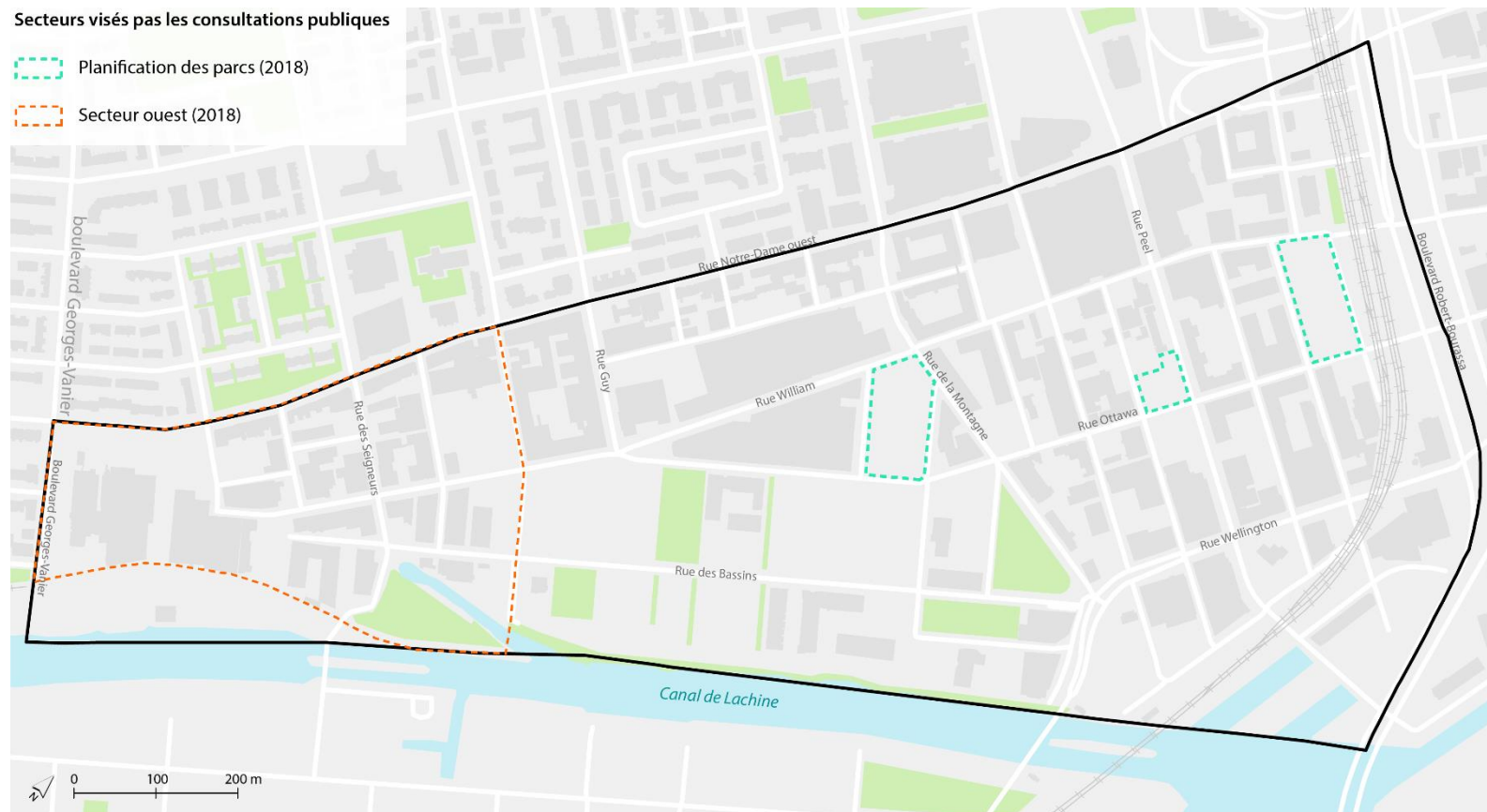


Figure 7.6. Les secteurs visés par les démarches de consultations publiques organisées après 2013 (Ville de Montréal, 2018b, 2018d)

D'une manière générale, celles-ci sont relativement bien appréciées, notamment en raison d'une approche jugée plus accessible et moins procédurale que les précédentes démarches. Plusieurs entretiens saluent ainsi l'organisation de tables-rondes permettant à l'ensemble du public de prendre part aux discussions, contrairement aux démarches de l'OCPM nécessitant la rédaction de mémoires ou l'inscription à un registre pour pouvoir s'exprimer. D'autres soulignent les efforts de vulgarisation mis en place par Convercité et Vivre en Ville, qui contrastent avec l'importante documentation spécialisée déposée par les promoteurs et les pouvoirs publics pour les deux PPU de 2008 et 2013. La plateforme en ligne, enfin, est considérée comme une alternative appréciable pour les personnes ne pouvant se déplacer, mais qui souhaitent tout de même se tenir au courant des projets et exprimer leur opinion.

Malgré tout, le degré d'accessibilité à ces consultations reste un enjeu, en raison du fort investissement en temps, que ces démarches demandent. Ainsi, les soirées de consultation qui se sont succédé au cours de l'année 2018 ont pour plusieurs personnes – et particulièrement pour les parents – généré des conflits d'emploi du temps. La fréquence régulière de ces événements a également mené, dans certains cas, à un désintérêt croissant :

Je sais qu'il y a eu une consultation par rapport au plan de développement, mais j'ai pas participé. Probablement par un manque de... J'avais pas le goût de m'investir à plusieurs week-ends, enfin plusieurs plages horaires, j'avais pas ce goût-là. Peut-être si c'était une soirée, deux heures... Il y a eu la présentation des parcs, je suis allé voir les photos de ce que ça allait être, ça m'intéressait moins. S'il y avait d'autres consultations, qui étaient en deux heures, ou deux-trois j'irais, mais pas sur du long terme. (*Élisabeth, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015*)

Au-delà de la récurrence de ces démarches, c'est aussi leur superposition avec les consultations publiques précédentes qui interpelle. Au sein de notre échantillon, plusieurs personnes très impliquées à l'époque du PPU pour le secteur Peel-Wellington évoquent leur frustration de devoir à nouveau s'exprimer, cinq ans plus tard, sur les mêmes problématiques, ayant parfois le sentiment de voir leurs efforts réduits à néant. À l'inverse, d'autres entretiens regrettent de n'être à nouveau consultés que sur des sous-secteurs du quartier, alors que le PPU de 2013, jugé obsolète, mériterait une révision complète :

On vit avec un PPU de 2013, on est rendu en 2018, et il n’y a pas moyen de... C’est une boîte de sardines complètement fermée. Il n’y a pas moyen de savoir, sinon par petits morceaux, quelle est la vue d’ensemble de l’arrondissement Sud-Ouest. Ils disent qu’ils avancent. Mais, par exemple, ils ont convoqué la population pour avoir leur avis sur les trois parcs à venir[...] On n’est pas contre la vertu, c’est un niveau de participation. Mais pour que les gens puissent donner des pistes, il faudrait que les gens soient informés d’un tas de choses. Il faudrait avoir une vision d’ensemble du quartier, pas y aller bout à bout. (*Alfred, propriétaire d’une maison individuelle, à Griffintown depuis 1990*)

Pour certains répondants, cette planification parcellaire du quartier constitue donc un recul par rapport au plan d’ensemble que devait représenter le PPU pour le secteur Griffintown. En multipliant les consultations sur des espaces relativement restreints du quartier, elles participent à la fragmentation de la participation des résidents, amenés à ne s’exprimer que sur un périmètre relativement restreint autour de leur logement. Mais surtout, ces consultations, tenues plus de cinq ans après celles du PPU de 2013, constituent un rappel de la lenteur de la mise en place des projets d’aménagement dans le quartier. Alors que l’arrondissement prévoyait la complétion de la plupart des travaux d’ici 2017, ces projets sont à nouveau mis sur la table en 2018, témoignant de la difficulté de la municipalité à reprendre la main sur le développement du quartier. Face à la difficulté d’acquérir des terrains pour l’aménagement des parcs, et avec la priorité accordée au développement résidentiel, Griffintown – et le secteur ouest en particulier – doit se satisfaire aujourd’hui de projets éphémères qui, s’ils sont pour la plupart bien accueillis, entrent parfois en conflit avec les attentes et les pratiques des résidents.

7.2.3 Des projets éphémères

Pour le Quartier de l’innovation, le principal obstacle à la réalisation de projets visant les populations locales est, selon nos entretiens, la difficulté pour l’OSBL d’intervenir directement sur le territoire. Le Laboratoire de la vie intelligente (ou LabVI), dont l’objectif est d’expérimenter de nouvelles applications technologiques dans le quartier en mobilisant les habitants comme testeurs, n’en était au moment de notre enquête qu’à l’appel à projets. Toutefois, pour nos interlocuteurs du QI, la réalisation du LabVI se heurtait déjà à la frilosité

de la municipalité, qui refusait d'accorder à l'OSBL l'autorisation de s'affranchir du zonage en place pour y développer toutes sortes de projets :

[Notre vision], c'est une zone franche d'innovation. [...] Mais avant de parler d'aménagement, il faut revoir notre manière de penser la ville. Et ça pose des problèmes, parce que dès que vous allez vouloir mettre en place quelque chose vous allez avoir les cols bleus qui vont être présents, il va falloir respecter la charte, il va falloir... Il y a une myriade de projets, sauf que le *modus operandi* actuellement ne le permet pas. Et dans cette zone, dont je vous parlais, d'innovation, dans cette zone de prototypage, ce serait une zone free-lance dans laquelle toutes ces bêtises disparaîtraient, parce que les fonctionnaires travailleraient directement avec nous au quotidien pour pouvoir répondre aux idées à mettre en place et non pas envoyer un courriel et avoir une réponse trois semaines après... Et ça, c'est une plaie actuellement. Mais pour ça, ça demande une vision. Et une vision, c'est pas uniquement des entités comme la nôtre qui peuvent l'avoir. Des visions communes. (*Entretien #2, institution sans but lucratif*)

D'autres projets comme Neoshop, une boutique visant à présenter et commercialiser des innovations technologiques produites par des *start-ups* québécoises, ont pris une forme itinérante, face à la difficulté du QI d'obtenir un bail commercial dans le quartier :

Dans sa forme actuelle, Neoshop est une boutique mobile. On se promène à différents endroits à Montréal, afin de présenter des produits innovants de *start-ups* québécoises. [...] Pour l'instant, on n'a pas encore de boutique avec pignon sur rue, ce qui est vraiment un défi. (*Entretien #4, institution sans but lucratif*)

Au moment de notre enquête, l'OSBL du Quartier de l'innovation se confrontait elle-même à la difficulté d'acquérir des bureaux facilement identifiables et accessibles pour les partenaires privés et le public, devant se contenter d'occuper temporairement des locaux situés dans un ancien hangar de la rue William, entouré de vastes bâtiments industriels relativement opaques (figure 7.7). La plupart des acteurs de l'innovation technologique et sociale avec lesquels le QI avait établi des partenariats se trouvaient également en dehors du quartier. Deux d'entre eux, la Maison de l'innovation sociale et MR-63, étaient parvenus à s'établir à Griffintown au sein du projet Young, un projet d'occupation transitoire visant à accueillir,

entre 2018 et 2020, des organismes sans but lucratif dans un ancien entrepôt de la Ville de Montréal en attendant sa démolition (Entremise, 2020).



Figure 7.7. L'environnement urbain des locaux du Quartier de l'innovation (Autrice, 2018)

L'organisme MR-63, toutefois, est à l'origine d'un projet culturel ayant fait l'objet d'un partenariat avec le QI : la Station F-MR (figure 7.8). Ce projet de place publique éphémère, construite en collaboration avec des bénévoles – dont certains résidents du quartier – à partir de palettes et d'anciens wagons de métro de la STM – s'est tenu de mai à septembre 2018 sur un terrain de Parcs Canada situé aux abords du canal de Lachine. Parmi notre échantillon de répondants, nombreux sont ceux qui ont entendu parler du projet ou l'ont fréquenté, qu'il s'agisse de voisins du secteur ouest ou de résidents du secteur Peel-Wellington. Dans

l'ensemble, la Station F-MR a bénéficié d'un bon accueil, l'événement étant salué pour sa capacité à renforcer une offre culturelle et événementielle encore déficiente dans le quartier, et accueillante pour tout type de public :

Oui, j'y suis allée quelques fois cet été avec mes petits verres recyclables, que j'ai achetés, recyclés, et que je ramenaïs à chaque fois. Ouais, moi j'ai trouvé ça très bien. Mais ce que j'aimais le plus, c'est que je pouvais aller avec mon chien, en fait. Fait que là, on y allait, mon chum allait prendre une bière, on allait se coucher sur les coussins avec le chien, on se prenait une petite bière puis on revenait, ça prenait une petite marche le long du canal et on revenait. *(Emmanuelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Pour moi, c'était tellement un beau lieu de rassemblement. Quand j'y suis allée, j'ai rencontré des gens sympathiques, des activités intéressantes. Je suis allée avec mes enfants, mon conjoint, mon chien... *(Éloïse, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Cet été, il y avait... Ça s'appelait « F-MR ». Moi j'adorais ça. Mais tu vois, ça c'est ce qui m'a plu parce que ça m'a ramenée un peu dans le Montréal que j'aime bien, le côté un peu artistique et urbain, qui manque à Griffintown... *(Faustine, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*

Écoute, c'est magnifique [la station F-MR] sur le bord du canal cet été... Ça, c'était incroyable. Pour vrai, c'était tellement une belle initiative! Je dirais pas qu'on est si mal desservi que ça, mais il n'y a rien à Griffintown. On s'en va à Saint-Henri et il y a plein de bars, sinon on s'en va dans le vieux port. Mais c'est peut-être parce qu'on est super bien situés qu'il n'y pas d'incitatif à créer quelque chose de local. *(Élisabeth, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

C'était super cool. Je me souviens, c'était une des dernières journées de l'été, j'avais besoin de travailler. Alors c'était magnifique, je me suis installé dans [un siège en forme de] vague, en fait, j'avais pas besoin de wifi, je lisais des articles et je prenais des notes, c'était parfait. J'étais installée au soleil, mon chum jouait avec d'autres enfants, il y avait une table de baby-foot dehors... *(Fanny, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Pour plusieurs résidents du secteur ouest, toutefois, ce projet a été reçu avec plus de tiédeur. S'ils apprécient la volonté d'animer le quartier et d'offrir aux résidents un lieu de rencontres et de culture, certains copropriétaires de condominium dans les Bassins du Havre, situés à

très grande proximité de la Station F-MR, se sont plaints de nuisances liées au bruit et à la population attirée par ce type de projet, ainsi que de son aspect esthétique :

Ah, je trouve ça affreux! Puis moi j'aime l'art contemporain, je suis une fille qui consomme beaucoup d'art. Ça c'est assez affreux, merci! C'est ben laid. Alors j'ai très hâte qu'ils défassent ça. En fait, c'est surtout la clôture qu'ils ont mise autour. Moi j'aime bien l'idée des wagons. Cette espèce de structure de bois, c'est moyen... Mais la clôture qu'ils ont mise autour, ça fait laid en tabarouette! Déjà qu'on en a plein avec les chantiers. Ils auraient pu trouver une autre idée. *(Élodie, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Donc, c'est sûr qu'on est pour des projets intéressants, comme le projet F-MR qui semblait intéressant au début. Ceci dit, ça n'amenait pas le type de clientèle, peut-être, qu'on voulait dans le quartier. Quand j'allais me promener avec les enfants, c'est sûr, de voir des gens... Il y avait plein de bouteilles d'alcool sur le bord du canal, même dans l'eau qui flottaient. Derrière le truc plein de fois j'ai vu plein de bouteilles, les gens faisaient des partys, on entendait parfois les gens souls qui sortaient le soir... Parce que moi j'habite, t'sais, t'as le canal, la piste cyclable, puis moi aux Bassins il y a comme un petit sentier... Donc le soir, les gens revenaient de l'événement et ils étaient souls, donc on les entendait clairement passer. *(Estelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Plusieurs habitants de la coopérative des Bassins du Havre regrettent également que le projet s'accapare l'un des rares espaces verts facilement accessibles à pied, et qui était jusque-là régulièrement investi par des résidents pour jouer avec leurs enfants, faire du sport, ou profiter de pique-niques en famille ou entre amis :

Pour moi, c'était vraiment ambivalent. Sincèrement c'était vraiment poche, le grillage et tout, que ce soit pas accessible tout le temps. Et puis il n'y a pas énormément d'espaces verts, donc tu peux juste... C'était un endroit où les plus vieux jouent au soccer, dans ce parc. Ben là, il n'y a plus d'espaces pour jouer avec d'autres équipes ou quoi que ce soit. Fait que ça, c'était un peu... Mais mon gars, il adorait ça, monter les escaliers, il aimait ça prendre une bière... *(Fanny, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

Mes cours de yoga étaient là. Moi, à cause de ça, le yoga était plus loin, puis j'y suis allée moins souvent. Puis sur ce terrain, c'était pas rare, il y avait toujours du monde. On s'assoit, on faisait des pique-niques. Mais avec la station, il y avait un peu moins d'espaces pour ça, fait que c'était dommage effectivement. Parce qu'il n'y en a pas beaucoup, là, à Griffintown, de la verdure. Fait que j'étais comme, c'est notre plus bel espace, plus proche du moins, et ça je trouvais ça dommage à cause de ça. *(Faustine, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*

Comme je te disais, avec les enfants, le canal de Lachine on s'y aventure plus trop, avec tous les cyclistes, là. Mais ce parc, c'était comme le seul terrain où on aimait aller. On a un petit chemin qui y mène depuis la coop. Pas de voiture, c'est piéton. Et on se retrouve souvent là avec des voisins qui ont des enfants aussi, qui jouent. Mais la Station F-MR là, ça nous a pris notre terrain. En plus pour une population qui est pas celle des coops. C'est pour les jeunes qui veulent faire la fête, qui aiment le côté *fancy*. C'est pas pour les familles. Sauf que pour ces gens-là, il y en a plein des lieux comme ça à Montréal. Mais pas des lieux pour les familles... *(Françoise, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2017)*



Figure 7.8. Spectacle de cirque à la Station F-MR (Autrice, 2018)

La Station F-MR, enfin, semble avoir échoué à s'établir comme un lieu symbolique du Quartier de l'innovation, comme le souhaitaient certains répondants affiliés à l'organisme. Si le QI est partenaire du projet, et y a installé une imposante sculpture en forme de « Q » – son logo – aucun de nos répondants n'a su faire le lien entre le projet et le QI. D'une façon générale, le Quartier de l'innovation ne semble pas constituer une dimension identitaire d'importance pour les résidents du quartier, en l'absence de véritable présence sur le territoire ou de projet facilement identifiable s'adressant aux populations locales. Durant les entretiens semi-dirigés passés auprès des résidents, plus de la moitié des personnes interrogées déclaraient ainsi n'avoir jamais entendu parler du Quartier de l'innovation. Pour l'autre moitié, le QI était avant tout connu de nom, en ayant eu vent au détour d'un article de presse ou d'une conversation, sans pour autant être capable de décrire concrètement la teneur du projet :

Ouais. Je pourrais pas t'en dire plus que ça, mais je sais que ça existe. [rires] Je l'ai vu passer en fait, pareil, dans les trucs quand tu lis vite fait en diagonale, mais je sais pas c'est quoi. *(Clara, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

Je connais le nom, mais je sais pas exactement ce qui se cache derrière. Je pense que pendant l'assemblée de propriétaires de condos, il y avait une présentation sur les investissements dans le quartier. Peut-être que c'est là que j'ai entendu? *(Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Je suis abonnée à une page sur internet du Quartier de l'innovation, mais je sais pas vraiment... Sûrement que ça a été partagé sur les réseaux sociaux, puis c'est comme ça que j'en ai entendu parler. Mais je sais pas vraiment ce que c'est... *(Benoîte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

De plus en plus désincarné de l'échelle du quartier, le Quartier de l'innovation est alors très souvent considéré comme une initiative avant tout privée qui s'adresse plus au monde des affaires qu'aux populations de Griffintown :

Le Quartier de l'innovation, ouais, c'est une belle étiquette pour montrer que Montréal est une ville créative encore, voilà. On n'en sait pas grand-chose... J'ai pas vraiment d'informations là-dessus. Je sais qu'il y a des grosses compagnies qui ont élu domicile dans le quartier, puis ça, c'est chouette pour la métropole en général. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Malgré les espoirs portés par le Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown, les nouvelles démarches de participation citoyenne, tout comme les initiatives déployées par le Quartier de l'innovation, n'ont su s'imposer comme des plateformes de négociation satisfaisantes pour les résidents. Les comités de coopérative, quant à eux, ont eu une portée limitée. Malgré tout, face aux nouvelles insatisfactions générées par le manque d'infrastructures pensées pour les familles et les foyers à faible revenu, et face au retard pris dans les travaux pour les parcs, les résidents de Griffintown continuent de vouloir faire entendre leur voix. Pour cela, ils ont déployé une autre tactique : l'appropriation des réseaux sociaux, par le biais de groupes Facebook s'adressant non plus aux seuls résidents des projets résidentiels, mais à l'ensemble des habitants du quartier. Contrairement aux tactiques précédentes qui s'avéraient encore très sectorielles (mobilisation du bâtiment résidentiel comme lieu de rencontre et de négociation, structures de gouvernance internes fondées sur les modes de tenure), les groupes Facebook permettent aux résidents d'échanger collectivement autour d'un véritable projet de quartier.

7.3 « Nous sommes des résidents du Griffintown »

En 2015, deux groupes Facebook sont ainsi créés spécifiquement pour les résidents de Griffintown : « Nous sommes des citoyens du Griffintown » et « L'Association des résidents Griffintown », respectivement créés aux mois d'avril et de décembre. Contrairement aux groupes Facebook spécifiques à chaque projet résidentiel, présentés dans la section 6.2, ceux-ci sont ouverts à l'ensemble du public. Aujourd'hui, ces groupes Facebook sont très populaires et particulièrement actifs; au moment de la rédaction de cette thèse, ils réunissaient respectivement plus de 5 800 et 3 860 membres et généraient une moyenne de 200 et 70 publications mensuelles⁵⁴.

⁵⁴ En date du 20 avril 2021.

7.3.1 Le rôle croissant des groupes Facebook

Fréquemment, leurs membres y publient des informations concernant l'ouverture de nouveaux commerces ou restaurants, la planification de futurs projets résidentiels ou encore la tenue d'événements culturels ou de démarches de consultation publique. Pour la très grande majorité des personnes interrogées, ces groupes Facebook sont alors considérés comme la principale source d'information concernant le quartier :

Finale­ment, c'est sans cesse du nouveau contenu qui se produit pour ce quartier-ci. Ça n'arrête pas. Il y a toujours quelque chose de nouveau qui est annoncé. Il y a toujours une nouvelle soit politique, soit un truc... Ça n'arrête jamais, finalement, il y a toujours plein de choses. Puis heureusement, il y a des gens qui alimentent les groupes Facebook, qui habitent aussi le quartier, et qui sont passionnés de toute cette nouveauté-là, de toute l'effervescence, puis qui s'amuse­nt à partager toutes ces nouvelles-là. *(Brigitte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Et mis à part sur Facebook actuellement, je connais pas vraiment de ressources pour être informée. Le bouche-à-oreille ne marche pas tellement, parce qu'on est chacun dans notre coin, et on n'interagit pas vraiment avec les voisins. *(Clara, locataire, à Griffintown depuis 2017)*

En plus d'offrir aux populations locales une plateforme de discussion et d'information autour du quartier, les groupes Facebook ont fréquemment permis l'organisation d'événements de rencontre et de socialisation. Les « corvées de nettoyage », durant lesquelles les membres se retrouvent pour nettoyer un secteur spécifique du quartier – notamment les abords du canal de Lachine ou les rues adjacentes à certains projets résidentiels – font partie des événements les plus souvent évoqués :

Lorsque le printemps se pointe le bout du nez, il y a un événement à Montréal qui s'appelle « Les grandes corvées ». Puis la première année, je l'avais organisée seulement pour mes voisins ici dans l'édifice, [...] mais il a plu, puis j'ai annulé l'événement. L'année suivante, je me suis dit : « Je vais profiter de Facebook pour publiciser la corvée ». Et là, soudainement, il y a des gens qui sont venus. Puis cette année, lorsqu'on a fait la corvée, on était près de 40 personnes. Et tous ces gens-là sont des gens qui sont dans des projets de condos avoisinants. Donc on se présente, on se serre la main. On a toujours le réflexe de dire : « Vous habitez

quel projet? » [...] Puis là souvent il y a des anecdotes qui vont sortir, on socialise comme ça. Donc j'ai rencontré des gens à ce moment-là, des gens que je vois encore. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Les pages Facebook sont aussi l'occasion de mobiliser les populations locales autour de sujets plus structurants pour le quartier. En 2015, plusieurs membres de la page « Nous sommes les citoyens de Griffintown » décident ainsi d'organiser une rencontre pour parler de l'avenir du quartier :

Donc on s'est réunis dans un nouveau pub qui venait d'ouvrir. On s'est réunis avec une bière, la nourriture, puis tout ça. Il y a même un élu qui s'est présenté. Puis là, on a lancé toutes sortes d'idées sur ce qui serait intéressant pour faire vivre ce quartier. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Parmi les idées évoquées, l'une d'entre elles anime particulièrement les personnes réunies ce jour-là : la mise en place d'un jardin communautaire en libre-service, permettant à quiconque le souhaiterait de s'y impliquer, ou simplement de venir en récolter les fruits. Avec l'aide de l'Écoquartier du Sud-Ouest, le groupe convainc l'arrondissement de fournir les bacs et de consacrer une partie du parc Olier au projet. En 2016, le Jardin Olier est officiellement inauguré et réunit depuis chaque année une dizaine de bénévoles. Plus récemment, les groupes Facebook ont permis l'émergence d'une mobilisation autour de l'aménagement d'une école à Griffintown. Partie d'une publication en ligne suivie d'une rencontre autour de quelques parents au printemps 2018, la mobilisation est parvenue à attirer l'attention des fonctionnaires et des médias (Gravel, 2018; TVA Nouvelles, 2018) et a mené à la tenue de plusieurs rencontres avec la Commission scolaire de Montréal.

Mais plus fréquemment encore, ces groupes Facebook permettent aux résidents d'alerter sur des problématiques inhérentes au quartier. Régulièrement, ainsi, leurs membres postent des publications concernant les nuisances de bruit ou de circulation inhérentes aux travaux, les problématiques liées au déneigement ou au stationnement, ou des soucis de cohabitation avec les projets résidentiels voisins. Pour plusieurs personnes interrogées, les réseaux sociaux constituent alors une sorte d'exutoire, leur permettant de se défouler de leurs frustrations,

mais aussi de se sentir moins seules face à celles-ci puisque les commentaires et autres « *like* » démontrent le degré d’approbation et de soutien des autres membres. Les réseaux sociaux, alors, se sont progressivement imposés comme la meilleure alternative pour rejoindre les personnes responsables du développement de Griffintown, les plaintes adressées par téléphone à la police ou à l’arrondissement restant, d’après nos entretiens, le plus souvent sans réponse. Régulièrement, les personnes élues à l’arrondissement – le maire Benoît Dorais et le conseiller d’arrondissement Craig Sauvé en tête – se retrouvent « taguées⁵⁵ » sur les publications dans l’espoir d’une sollicitation plus directe.

7.3.2 Un arrondissement connecté

L’arrondissement du Sud-Ouest s’avère alors généralement très réactif à ce type de publication, générant chez plusieurs des personnes interrogées le sentiment d’une réelle prise en compte des problématiques soulevées par les membres :

N’importe quoi qu’il arrive sur le truc Griffintown, sur le groupe Facebook là, dès qu’il y avait quelqu’un qui parlait de telle affaire, telle affaire, y’a des gens qui taguent soit Sauvé, soit Dorais, et tout de suite ils sont sur le cas, sur la même journée. C’est *hot* ça, j’avais jamais vu ça. Puis encore aujourd’hui, tu vois qu’il voit puis que... T’as l’impression qu’il écoute, que ton message est quand même passé. Moi, j’ai cette impression-là en tout cas. (*Emmanuelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008*)

Si les promoteurs immobiliers, l’ÉTS ou le Quartier de l’innovation ne sont que peu actifs sur ces groupes Facebook, la municipalité s’avère en revanche de plus en plus encline à les considérer comme de véritables canaux de communication avec les résidents. En plus de répondre régulièrement aux commentaires sur lesquels il est directement tagué, Craig Sauvé – conseiller d’arrondissement depuis 2013 – mobilise fréquemment les groupes Facebook

⁵⁵ Les « tags » ont deux utilités : d’un côté, elles permettent d’identifier une personne citée dans une publication, rendant public le lien vers son profil Facebook; de l’autre, les personnes « taguées » reçoivent une notification indiquant que celles-ci ont été identifiées dans une publication.

pour y poster des messages et des vidéos permettant d'informer leurs membres sur le développement du quartier, générant de ce fait un certain sentiment de proximité :

Les élus sont présents également sur les réseaux sociaux. Ils vont commenter... Ben commenter, ils vont répondre aux commentaires lorsqu'on les identifie sur les réseaux sociaux. Ils vont répondre aux questions. On sent une proximité quand même. Je vais être honnête, on peut leur reprocher des choses, mais on sent une proximité, on sent qu'ils veulent se faire connaître, et on sent qu'ils veulent être à l'écoute des gens. (*Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013*)

En novembre 2017, au moment des élections municipales, Facebook devient également une plateforme de campagne. À l'invitation de la page « J'aime Griffintown », affiliée au groupe Facebook « Nous sommes des citoyens du Griffintown »⁵⁶, plusieurs candidats et candidates acceptent ainsi de participer à des capsules filmées afin de faire connaître leur programme (figure 7.9).

Dans un quartier particulièrement dense, les réseaux sociaux se présentent alors comme des plateformes efficaces pour s'adresser à un vaste électorat :

Quand il y a eu la campagne municipale, les élus disaient – c'est sûrement la raison pour laquelle ils ont accepté de participer à ces petites entrevues – qu'ils ne savaient pas comment rejoindre les gens dans le quartier. Ils trouvaient ça vraiment particulier : comment on fait pour rejoindre les gens dans le quartier? On peut pas nécessairement entrer dans un édifice à condos pour faire du porte-à-porte et cogner à chaque porte. Comment on fait pour les rejoindre? (*Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013*)

⁵⁶ La page Facebook « J'aime Griffintown » peut être considérée comme la page-mère du groupe Facebook « Nous sommes des citoyens du Griffintown », puisque les deux sont gérées et administrées par les mêmes personnes. Sur la page Facebook, les membres ne peuvent que commenter des publications informatives ou publicitaires, tandis que sur le groupe, ce sont les membres qui créent les publications.



Figure 7.9 Des groupes Facebook investis par les fonctionnaires municipaux (à droite : message publié par Craig Sauvé sur le groupe Facebook « Nous sommes des citoyens du Griffintown » en novembre 2018; à gauche : capsule vidéo publiée sur la page Facebook « J'aime Griffintown » à l'occasion des élections municipales de novembre 2017) (Autrice, 2018)

Les réseaux sociaux prennent une importance telle dans les modes de communication de l'arrondissement qu'en décembre 2018, celui-ci organise une rencontre avec plusieurs gestionnaires des pages et groupes Facebook. L'objectif premier de cette rencontre est de discuter des outils de communication actuels de l'arrondissement – deux pages web consacrées au développement du quartier et à la planification des travaux – et de ses projets; en effet, pour répondre aux nombreuses interpellations sur les réseaux sociaux, l'arrondissement veut améliorer ses modes de communication avec les populations locales et ses pratiques de gestion des travaux. À cette fin, il annonce la création d'une plateforme « Avis-alertes » permettant aux personnes inscrites de recevoir des alertes en cas de travaux, la mise en ligne d'une carte interactive signalant les développements du quartier et la création d'une infolettre. En outre, il prévoit plusieurs rencontres citoyennes ainsi que la mise en place d'un « comité de bon voisinage » visant à échanger avec les populations locales sur les enjeux liés au développement du quartier. En plus de fournir un premier retour sur ces projets à des fins d'amélioration, les gestionnaires des groupes Facebook servent à nouveau de relais avec

les populations locales puisque le résumé de cette rencontre est publié sur la page « J’aime Griffintown ⁵⁷ » et le groupe « Nous sommes des citoyens du Griffintown ⁵⁸ ». L’arrondissement tient ses promesses et organise au mois de mars 2019 le premier « comité de bon voisinage » de Griffintown, qui rassemble une dizaine de personnes représentant la Ville de Montréal, les commerces du quartier et les résidents, inscrits via une demande courriel. La page Facebook « J’aime Griffintown » continue quant à elle de se faire le relai de ces rencontres quasi mensuelles en produisant des comptes-rendus détaillés, et faisant parvenir à l’arrondissement les commentaires de ses membres – incluant des plaintes sur l’horaire matinal de ces rencontres, qui seront par la suite organisées en soirée.

7.3.3 Une représentativité limitée

S’ils sont fréquemment cités dans les entretiens, les groupes Facebook ne font cependant pas l’unanimité. Pour certaines personnes, les revendications qui y figurent ne sont pas représentatives de l’ensemble de la population, et participent à donner une mauvaise image du quartier. Ces groupes sont parfois décrits comme des cahiers de doléances, où chaque membre participe à constituer une longue liste de plaintes individuelles, mais ne permettraient pas de dégager une vision commune pour le quartier :

Et sur Facebook, je suis abonnée à la page de « l'Association des résidents ». Et tout ce que je vois passer sur cette page-là, c'est des récriminations. Tout le temps, tout le temps, tout le temps. Des gens qui se plaignent, mais de tout : du bruit, des problèmes qu'engendrent les constructions, des chenillettes qui détruisent tout sur leur passage avec le déneigement. Il n’y a rien de positif. Et ça vient vraiment taper sur les nerfs. *(Estelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Les groupes Facebook sont alors parfois décrits comme de faux outils démocratiques, qui participent à diffuser le message d’une minorité bruyante qui ne serait pas nécessairement

⁵⁷ <https://www.facebook.com/jaimegriffintown/posts/2342021492687902>

⁵⁸ <https://www.facebook.com/noussommesdescitoyensdugriffintown/permalink/2630615053632048>

représentative de l'ensemble de la population. En plus d'exclure de fait les personnes qui ne sont pas inscrites sur Facebook, ces groupes ne disposent que de peu de mécanismes de modération visant à s'assurer du lieu de résidence réel de ses membres. S'ils s'avèrent être des outils efficaces pour favoriser les interactions avec le voisinage et, dans une certaine mesure, interpeler les fonctionnaires municipaux sur des problématiques spécifiques, les réseaux sociaux ne semblent pas pouvoir s'imposer comme des alternatives efficaces et pérennes de groupes communautaires. Les personnes qui administrent ces pages Facebook refusent d'ailleurs de se substituer à une véritable association pour les personnes résidentes :

Non, c'est pas une association. Si t'es membre du groupe, t'es pas membre d'une association, t'es membre d'un groupe de discussion sur Facebook. Il n'y a pas de frais d'inscription, pas d'adhésion où tu mets ton adresse et tu montres où t'habites dans le quartier. Puis il n'y a pas de réunion pour élire un président. Il n'y a personne qui légitimement devrait parler au nom des résidents dans ce groupe-là. *(Bastien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Malgré une forte utilisation des réseaux sociaux de la part de l'arrondissement, ce point de vue est partagé par certaines personnes au sein de la municipalité, qui regrettent que les populations locales de Griffintown n'aient pas de structure communautaire capable d'assurer une réelle représentation citoyenne ou d'une mobilisation sur le terrain :

Je trouve que c'est tellement pas le même mode de représentation au niveau du politique qu'avant. Et puis j'ai l'impression qu'ils chialent. Ils chialent, puis à force de chialer, ils ont l'impression qu'ils sont nombreux à chialer. Non, ben y'en a un qui va le faire pour lui, t'sais, et au bout du compte les Conseils [d'arrondissement] passent, les années passent, pas de perturbations... Ils ont toujours pas compris qui est responsable de quoi. Y'a pas de pression. Je dis ça, on avance sur des choses quand même, mais il me semble que... *(Entretien #43, institution publique)*

Si les groupes Facebook ne peuvent se substituer à une véritable instance représentative, les entretiens passés auprès des résidents démontrent le rôle structurant qu'ils jouent aujourd'hui, tant dans les représentations du quartier, que dans ses pratiques concrètes. Il

semble alors qu'ils participent à construire une nouvelle façon d'habiter le quartier, à cheval entre les dimensions physiques et virtuelles.

7.3.4 Vers une nouvelle façon d'habiter le quartier?

L'ensemble des résidents qui ont pris part à notre enquête admettent fréquenter les groupes Facebook quasi quotidiennement. Pour eux, les réseaux sociaux sont devenus une plateforme d'échange avec leurs voisins, qui compense l'absence de lieux de rencontre. À défaut de pouvoir se rencontrer physiquement dans le quartier, les groupes Facebook s'établissent comme un forum virtuel pour le quartier :

Je trouve que les lieux de rencontre que j'ai particulièrement dans le quartier, c'est vraiment par le web que je les ai. C'est-à-dire, il y a des pages comme « J'aime Griffintown », « L'association des résidents de Griffintown », je trouve qu'il y a beaucoup de rencontres qui se font à ce niveau-là. Des rencontres virtuelles. Mais sinon j'ai pas l'impression qu'il y a des endroits où je peux rencontrer les résidents pour discuter des enjeux du quartier. Je les connais pas. *(Benoîte, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Griffintown, c'est des grandes tours, avec des codes pour rentrer, parfois même des agents de sécurité. Et des chantiers. Finalement, c'est que des lieux difficiles à pénétrer. Alors la seule façon de se rencontrer, de discuter, c'est sur les groupes Facebook. C'est un endroit où les gens chialent, c'est vrai, ça peut être tannant. Mais c'est aussi un lieu où on apprend à se connaître. À découvrir ses voisins. À rendre Griffintown un peu moins hostile, un peu plus humain, en quelque sorte. *(Bernard, copropriétaire, à Griffintown depuis 2014)*

Ils constituent également une ressource d'information importante, qui leur permet d'avoir une meilleure vision des travaux et des événements à venir, et ainsi planifier leurs déplacements dans le quartier et la fréquentation de certains espaces. D'une façon générale, la fréquentation de cet espace virtuel a alors des conséquences sur la pratique physique du quartier :

T'sais, tu passes par ici, t'as pas de petits cafés que tu vas entrer et rester, il n'y en a pas. Il y avait le presse café qui était là, mais il ne l'est plus. Apparemment, il y en a un nouveau qui a ouvert pas loin là, j'ai vu ça sur Facebook, je vais peut-être aller faire un tour. *(Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Il y avait le canal Bleu. J'y suis allé une fois. J'aime bien ce qu'ils faisaient. Je les suivais sur Facebook. J'ai participé à une de leurs activités. *(Estelle, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Sinon, je suis abonnée à certains sites sur Facebook. Il y en a un qui est vraiment spécifique à l'immeuble. Il y en a un qui est spécifique à Griffintown. Là-bas, des fois il y a des annonces, certaines discussions, et c'est comme ça par exemple que j'ai su qu'il y avait cette corvée pour le nettoyage du parc. Alors je me suis inscrite en partie justement pour parler un peu aux gens du quartier. Répondant *(Cédric, locataire, à Griffintown depuis 2015)*

Sur Facebook, il y a une fille qui est très active, qui répertorie tous les travaux à venir. Et elle note aussi toutes les fermetures de rue. Alors à chaque fois qu'elle poste, moi j'apprécie vraiment, ça me permet de planifier quelles rues je vais prendre à vélo, pour pas me retrouver pogné. Et pour vrai, ça me fait gagner énormément de temps ! *(Benjamin, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Pour les personnes interrogées qui fréquentent assidûment ces groupes Facebook, la dimension physico-spatiale et la dimension virtuelle de Griffintown constituent alors deux composantes à part entière de l'expérience du quartier, qui, souvent, finissent par se confondre. Durant les entretiens semi-dirigés, il s'avère alors parfois difficile de distinguer ce qui révèle du vécu des personnes interrogées de propos faisant référence à des éléments vus ou lus sur les différents groupes Facebook. Il semble ainsi que les perceptions du quartier s'imprègnent également des photographies qui sont publiées sur les groupes Facebook, des descriptions que font les membres de tel lieu ou de tel événement. La pratique virtuelle du quartier participe alors, tout autant que les pratiques physiques, à façonner les représentations du quartier. Collectivement, les membres des groupes Facebook participent à construire collectivement un quartier qui leur ressemble, au point de générer un véritable sentiment d'appartenance :

J'ai l'impression que la vie de quartier se fait beaucoup par ces groupes Facebook. [...] Il y a le groupe « Résidents de Griffintown » où ils vont mettre des petites *news* historiques, des trucs pratico-pratiques aussi. Ça commence à dynamiser un peu le côté esprit communautaire du quartier. Ça commence à prendre forme. Et ça fait plaisir à voir. *(Bianca, copropriétaire, à Griffintown depuis 2013)*

Il y a aussi une page Facebook, « J'aime Griffintown » qui est très active. D'ailleurs je pense que c'est là-dessus où j'ai vu ta communication. Qui pousse beaucoup les activités dans le quartier. Donc pour nous, l'animation... C'est très bien animé, mais c'est l'action citoyenne en réalité. C'est des gens qui font ça pour leur propre intérêt en réalité. Puis qui connectent à la page. T'sais, ça roule de soi-même. *(Basile, copropriétaire, à Griffintown depuis 2015)*

Peut-être une manière aussi de répondre, c'est que sur les réseaux sociaux, ça à toutes sortes de limites les réseaux sociaux, mais il y a des trucs dans certains de ces groupes-là, qui témoignent d'un esprit de quartier. Une vie de quartier, où les gens vont dire... Par exemple y a une ligne d'autobus qui s'appelle la 35. Alors quelqu'un a photographié l'abribus avec le panneau 35 pour nous informer que ça allait s'en venir. Alors des gens s'entraident. Des gens cherchent une gardienne, des gens cherchent de l'aide pour l'entretien ménager. Alors à travers les réseaux tu comprends... *(Adrien, copropriétaire, à Griffintown depuis 2008)*

Quand j'allais à la station F-MR, je me suis sentie que j'appartenais. J'appartiens au groupe Facebook « nous sommes Griffintown », et il y en a un autre... « J'aime Griffintown », voilà. Et je participe aux deux, et ça m'arrive d'écrire des commentaires. Alors ça je sens qu'il y a un sentiment d'appartenance à ce niveau-là. *(Barbara, copropriétaire, à Griffintown depuis 2017)*

Je suis assez surpris, et assez agréablement surpris en fait, de voir que les gens s'intéressent aux groupes qui sont créés sur les médias sociaux, Facebook et tout. Et ça c'est un peu un phénomène qui me surprend. C'est sûr qu'il y en a dans tous les quartiers, mais ici c'est un peu... Ouais, c'est fort. *(Frédéric, membre d'une coopérative, à Griffintown depuis 2016)*

7.4 Conclusion du chapitre

Ce chapitre porte sur la troisième vague de développement résidentiel de Griffintown, déployée dans le secteur ouest du quartier au milieu des années 2010. Si cette nouvelle phase permet enfin de réaliser une plus grande mixité résidentielle telle que prônée par le PPU pour le secteur Griffintown, ajoutant des unités familiales au sein de vastes immeubles de

condominiums de luxe et de coopératives d'habitation, elle ne s'accompagne pas du développement d'infrastructures s'adressant aux enfants ou aux foyers à faible revenu. Par conséquent, les résidents du secteur ouest démontrent à leur tour de nouvelles pratiques, perceptions et représentations du quartier, qui s'écartent de celles des primo-arrivants et des résidents du secteur Peel-Wellington.

Le développement tardif du secteur, marqué par un manque important de commerces et services ouverts aux familles et aux petits budgets et des trottoirs peu praticables pour les poussettes et les personnes à mobilité réduite, pousse ainsi certains résidents à reporter leurs pratiques quotidiennes aux quartiers voisins de la Petite-Bourgogne et de Pointe-Saint-Charles. Le canal de Lachine étant peu propice aux jeux d'enfants, et les parcs prévus par le PPU ayant pris un certain retard dans leur réalisation, certaines familles tendent également à s'approprier des terrains en friche à proximité de leur immeuble résidentiel, tout comme les propriétaires de chiens. Mais la fréquentation de ces espaces vacants génère certains conflits de voisinage, et ceux-ci se voient progressivement fermés par la municipalité. D'autres terrains sont ciblés par des projets culturels éphémères – qui représentent les rares projets soutenus par le Quartier de l'innovation qui s'adressent directement aux résidents. Alors que les résidents du secteur ouest se sont davantage installés à Griffintown pour les caractéristiques du projet résidentiel que pour celles du quartier, ces conflits d'appropriation renforcent le sentiment qu'ils n'y sont pas bienvenus. Ils limitent en outre la fréquentation des projets éphémères portés par le QI, qui s'avère peu connu et approprié par les résidents. L'idée d'un quartier fractionné, divisé en sous-secteur, enfin, s'avère renforcée par de nouvelles démarches de consultation publique portant sur des projets restreints à certaines aires géographiques, et semblant revenir sur le projet d'ensemble proposé par le PPU pour le secteur Griffintown.

À l'instar des syndicats de copropriétaires, les comités de coopérative se sont alors, pendant un temps, présentés comme des structures alternatives d'implication pour les résidents du secteur ouest. Mais l'échec de certaines mobilisations – à l'instar de la pétition liée au projet Legado – et les difficultés de participation rencontrées par les coopératives de logement

fragilisent leur portée. Se sont alors de nouveaux groupes Facebook, créés à partir de 2015 et s'adressant à l'ensemble des résidents du quartier, qui semblent aujourd'hui constituer la tactique la plus efficace pour s'impliquer dans le devenir du quartier. En offrant aux résidents une plateforme d'information et d'échanges sur le développement du quartier, et en leur donnant la possibilité d'interpeller directement les élus sur certaines problématiques, elles ont fini par pousser l'arrondissement à créer de nouveaux outils de participation. Les groupes Facebook participent également à développer une nouvelle forme d'habiter dans le quartier, participant à générer des pratiques, perceptions et représentations virtuelles, tout en influençant celles qui s'exercent sur le terrain. Malgré tout, les promoteurs immobiliers, tout comme l'ÉTS et le Quartier de l'innovation, en demeuraient, au moment de notre enquête, entièrement absents.

CHAPITRE 8

DISCUSSION DES RÉSULTATS

Notre problématique générale de recherche porte sur les effets réciproques entre le paradigme de quartier de l'innovation – appréhendé comme un projet urbain porté par des acteurs publics, privés et universitaires et fondé sur la concentration d'institutions scientifiques et technologiques dans des quartiers mixtes bien connectés à la trame urbaine (Katz et Wagner, 2014b) – et l'habiter des résidents, incarné par leurs pratiques, perceptions et représentations (Herouard, 2007). Celle-ci se fonde sur une lecture contemporaine de l'habiter par la géographie et les études urbaines, qui met de l'avant les tensions qui s'exercent entre, d'un côté, les transformations spatiales, politiques et symboliques de l'espace par les acteurs du développement urbain et, de l'autre, la manière qu'ont les individus et des groupes sociaux de faire *avec* cet espace (Herouard, 2007; Lazzarotti, 2006; Stock, 2004, 2006b, 2007b, 2012, 2015). La revue de littérature nous a alors menée à formuler l'hypothèse que les quartiers de l'innovation participaient d'un renouvellement des modalités de développement urbain, en intégrant les résidents aux diverses étapes de développement du projet par le biais de la pratique – en tant que travailleurs, consommateurs des infrastructures et des services, et testeurs de l'innovation (Esmailpoorabi *et al.*, 2020b; Nesti, 2020; Pancholi *et al.*, 2020; Rissola *et al.*, 2019).

En nous inspirant des écrits de Roncayolo (1996) et de Lévy (2008) autour des différentes échelles du projet urbain et de l'habiter, nous proposons d'inscrire l'analyse de ces interactions entre habiter et quartier de l'innovation à différentes échelles spatio-temporelles, prenant en compte les négociations entre acteurs qui précèdent l'élaboration de ce type de projet, sa réalisation concrète à travers un certain nombre de marqueurs physiques et symboliques, et son appropriation ultérieure par les habitants. De cette approche découlent nos trois questions spécifiques de recherche : Dans quelle mesure le paradigme du quartier de l'innovation participe-t-il à transformer les modalités de développement urbain du

quartier? Quels sont les effets de ces transformations sur l'habiter des résidents? Et quels sont les effets réciproques de l'habiter des résidents sur ces transformations?

Pour y répondre, nous avons pris pour cas d'étude le Quartier de l'innovation de Montréal, en nous intéressant plus spécifiquement aux résidents du quartier de Griffintown dans lequel s'incarne le projet. Les quatre chapitres précédents étaient alors consacrés à la présentation de nos résultats de recherche. Dans le chapitre 4, nous avons montré l'évolution des rôles occupés par les acteurs publics, privés et universitaires dans la planification urbaine de Griffintown afin de mieux analyser leurs effets sur l'habiter des résidents. Les chapitres suivants étaient quant à eux consacrés à caractériser les pratiques, perceptions et représentations du quartier et leurs effets réciproques sur les modalités de développement urbain durant les trois grandes phases de développement identifiées depuis la désindustrialisation de Griffintown : de la fin des années 1990 à la fin des années 2000, d'abord, au moment où le quartier connaît une nouvelle dynamique grâce aux projets immobiliers de l'ÉTS et de Prével (chapitre 5), de 2008 à 2015, ensuite, face aux dynamiques de densification résidentielle encouragée par le premier PPU pour le secteur Peel-Wellington (chapitre 6), puis de 2016 à la fin de notre enquête en 2018, alors que se développe le secteur ouest autour d'une plus grande mixité dans la typologie de logements (chapitre 7). Dans ce chapitre, qui clôt la thèse, nous proposons une discussion de ces résultats au regard de la revue des écrits et du cadre théorique et conceptuel présentés dans les deux premiers chapitres. Nous revenons dans un premier temps sur nos questions et hypothèses spécifiques de recherche (section 8.1) avant de souligner les principaux apports ainsi que les limites de cette thèse (section 8.2).

8.1 Retour sur les questions et hypothèses spécifiques de recherche

Nos hypothèses spécifiques de recherche ont été formulées en considérant les trois dimensions du projet urbain identifiées dans la littérature : la dimension politique, prenant en compte les négociations entre acteurs qui conditionnent sa conception, sa réalisation et sa pratique (Breux et Bédard, 2014); la dimension spatiale, intégrant les diverses

transformations physiques du quartier que le projet urbain génère (Sénécal *et al.*, 2009); et la dimension symbolique, conditionnée par la capacité d’appropriation du projet par les populations (Bédard et Breux, 2011). La discussion des résultats présentée dans cette section reprend ces trois dimensions, en revenant systématiquement sur nos trois questions spécifiques de recherche et sur les hypothèses formulées à partir de la littérature.

8.1.1 Dimension politique

Sur le plan politique, nous formulons l’hypothèse que le paradigme de quartier de l’innovation participait d’une transformation des modalités de gouvernance du quartier, marquée par une insertion de l’université dans les négociations traditionnellement entamées entre les acteurs publics et privés dans le projet urbain, et participant d’une meilleure intégration des résidents à ces négociations. Nous émettions également l’hypothèse que ces nouvelles dynamiques s’accompagnaient de nouveaux outils spécifiques, permettant d’accompagner le projet de quartier de l’innovation de manière intégrée et partenariale tout au long du développement du projet, et favorisant une participation des résidents par le biais de la pratique. Comme nous allons le voir dans les prochaines sous-sections, le cas d’étude montréalais participe à nuancer la première hypothèse et contredire la seconde, rejoignant la littérature plus critique qui suggère que les universités sont elles aussi soumises à des dynamiques entrepreneuriales, que les résidents tentent toutefois de contourner par le biais de diverses tactiques.

8.1.1.1 Un projet pensé en opposition à la densification résidentielle

Plusieurs rapports, *benchmarks* et articles empiriques ont mis de l’avant le rôle central que jouent les universités dans les quartiers de l’innovation, à la fois comme institutions « ancrées » favorisant l’attractivité du projet pour les institutions scientifiques et technologiques (Katz et Wagner, 2014b; Read, 2016) et comme leviers d’intégration pour les résidents, en offrant des espaces de rencontre et des outils favorisant la collaboration avec les acteurs publics et privés (Cohendet *et al.*, 2011; Pancholi *et al.*, 2020). D’autres montrent une intégration accrue des universités dans les modalités de développement urbain

traditionnellement négociées entre acteurs publics et privés, mettant à profit du projet de quartier de l'innovation leurs actifs fonciers (Ananian, 2019; Baily et Montalbano, 2018), voire en initiant elles-mêmes le projet (Read, 2016). Le Quartier de l'innovation montréalais s'ancre typiquement dans cette dynamique, dans la mesure où le projet a été initié par l'École de technologie supérieure de Montréal et l'Université McGill, mettant à profit leur réputation pour gagner le soutien des divers paliers du gouvernement, ainsi que leurs actifs fonciers dans l'optique de poursuivre le développement du campus de Griffintown. D'après la typologie de Katz et Wagner (2014b), le QI montréalais entre alors dans la catégorie des quartiers de l'innovation de type « *anchor-plus* », c'est-à-dire des projets développés autour de campus universitaires déjà bien implantés en milieu urbain, dans la mesure où l'ÉTS s'est installée à Griffintown une dizaine d'années avant le lancement officiel du projet.

Le rôle central occupé par le milieu universitaire dans le Quartier de l'innovation s'inscrit ainsi dans une dynamique de long terme. Dès son implantation à Griffintown au début des années 2000, l'ÉTS a ainsi joué un rôle important dans le développement du quartier. Par le biais de ses bâtiments universitaires et de ses résidences étudiantes, elle a participé à redynamiser un quartier pendant longtemps laissé à l'état de friche. En abritant dans son campus un restaurant, une épicerie, des banques ou des dépanneurs, elle a offert aux primo-résidents des commerces et services encore absents du quartier. Elle a également démontré un intérêt constant pour le développement urbain de Griffintown, déposant des mémoires pour chacune des démarches de consultation publique, et abritant en son campus certaines d'entre elles. Elle a même parfois négocié directement avec les promoteurs immobiliers, comme le montre le partenariat établi avec Devimco dans le cadre du Projet Griffintown. L'inscription du QI dans le PPU pour le secteur Griffintown en 2013 symbolise alors une étape supplémentaire dans l'intégration de l'ÉTS dans la gouvernance urbaine du quartier, dans la mesure où ce projet s'ancre dans un document de planification à l'échelle du quartier.

Mais le projet du QI, toutefois, marque un tournant dans la position affichée jusque-là par l'ÉTS. Alors que l'École a jusqu'ici démontré une volonté de s'associer à la promotion immobilière pour mieux négocier les modalités du développement résidentiel, elle assume

désormais une opposition farouche à la densification résidentielle entamée dans le secteur, qui menace le développement de son campus et limite l'implantation d'institutions scientifiques et technologiques dans le quartier. En ce sens, le QI montréalais se distingue grandement des autres quartiers de l'innovation documentés dans notre revue des écrits, dans la mesure où il se présente comme une seconde étape du développement urbain d'un secteur déjà bien densifié. Contrairement aux quartiers de l'innovation qui, à l'instar du 22@, participent à la régénération urbaine d'un ancien quartier industriel (Ballester, 2013; Besson, 2014; Leon, 2008), le QI montréalais ne se développe pas dans un secteur en friche. Et à l'inverse des projets développés dans des campus urbains déjà bien implantés (Ananian, 2019; Read, 2016), le QI ne propose pas une diversification des fonctions passant par la densification résidentielle et commerciale. Alors que la littérature grise présente les quartiers de l'innovation comme des projets urbains menés de concert entre le secteur public, privé et universitaire (Katz et Wagner, 2014b), le QI montréalais représente plutôt un partenariat entre l'arrondissement et l'ÉTS en opposition assumée aux pratiques de la promotion immobilière qui se sont déployées dans le secteur depuis l'adoption du premier PPU.

Le souci que démontre l'ÉTS à l'égard du développement de Griffintown et le rôle central que joue le milieu universitaire dans la mise en place du QI s'inscrivent alors dans les logiques d'entrepreneuriat des universités mises de l'avant par certains écrits (Borsi et Schulte, 2018; Dang Vu, 2014; Fernández-Esquinas et Pinto, 2014; Taylor, 2017). L'université, ainsi, s'impose comme un propriétaire foncier et entre ainsi en concurrence avec le secteur privé; pour assurer le développement d'un campus qui lui permette d'abriter ses activités académiques tout en renforçant les partenariats avec l'industrie et le milieu des affaires, elle doit elle-même s'impliquer dans le développement urbain du secteur. L'appellation de « quartier de l'innovation » semble alors être mobilisée comme un label visant à assurer l'adhésion et le soutien financier des acteurs publics au projet. Les mesures visant à intégrer les enjeux socioéconomiques et à faire participer les résidents au projet ont quant à elle permis d'assurer une acceptabilité sociale au moment de son démarrage, mais n'ont pas été poursuivies sur le long terme, comme nous en discuterons plus tard dans ce chapitre.

Les collaborations mises en place entre le secteur public, privé et universitaire dans le cadre d'une « triple hélice » (Etzkowitz et Leydesdorff, 2000) ne semblent pas, alors, s'appliquer à Montréal, contrairement d'autres cas d'études (Besson, 2014; Katz et Wagner, 2014b). L'inscription du projet dans le deuxième PPU pour le secteur Griffintown en 2013 marque ainsi la démarche partenariale mise en place entre le milieu universitaire et l'arrondissement, mais propose en revanche un certain nombre de mesures visant à assurer un meilleur contrôle sur la promotion immobilière, comme nous allons en discuter dans la prochaine sous-section.

8.1.1.2 Un projet qui peine à limiter la mainmise des promoteurs sur le développement du quartier

Sur le papier, le Quartier de l'innovation de Montréal s'aligne avec la plupart des recommandations des guides de bonnes pratiques en ce qui a trait aux modalités de gouvernance du projet (Katz et Wagner, 2014b; Read, 2016; Wagner *et al.*, 2017) : le projet s'inscrit dans des documents de planification lui offrant ainsi une meilleure emprise sur le zonage, et se dote d'une structure de gouvernance propre, qui vise à réunir les acteurs publics, privés, universitaires et citoyens pour penser le développement du projet sur le long terme. Mais alors qu'à Barcelone (Ballester, 2013; Besson, 2014; Charnock et Ribera-Fumaz, 2011), à Portland, Vancouver, Chicago (Ananian, 2019) et dans plusieurs autres projets européens et nord-américains (Baily et Montalbano, 2018; Read, 2016), le paradigme du quartier de l'innovation s'inscrit dans des plans d'urbanisme à l'échelle de la ville ou du quartier, le QI de Montréal est simplement évoqué par le PPU pour le secteur Griffintown, qui ne prévoit toutefois aucune mesure de zonage spécifique au projet, préférant reporter la responsabilité de son portage à un organisme sans but lucratif consacré.

Or, contrairement à ce que suggèrent les articles de Besson (2014) ou de Gianoli et Palazzolo Henkes (2020) à Barcelone notamment, l'OSBL du QI, inaugurée en 2013, n'a pas su s'imposer comme une structure de gouvernance autonome capable de négocier avec les autres acteurs du développement urbain et d'influencer l'aménagement du quartier. Le LabVI, projet phare du QI montréalais, n'a ainsi pas bénéficié du soutien escompté de la municipalité pour

s'affranchir du zonage imposé au quartier et ainsi proposer une zone franche d'expérimentation pour le domaine universitaire et technologique. Le comité de liaison urbain, quant à lui, demeure faiblement approprié par les acteurs publics, privés, universitaires, associatifs et citoyens, qui le considèrent plus comme une plateforme de présentation et de promotion des projets d'aménagement mis en place dans le quartier que comme une structure horizontale de débats et de négociations. En ce sens, la mise en place d'une telle structure n'apporte pas nécessairement une transformation des modalités d'aménagement et de planification du quartier si elle ne s'accompagne pas d'une volonté de faire évoluer les outils et les approches.

Par conséquent, le Quartier de l'innovation n'a finalement qu'une faible empreinte sur le développement de Griffintown, qui se poursuit, malgré les ambitions du projet, selon des modalités largement dictées par la promotion immobilière. Le manque d'emprise de la municipalité sur les terrains du quartier limite ainsi sa capacité à reprendre la main sur l'aménagement du secteur. Le secteur Peel-Wellington, où la plupart des autorisations de construire ont été accordées aux promoteurs avant l'adoption du second PPU, poursuit ainsi une densification résidentielle homogène, marquée par la multiplication de grandes tours de condominiums pensées pour des couples ou des personnes seules. La procédure pour les PPCMOI, pensée comme un outil de négociation auprès des promoteurs immobiliers, a quant à elle permis de multiplier les dérogations au Plan d'urbanisme qui, depuis l'adoption du PPU 2013, revoyait pourtant les limites de densité et de hauteur à la baisse. L'aménagement des parcs et des rues habitées, enfin, est largement retardé par les chantiers des projets résidentiels, qui demeurent prioritaires.

Si l'adoption du PPU pour le secteur Griffintown et l'inauguration du QI en 2013 laissaient présager une transformation des modalités de développement urbain au profit d'un meilleur contrôle sur la promotion immobilière, le secteur immobilier conserve, du début des années 2000 jusqu'à notre enquête en 2018, un certain aval sur les négociations, comme le suggère la littérature autour de la néolibéralisation de la ville et du projet urbain (Fainstein, 2008; Swyngedouw *et al.*, 2002; Viel *et al.*, 2012). L'hypothèse d'une intégration des résidents dans

les dynamiques de négociation par la pratique ne s'est pas vérifiée à Griffintown, dans la mesure où, au moment de notre enquête, aucun des projets du LabVI n'avait été testé sur le terrain. Le rôle intégrateur de l'université s'est quant à lui limité à l'accueil de certaines démarches de consultation en son enceinte, le campus étant autrement considéré comme peu perméable par les résidents que nous avons interrogés. Enfin, le manque de prise en compte des revendications citoyennes lors des démarches de consultation liées au premier PPU en 2008, et la difficulté des résidents à trouver de l'information sur les consultations liées à la procédure sur les PPCMOI plus récemment, tendent aujourd'hui à décourager les personnes interrogées à prendre part aux démarches participatives inscrites dans une approche plus classique. Il en ressort, par conséquent, le sentiment d'une emprise du secteur immobilier sur le développement du quartier, que les résidents tentent toutefois de contourner par un certain nombre de tactiques, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section.

8.1.1.3 L'influence des tactiques des résidents sur les modalités de développement du quartier

Le sentiment d'une emprise du secteur immobilier sur le développement de Griffintown est commun à toutes les phases que nous avons identifiées dans notre recherche. Les primo-résidents, ainsi, ont vécu au premier plan les démarches de participation citoyenne liées au Projet Griffintown de Devimco et au Quartier Bonaventure prévu par la Société du Havre de Montréal, dont il est ressorti le sentiment tenace que la municipalité privilégiait les modalités dictées par la promotion immobilière aux dépens des revendications citoyennes. À la suite de l'adoption du premier PPU en 2008, les résidents du secteur Peel-Wellington ont quant à eux été témoins de la densification continue du secteur, sur laquelle ils ont le sentiment de n'avoir aucune emprise, en raison notamment d'un manque d'informations facilement accessibles sur les projets à venir et les démarches de consultation qui les précèdent. Les démarches organisées en 2018 autour des parcs et du secteur ouest ont quant à elle généré certaines déceptions, liées à la lenteur de la réalisation de ces aménagements et à l'approche sectorielle privilégiée aux dépens d'un véritable projet de quartier. Chacune de ces époques, toutefois,

a été marquée par la mise en place de tactiques visant à s'insérer malgré tout dans les négociations liées au développement de Griffintown. Comme le montre de Certeau (1990), ainsi, les contraintes imposées aux pratiques quotidiennes s'avèrent parfois contournées par un usage alternatif des espaces et des structures du quartier.

En réaction au manque de prise en compte de leurs revendications dans le PPU pour le secteur Peel-Wellington adopté en 2008, certains primo-résidents ont d'abord fait le choix de s'adresser directement au directeur général de l'ÉTS, considérant, comme le suggèrent certains auteurs dans le contexte barcelonais ou australien (Cohendet *et al.*, 2011; Pancholi *et al.*, 2020), que l'institution universitaire constitue un acteur tiers à même de porter leurs considérations et de s'insérer dans les négociations avec les acteurs traditionnels du développement urbain. Ces démarches ont alors mené à une situation relativement inédite dans la littérature autour des quartiers de l'innovation : alors que la plupart des projets mobilisent une approche top-down, qui se heurte parfois à la contestation des résidents et des artistes précédemment installés dans les quartiers qu'ils visent (Ballester, 2013; Battaglia et Tremblay, 2011), le QI de Montréal a connu un soutien initial des résidents, à la fois en amont du projet puis réaffirmé dans certains entretiens et durant les consultations pour le PPU de 2013. Mais le rôle intégrateur de l'université à travers le projet de quartier de l'innovation s'est finalement tari, dans la mesure où le comité de liaison urbain du QI n'accorde qu'une très faible représentativité aux résidents du quartier, et où l'ÉTS s'est finalement progressivement éloignée du projet pour se recentrer sur sa communauté et ses actifs.

La densification résidentielle du secteur Peel-Wellington a quant à elle favorisé une implication des résidents par le biais des structures de gouvernance internes au projet résidentiel, les réunions de copropriétaires menant parfois à des discussions portant sur le développement du quartier. Les groupes Facebook à l'échelle du bâtiment, qui assurent la liaison entre les copropriétaires, très nombreux, des unités résidentielles, se sont alors fait le relais de revendications qui ont parfois mené à négocier directement avec les acteurs du développement urbain. L'arrondissement, ainsi, a organisé des soirées de discussion à

l'échelle de certains projets résidentiels pour élaborer, en coopération directe avec les copropriétaires, des solutions aux nuisances engendrées par le New City Gas. Les promoteurs, de leur côté, ont également dû rencontrer certaines associations de copropriétaires et membres de coopératives pour convenir des modalités de leurs futurs développements résidentiels, à l'instar de Quo Vadis ou de Prével. Afin de tempérer les potentialités de conflits, les informations relatives aux consultations publiques ou les avis de travaux sont désormais directement envoyés à ces structures de gouvernance interne et diffusées par le biais des groupes Facebook relatifs à chaque complexe résidentiel. Nos résultats de recherche, cependant, montrent qu'en privilégiant des négociations directes avec les associations de copropriétaires et les comités de coopérative, les acteurs publics et privés renforcent leur mainmise sur les modalités de développement du quartier en fragmentant encore plus les instances de concertation. Par conséquent, les revendications énoncées par le biais de ces structures sont réglées directement à l'interne, sans intégrer l'ensemble des populations de Griffintown aux discussions et proposer une réflexion collective autour du projet de quartier, mettant à mal la démarche participative et intégrée proposée par le projet urbain.

Plus récemment, les groupes Facebook à l'échelle du quartier ont offert une alternative à cette fragmentation dans la mesure, où, contrairement aux associations de copropriétaires et aux comités de coopérative qui excluent certaines personnes des instances de gouvernance interne (notamment les locataires ou les membres qui ne s'impliquent pas suffisamment), les groupes Facebook sont ouverts à l'ensemble de la population. En l'absence d'espaces physiques de rencontres et de discussion, les tactiques spatiales des résidents se sont alors reportées à un espace virtuel, démontrant une réactualisation de la thèse de Certeau (1990) à la réalité contemporaine des pratiques des habitants, qui s'étendent à diverses échelles et dans de nouveaux espaces. À Griffintown, les groupes Facebook auraient pu être le relais de revendications citoyennes et forcer leur prise en compte par les pouvoirs publics, comme le montre le mouvement relatif à la construction d'une école publique dans le quartier. Mais malgré la multiplication de ces initiatives – parfois couronnées de succès – ceux-ci manquent toujours d'une certaine légitimité. Durant les entretiens semi-dirigés, plusieurs fonctionnaires

nous ont ainsi fait part de leur scepticisme au sujet des réseaux sociaux, qui se limiteraient à une succession de revendications individualistes sans réelle capacité de relayer un véritable projet de quartier. Ce manque de légitimité s'étend aussi parfois aux membres mêmes de ces groupes Facebook, qui doutent de leur capacité à se substituer à une véritable association de quartier. Mais cette tactique visant à renforcer les négociations avec les acteurs du développement urbain est certainement celle qui a été le plus couronnée de succès, dans la mesure où elle a mené à une interactivité accrue avec les élus d'arrondissement et la création d'un comité de bon voisinage, visant à faciliter les échanges entre les résidents et les promoteurs immobiliers. Cette dynamique se crée toutefois sans l'implication du milieu universitaire, en dehors de toute structure affiliée au QI.

8.1.2 Dimension spatiale

Sur le plan spatial, nous avons formulé l'hypothèse que les quartiers de l'innovation génèrent un certain nombre de transformations sur le quartier, tant en matière d'aménagement du territoire (cadre urbain, modalités de transport), que de fonctions urbaines (densification résidentielle et commerciale, concentration géographique des acteurs économiques dans les domaines scientifiques et technologiques), et qui participent de ce fait à transformer l'identité du territoire. Nous avons également avancé l'hypothèse que ces transformations induisent un habiter différencier selon les populations, les nouveaux aménagements et les nouvelles fonctions s'adressant à une certaine élite créative et pouvant de ce fait générer des effets d'exclusion pour les résidents qui s'écartent de ce public-cible. Nous proposons toutefois une dernière hypothèse, celle de tactiques spatiales qui contournent ces obstacles et favorisent des formes d'appropriation plus ou moins prises en compte dans le projet urbain, dépendamment de la capacité du paradigme de quartier de l'innovation à intégrer ces pratiques. Là encore, le cas d'étude de Griffintown participe à nuancer grandement ces hypothèses, voire à en contredire certaines.

8.1.2.1 Une faible empreinte du Quartier de l'innovation sur le territoire

L'analyse du développement urbain de Griffintown montre des dynamiques semblables à celles avancées par les études empiriques autour de la régénération urbaine des quartiers centraux (Kern, 2007; Lehrer, Ute *et al.*, 2010; Rosen et Walks, 2013). L'ancienne friche industrielle, ainsi, s'est rapidement transformée en un quartier à dominante résidentielle, où se multiplient les tours de condominium de grande envergure, dont l'architecture tranche avec les anciennes bâtisses industrielles qui tendent à disparaître. Ces tours résidentielles participent alors à une certaine privatisation des pratiques quotidiennes, puisque, à l'exception de la rue Notre-Dame, les commerces du secteur se concentrent en rez-de-chaussée des tours, qui accueillent également aux étages des salles de gym, ainsi que des espaces de détente et de socialisation sur les toits-terrasses aménagés. La construction résidentielle participe également à ralentir l'aménagement d'espaces publics dans le quartier, dans la mesure où, comme nous l'avons vu plutôt, la construction résidentielle demeure prioritaire sur l'aménagement des parcs. Mais contrairement aux exemples qui dominent dans la littérature (Ananian, 2019; Ballester, 2013; Charnock *et al.*, 2014; Kayanan, 2021; Leon, 2008; Read, 2016; Rissola *et al.*, 2019), ces transformations ne sont pas directement liées au projet de Quartier de l'innovation, mais découlent des mesures adoptées par le premier PPU en 2008.

À l'instar des recommandations mises de l'avant par la littérature grise (Katz et Wagner, 2014b; Lee, 2017) et des mesures adoptées dans certains projets de quartiers de l'innovation (Besson, 2014; Leon, 2008; Morisson et Bevilacqua, 2018; Read, 2016), le deuxième PPU pour le secteur Griffintown, qui entérine le QI, prône toutefois l'intégration d'une plus grande mixité de logements dans les nouvelles constructions résidentielles. Celle-ci s'incarne dans les projets résidentiels inaugurés principalement dans le secteur ouest, et qui suivent deux modèles distincts : des projets de condominiums de luxe, mais qui proposent des logements plus grands adaptés aux familles, et des coopératives d'habitation qui proposent des loyers plus accessibles. Mais malgré une accessibilité accrue favorisant l'installation de familles et des populations moins aisées, ces logements de très grande envergure participent à

reproduire les logiques de privatisation des espaces publics, compensant le faible niveau de développement urbain du secteur ouest par des espaces communs aménagés au sein des projets résidentiels et, dans le cas de certains projets de condominiums, un accès privatisé au canal de Lachine.

Le cas d'étude montréalais ne confirme cependant pas l'hypothèse selon laquelle le milieu universitaire et les structures mises en place dans le cadre des quartiers de l'innovation favorisent une pratique accrue de l'espace (Besson, 2014; Katz et Wagner, 2014b; Monardo et Massari, 2020; Pancholi *et al.*, 2017). La plupart des infrastructures proposées par l'ÉTS, ainsi, demeurent réservées à sa communauté, à l'instar de son CPE ou de ses aménagements sportifs. Les résidents que nous avons interrogés n'identifient pas non plus d'événement organisé par l'ÉTS qui soit ouvert au public, et considèrent, d'une façon générale, le campus comme un secteur annexe du quartier, qu'ils ne fréquentent pas. En l'absence de projets testés dans l'espace urbain, le LabVI, en outre, n'a pas offert aux résidents d'innovations à tester sur le terrain, accroissant ainsi sa pratique. Le Quartier de l'innovation, alors, n'a qu'une très faible empreinte sur le territoire, à l'exception des quelques projets éphémères qu'il soutient, comme la Station F-MR. Mais si le développement urbain de Griffintown semble s'inscrire, depuis ses premiers développements dans les années 2000 jusqu'au moment de notre enquête, dans une logique néolibérale de privatisation des espaces publics, quels en sont les effets sur l'habiter des résidents?

8.1.2.2 Les effets de ces transformations sur les pratiques, perceptions et représentations de résidents

L'analyse des entrevues montre que les pratiques, perceptions et représentations du quartier par les résidents sont, quelles que soient les époques, largement influencées par la production résidentielle. Les modalités proposées par la promotion immobilière, ainsi, s'imposent d'abord bien évidemment à l'échelle du logement, dans la mesure où celles-ci influencent les modes d'habiter résidentiels, par le biais d'aménagements neufs, fonctionnels, et favorisant une fréquentation des espaces aménagés aux différents étages du logement. Mais elles conditionnent également les modes de consommation, en favorisant l'implantation

en rez-de-chaussée de grandes chaînes et de restaurants de fast-food, aux dépens de commerces et services de proximité. La production résidentielle influence aussi les modes de déplacement, dans la mesure où les chantiers participent à la destruction des trottoirs et à la fermeture de certaines rues, rendant difficiles, selon certains répondants, les déplacements à vélo ou à pied, particulièrement pour les personnes qui se déplacent avec une poussette ou en fauteuil roulant. Enfin, elle exerce une influence sur les modes de socialisation, par l'aménagement de toits-terrasses et d'espaces collectifs au sein des projets résidentiels.

Notre étude de cas met alors de l'avant un certain nombre de contraintes qui s'exercent sur l'habiter des résidents, et qui s'alignent avec les critiques d'une néolibéralisation de la ville et des projets de régénération urbaine au travers desquels elle s'incarne. Les pratiques des résidents s'inscrivent ainsi dans deux logiques différentes qui témoignent de la privatisation des espaces publics et des services de proximité (Kern, 2007; Lehrer *et al.*, 2010; Rosen et Walks, 2013) : d'un côté, les résidents installés dans les deux premières phases de développement du quartier tendent à exercer une grande partie de leurs pratiques quotidiennes dans un périmètre restreint autour du logement, favorisant les commerces en rez-de-chaussée, et les toits-terrasses à défaut d'espaces verts ou publics; de l'autre, les résidents installés plus récemment dans le secteur ouest doivent à l'inverse élargir leurs pratiques aux quartiers voisins, ne pouvant trouver dans le quartier des infrastructures sociocommunautaires adaptées aux familles ou aux populations plus précaires.

Ces modalités de développement urbain marquent alors un accès différencié à certains espaces (Ballester, 2013; Graverneau, 2013; Vahtrapuu, 2013; Zukin et Braslow, 2011), Griffintown ayant avant tout été pensé pour répondre aux besoins d'une population aisée, en couple ou célibataire, aux dépens des besoins des familles ou des populations les plus précaires. On assiste également à des phénomènes d'entre-soi et de « clubbisation » (Michel, 2018) qui s'exercent à l'échelle du logement. Les déplacements restreints et le manque d'espaces publics ou de commerces de proximité limitent les possibilités de rencontre en dehors du projet résidentiel – bien que progressivement, les toits-terrasses ont en outre perdu leur capacité à créer du lien social en raison de la densification du quartier et de la

diversification des modes de tenure, menant à des règlements intérieurs plus stricts. Cet entre-soi est d'autant plus marqué dans le secteur ouest, où la diversité des projets résidentiels mène à un sentiment de méfiance, et parfois des conflits, entre les résidents des projets de luxe et ceux des projets de coopérative.

Les modalités de développement urbain, enfin, génèrent alors pour certains résidents un faible ancrage et des effets de déplacement. Contrairement à d'autres projets de régénération urbaine documentés dans la littérature (Lavanga, 2013; Vahtrapuu, 2013; Vivant et Charmes, 2008; Zukin et Braslow, 2011), et notamment certains quartiers de l'innovation (Ballester, 2013; Charnock *et al.*, 2014; Kayanan, 2021; Morisson et Bevilacqua, 2018), il ne s'agit pas, à Griffintown, à proprement parler d'un phénomène de gentrification, dans la mesure où le quartier était très faiblement habité au moment des premiers redéveloppements immobiliers – bien que certains mémoires déposés lors des diverses consultations publiques mettent de l'avant des effets de gentrification sur les quartiers voisins. En revanche, face au manque d'infrastructures sociocommunautaires, à la faible diversité des typologies de logement, et à la hausse continue des prix d'acquisition des logements, les locataires, les résidents de l'ÉTS ou encore les personnes désireuses d'agrandir leur famille rencontrent des difficultés à se projeter dans le quartier sur le long terme et, dans certains cas, finissent par quitter le quartier. Si, dans le cas de Griffintown, on ne peut attribuer l'ensemble de ces dynamiques au seul projet de l'innovation, ni le projet, ni les modalités du PPU qui l'accompagnent, n'ont pu limiter ces effets. Les résidents, en revanche, ont là encore témoigné de tactiques visant à les contourner.

8.1.2.3 L'influence des tactiques des résidents sur ces transformations

Le repli sur le logement et l'entre-soi qui découlent des modalités de développement de Griffintown sont, comme nous l'avons vu précédemment, généralement mal vécus par les résidents. Si les personnes interrogées parviennent à combler certaines de ces insatisfactions dans des quartiers voisins ou par le biais des services internes aux unités résidentielles, elles expriment toutes le désir de voir se développer une véritable « vie de quartier », qui se traduit

par la fréquentation des commerces et services locaux, la possibilité de se déplacer librement dans les rues et les espaces publics ainsi que la création de liens sociaux de voisinage. Ce désir exprimé par les résidents démontre le maintien de la pertinence de cette échelle du point de vue des pratiques, perceptions et représentations du quartier (Authier, 2008), malgré les écrits qui annoncent régulièrement sa fin (Ascher, 1998).

Au début des années 2000, les espaces collectifs aménagés dans les premières phases du Lowney sont parvenus à compenser, provisoirement, le manque d'infrastructures à vocation commerciale et sociocommunautaire de Griffintown. Mais avec la densification du quartier et la diversification des modes de tenure – et notamment l'arrivée de locataires à plus ou moins long terme – ils se sont rapidement avérés insuffisants. À défaut d'espaces publics et privés répondant à leurs attentes, les réseaux sociaux se sont alors présentés comme des supports alternatifs de cette vie de quartier. Pour les résidents installés plus récemment, et notamment ceux du secteur ouest qui offre encore certains terrains en friche, le manque d'espaces publics a en partie été comblé par l'appropriation temporaire de certains espaces encore épargnés par la densification résidentielle. Le terrain non développé situé à proximité de la coopérative des Bassins-du-Havre, ainsi, s'est vu réapproprié par certaines familles qui y ont vu là un lieu de jeu pour les enfants. Cette pratique alternative de la friche s'est toutefois heurtée à des conflits de voisinage, et s'est finalement achevée par l'implantation de barrières tout autour du terrain. La Station F-MR, a, de son côté, connu un succès important auprès de nombreux répondants, compensant de manière satisfaisante le manque de lieux récréatif et culturels à Griffintown. Mais là encore, le projet a généré certains conflits de voisinage, en s'appropriant l'un des rares terrains du parc de Lachine situé à proximité des coopératives offrant des lieux de détente appropriés pour les familles.

Cette fois encore, ce sont alors les réseaux sociaux qui ont pu jouer un rôle important dans la construction du lien social entre les résidents, et favorisé une appropriation physique du quartier. À Griffintown, le succès des groupes Facebook auprès des résidents s'explique ainsi en très grande partie par le manque d'infrastructures de sociabilité ou de rencontre à l'échelle du quartier. En dépit de leur dimension virtuelle, les groupes Facebook s'établissent alors

comme une composante significative de l'habiter du quartier, puisqu'ils constituent des espaces fréquentés régulièrement – et parfois quotidiennement – par une partie importante de sa population. Si les groupes Facebook constituent des avatars virtuels du quartier, ils participent également à influencer la pratique physique de celui-ci. La publication, sur les groupes Facebook, d'informations relatives aux travaux de construction, aux fermetures de rue, ou à des expériences particulières dans certains secteurs du quartier peut ainsi avoir un impact direct sur les trajets que les membres vont emprunter. La médiatisation de nouveaux commerces ou d'événements culturels organisés dans le quartier peut également inciter à leur fréquentation, tandis que les retours des membres sur de mauvaises expériences peuvent avoir l'effet inverse. Pour les personnes interrogées qui fréquentent assidûment ces groupes Facebook, la dimension physico-spatiale et la dimension virtuelle de Griffintown constituent alors deux composantes à part entière de l'expérience du quartier, qui, souvent, finissent par se confondre. Durant les entretiens semi-dirigés, il s'avère alors parfois difficile de distinguer ce qui révèle du vécu des personnes interrogées de propos faisant référence à des éléments vus ou lus sur les différents groupes Facebook. Dans un autre ordre d'idée, les groupes Facebook ont aussi facilité la mise en place d'initiatives citoyennes qui ont permis aux résidents de pratiquer des lieux d'abord jugés inaccessibles. Les corvées de nettoyage relayées par les réseaux sociaux ont ainsi participé à embellir les berges du canal de Lachine ainsi que certains espaces publics désaffectés pour en faire des lieux attractifs et renforcer leur fréquentation. Le projet du jardin communautaire Olier, quant à lui, a facilité l'aménagement d'un espace vert qui s'ajoute à la planification des trois parcs prévus par la municipalité. L'ensemble de ces exemples confirment la multiplication des échelles de l'habiter (Lévy, 2008) qui, certes, tendent à s'étendre dans l'espace par le biais des allongements des distances liées aux lieux de résidence, de socialisation ou encore de tourisme (Falaix, 2014; Lazzarotti, 2018; Stock, 2006b, 2019), mais qui, en raison de tactiques de contournement des logiques de privatisation de certains espaces du quartier, s'étendent également à un habiter vertical – au sein des tours de logements – et virtuel – par le biais des réseaux sociaux.

À Griffintown, toutefois, les réseaux sociaux sont encore grandement délaissés par les promoteurs immobiliers, l'ÉTS et le Quartier de l'innovation, qui n'interagissent pas publiquement sur ces groupes Facebook – que ce soit en réponse à des publications de leurs membres ou pour faire la publicité des événements qu'ils organisent. Les fonctionnaires de l'arrondissement sont alors les seules entités visibles sur ces groupes, puisqu'ils répondent fréquemment aux doléances de leurs membres et, de plus en plus fréquemment, les informent des projets de développement. Les réseaux sociaux se sont alors substitués aux appels à la police ou aux services de la ville, jugés inefficaces, mais n'ont pas su s'imposer, pour les acteurs publics, privés et universitaires, comme de véritables supports de communication avec les résidents. Parmi les initiatives qui émanent des réseaux sociaux, ce sont alors avant tout celles qui se concrétisent dans l'espace physique qui sont soutenues par les instances planificatrices du quartier. Ainsi, alors que les fonctionnaires de l'arrondissement font régulièrement des apparitions lors des corvées de nettoyage, le Jardin Olier a bénéficié d'apports financiers de la part de la municipalité et de l'OSBL du Quartier de l'innovation. Mais d'après nos entretiens semi-dirigés, le soutien affiché de ces institutions à ces initiatives citoyennes demeure un argument électoral ou promotionnel, mais ne mène pas à l'élaboration de nouvelles approches dans la co-construction du quartier.

8.1.3 Dimension symbolique

Sur le plan symbolique, nous proposons comme première hypothèse que les quartiers de l'innovation mobilisent des discours et des symboles génériques, qui visent avant tout l'attraction des acteurs du domaine économique. Ces discours et ces symboles s'opposent alors à l'histoire et aux caractéristiques socioéconomiques initiales du quartier d'implantation, risquant là encore une appropriation différenciée selon les catégories de population. Notre deuxième hypothèse est que la programmation du territoire autour du projet de Quartier de l'innovation peut toutefois renforcer l'adhésion des résidents. Ces deux hypothèses sont néanmoins fortement nuancées par notre enquête de terrain.

8.1.3.1 L'innovation comme lien entre le passé, le présent et le futur

Comme la très grande majorité des cas documentés dans la littérature (Ballester, 2013; Besson, 2014; Charnock et Ribera-Fumaz, 2011; Katz et Wagner, 2014b; Leon, 2008; Read, 2016), le Quartier de l'innovation de Montréal a été développé dans un ancien quartier industriel. Mais la place que cette histoire a prise dans le développement du secteur a largement évolué dans le temps. Le Plan directeur du Canal de Lachine publié par Parcs Canada en 1979, puis renouvelé 2004, vise avant tout la préservation et la mise en valeur de ce passé industriel, par l'excavation d'anciennes écluses et des parcours d'interprétation. Les premiers développements immobiliers mis en place par l'ÉTS et par Prével s'alignent alors dans un premier temps à cette vision, puisque le pavillon A de l'École reprend la structure de l'usine d'embouteillage qui s'élevait précédemment sur le terrain, et que les deux premières phases du projet Lowney participent à la conservation de la façade.

Rapidement, toutefois, les modalités de mise en valeur de ce passé industriel évoluent. Si le Projet Griffintown remet de l'avant l'ancienne appellation du quartier en hommage à Mary Griffin, le PPU pour le secteur Peel-Wellington prévoit, à la demande de Devimco, la destruction de la très grande majorité des bâtisses industrielles à l'est du quartier. Le Quartier Bonaventure proposé par la Société du Havre de Montréal (SHM) prévoit quant à lui essentiellement la construction de nouvelles bâtisses imposantes et modernes, voulant transformer l'image du quartier pour en faire en entrée de ville prestigieuse pour Montréal. Le projet des Bassins du Nouveau Havre, de son côté, prévoit de simples rappels, dans la forme des bâtiments à construire, des activités portuaires du secteur. L'échec des deux premiers projets, toutefois, met en suspens le changement drastique d'identité qu'ils prévoyaient.

Le Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Griffintown, adopté en 2013, prévoit alors de faire la liaison entre ces deux visions du quartier. L'innovation, mise en premier plan dans le document du PPU, est alors présentée comme un vecteur identitaire commun à la fois au passé du secteur à travers ses activités industrielles, à son présent à travers les activités

de recherche de l'ÉTS, et à son futur comme Quartier de l'innovation. Cette approche fait alors échos à la « reconstruction de l'identité créative » mise de l'avant par Besson (2014) dans plusieurs projets de quartiers de l'innovation : le passé industriel du quartier est ainsi débarrassé de toutes ses connotations négatives (pollution, épidémies, conditions de travail difficile) pour mettre de l'avant le caractère innovant de l'industrie de l'époque, et mis en lien avec les activités technologiques et scientifiques que l'on cherche à développer dans le secteur. Les modalités de développement proposées par le deuxième PPU s'alignent alors avec cette approche : ce n'est pas la cohabitation entre l'industrie traditionnelle du secteur et ses nouvelles fonctions qui est recherchée, mais plutôt la mise en valeur de certains symboles de ce passé industriel (briques rouges, cheminées, toponymie des rues) auxquelles se superposent les bâtisses plus modernes des nouvelles constructions résidentielles.

Les années 2010 sont par ailleurs marquées par un changement radical de l'approche de l'ÉTS et de Prével dans leurs nouvelles constructions immobilières, puisque les deux entités ont abandonné les prétentions de mise en valeur des bâtiments industriels au profit d'une architecture plus contemporaine. Dans leur mémoire déposé lors des consultations relatives au deuxième PPU en 2012, l'ÉTS et l'Université McGill préconisent par ailleurs l'insertion, dans la fabrique urbaine, de symboles forts ayant trait au Quartier de l'innovation, notamment par le mobilier urbain, l'éclairage, le pavage, ou des oriflammes. Mais malgré ces efforts prévus par le PPU pour le secteur Griffintown et le QI, l'analyse de l'habiter montre le faible caractère identitaire de l'innovation pour les résidents.

8.1.3.2 Une faible valeur identitaire du QI

Les modalités de développement urbain du quartier, et les valeurs symboliques que celles-ci ont portées au fil des époques, ont joué un rôle important dans l'attractivité de Griffintown pour les résidents interrogés. Pour les primo-arrivants, le caractère industriel encore très marqué dans le secteur a ainsi joué un rôle important dans leur installation pour le quartier, tant pour sa valeur historique et patrimoniale du secteur, que pour les promesses d'implication qu'il véhiculait. La mise en valeur de l'usine de chocolat du Lowney permis par

Prével, ont ainsi tout au temps participé à leur attrait pour le quartier que la possibilité de s'investir dans un quartier où tout était encore possible. Cette valeur symbolique du passé industriel de Griffintown explique alors leur détermination à militer pour sa préservation lors des différentes démarches de consultation publique.

Mais pour les résidents qui se sont installés dans le secteur Peel-Wellington à la suite de l'adoption du premier PPU, l'attractivité du quartier a plutôt reposé sur sa modernité et son effervescence. Les nouvelles constructions, plus fonctionnelles et avec des matériaux plus isolants que dans d'autres quartiers centraux de Montréal, promettaient ainsi une certaine qualité de vie, tout comme l'importante offre en restaurants et commerces de la rue Notre-Dame. Si les traces du passé industriel de Griffintown demeurent dans certains secteurs du quartier, cette histoire ne constitue plus pour eux une valeur identitaire forte. Pour les résidents du secteur ouest, en revanche, le maintien de nombreux hangars à proximité de leur logement affecte leurs perceptions et représentations du quartier. Par conséquent, leur intérêt s'est plutôt porté vers le canal de Lachine ou vers le type de tenure proposé dans le secteur, notamment la vie en coopérative.

En revanche, les entretiens montrent que l'innovation n'a aujourd'hui qu'une très faible valeur identitaire pour les résidents, quelle que soit la période de développement urbain à laquelle ils se sont installés. L'ÉTS constitue bien un symbole des activités universitaires dans le quartier, mais, à l'exception des étudiants interrogés, l'absence de pratiques des résidents dans l'enceinte du campus limite sa capacité à s'imposer comme un facteur identitaire ou à favoriser un sentiment d'appartenance. Le Quartier de l'innovation est quant à lui très peu connu des résidents, à l'exception de ceux qui ont obtenu un soutien financier de l'OSBL pour leurs projets. À l'instar de ce que les recherches d'Esmailpoorabi *et al.* (2020b, 2020c) montrent en Australie, le QI est avant tout perçu comme un projet strictement entrepreneurial, sans véritable incidence sur le quotidien des résidents, et ne génère pas de ce fait un sentiment d'appartenance de la part des individus interrogés. Pour autant, l'absence d'adhésion au projet du QI n'empêche pas les résidents d'exprimer un fort

sentiment d'appartenance vis-à-vis du quartier, comme nous allons le voir dans la prochaine sous-section.

8.1.3.3 La construction d'un sentiment d'appartenance par le biais des tactiques

Les résidents interrogés dans le cadre de cette thèse démontrent, quelles que soient les périodes analysées, un fort sentiment d'appartenance pour le quartier. Paradoxalement, peut-être, ce sentiment d'appartenance ne s'est pas construit en adhésion avec les valeurs portées par les différents projets urbains qui se sont succédé dans le quartier, mais plutôt dans leur opposition à celle-ci. Pour les primo-résidents, ainsi, le caractère industriel du secteur a, comme nous l'avons évoqué plus tôt, joué un rôle certain dans l'attractivité pour Griffintown. Mais c'est à travers leur implication dans les diverses démarches de consultation publique que s'est construit une véritable connaissance de ce passé, lorsque, confrontés à la volonté de Devimco de détruire une partie des bâtisses industrielles, certains membres du Comité pour le bon développement de Griffintown ont commencé à consulter, et par la suite produire eux-mêmes, une importante littérature autour de ce patrimoine bâti. C'est alors par cette implication en opposition aux divers projets prévus au début des années 2000 que les primo-résidents ont commencé à rencontrer leurs voisins et, collectivement, construire un sentiment d'appartenance importante pour le projet.

L'investissement des structures de gouvernance internes aux projets résidentiels et leur mise à profit du développement urbain à l'échelle du quartier relève d'une même logique : c'est en rencontrant et en échangeant avec leurs voisins que les résidents interrogés ont réalisé leur intérêt pour le quartier, et mené des campagnes pour le voir évoluer selon leurs propres modalités. Paradoxalement, c'est alors la superposition des projets urbains sur le territoire l'absence d'un projet collectivement construit qui semble favoriser cette posture. En raison des nombreux travaux liés aux projets immobiliers et plans d'aménagement qui se succèdent, Griffintown est fréquemment décrit comme un quartier en constante transformation. Puisque le quartier n'est pas encore achevé, plusieurs personnes interrogées gardent ainsi l'espoir de le voir, un jour, répondre à leurs besoins et leurs aspirations. Le sentiment

d'attachement que ces personnes témoignent vis-à-vis de Griffintown semble alors reposer non pas sur ce que représente actuellement le quartier, mais sur ce qu'il peut encore devenir. Pour reprendre la typologie proposée par Bédard et Breux (2011) pour évaluer la dimension socio-territoriale et identitaire du grand projet urbain, Griffintown s'établit alors comme un « entre-lieu », c'est-à-dire un lieu encore en définition, dont l'état de transition favorise la projection autour de son devenir.

Finalement, les réseaux sociaux ont à leur tour joué un rôle structurant dans la capacité d'appropriation de cet entre-lieu lors des dernières phases de développement de Griffintown. En se proposant comme un espace virtuel à part entière, en facilitant une pratique alternative de certains espaces « physiques », et en aidant les résidents à s'impliquer dans la gouvernance du quartier, les groupes Facebook participent ainsi à la construction individuelle et collective de l'identité de Griffintown. Les groupes Facebook, ainsi, s'établissent comme un lieu de rencontre et d'échanges, où se rencontrent des résidents de tous types : des primo-résidents jusqu'aux résidents tout récemment installés; des copropriétaires, des locataires et membres de coopératives; des personnes célibataires, de jeunes couples, des parents, et des retraités. Cet espace de rencontre favorise alors la construction d'un véritable projet de quartier – ce que les démarches de participation entamées jusqu'ici semblaient avoir échoué à faire. Et par la fréquentation quotidienne de cet espace, le sentiment d'appartenance des résidents se révèle tout autant qu'il se construit. Le principal enjeu, aujourd'hui, demeure alors l'appropriation de cet outil par les acteurs du développement urbain, qui semblent encore peu conscients du potentiel symbolique qu'il peut porter et de son potentiel dans l'adhésion au projet de quartier.

8.2 Apports et limites de la recherche

Les résultats présentés dans ce manuscrit ont permis d'explorer certaines hypothèses et de les nuancer. Ils participent alors à enrichir la littérature autour des concepts et théories mobilisés, notamment autour des quartiers de l'innovation, de la néolibéralisation de la ville, du projet urbain ou de l'habiter. Dans cette section, nous proposons d'étendre la discussion

au-delà de notre seul cas d'étude, pour le mettre en perspective avec la littérature en études urbaines, mettant ainsi de l'avant les apports de cette recherche à l'avancée des connaissances, mais aussi ses limites.

8.2.1 Quartiers de l'innovation et néolibéralisation de la ville

L'un des principaux apports de cette recherche est de participer à enrichir la littérature sur les quartiers de l'innovation, encore récente et dominée par l'analyse du 22@ barcelonais, d'un cas d'étude encore peu exploré. L'analyse du Quartier de l'innovation montréalais a ainsi permis, comme nous en avons discuté dans la section précédente, de nuancer plusieurs éléments mis de l'avant par la littérature grise, et confirmée par certains cas d'étude. Principalement, ainsi, le QI se distingue par la temporalité du projet, les transformations de Griffintown ayant largement précédé les réflexions autour du « quartier de l'innovation », et les modalités de développement urbain ayant finalement peu évolué depuis le premier PPU. Malgré une présence accrue du milieu universitaire dans la planification du quartier et la mise en place de structures de gouvernance propres au projet, le développement du Quartier de l'innovation n'a finalement eu que peu d'impacts sur la mainmise du secteur privé sur les terrains – et, par conséquent, sur l'aménagement et la programmation de Griffintown – et sur les modalités de participation des résidents. On peut alors s'interroger sur la pertinence du cas d'étude montréalais pour l'exploration de nos questions de recherche. Le QI, ainsi, est-il réellement représentatif de ce paradigme de développement urbain? L'exploration de nos hypothèses de recherche dans un quartier de l'innovation marqué par des structures et des outils de gouvernance plus efficaces, et entraînant de réelles transformations sur l'aménagement et la programmation du territoire n'aurait-elle pas amené des résultats différents sur le plan politique, spatial et symbolique? Une deuxième critique que l'on peut adresser à cette recherche porte également sur la « jeunesse » du projet mise de l'avant par certains des répondants, dans la mesure où le QI avait été inauguré cinq ans avant le début de notre enquête de terrain, et s'avère ainsi moins « mature » que d'autres projets plus anciens. Peut-être aurait-il fallu attendre que le Quartier de l'innovation montréalais ait plus

de temps pour faire ses preuves, ou choisir un cas d'étude développé depuis de plus nombreuses années.

Pourtant, le Quartier de l'innovation montréalais apparaît dans les recensements de la Brookings Institution (Katz et Wagner, 2014b; Wagner *et al.*, 2019), qui a grandement participé à enrichir la littérature sur le sujet. En 2016, le QI a également été lauréat du Grand Prix de l'innovation urbain – *Smart City* organisé par le journal français Le Monde (Pélouas, 2016) qui, à l'instar d'autres organes de presse au Québec (Bérard, 2015; Radio-Canada, 2013), le présente comme un exemple paradigmatique et couronné de succès de ce type de projet (Pélouas, 2017). Sur le papier, ainsi, le Quartier de l'innovation montréalais semble réunir les principales caractéristiques de quartiers de l'innovation présentés par la littérature, soit un campus implanté dans un quartier bien intégré à la trame urbaine, une structure de gouvernance propre, et une cohabitation entre fonctions résidentielles, commerciales et technologiques. Mais nos résultats de recherche montrent qu'à travers le projet du QI, l'ÉTS et la Ville de Montréal ont mobilisé de façon opportuniste des caractéristiques déjà présentes sur le territoire – un campus développé depuis les années 1990, une importante densification résidentielle entamée en 2008 – pour promouvoir une image nouvelle du quartier, fondée sur l'idée d'un « écosystème de l'innovation » propice à résoudre les erreurs passées dans le développement de Griffintown. Au prisme de la littérature autour de la néolibéralisation de la ville, on pourrait alors se poser une question inverse : le Quartier de l'innovation montréalais pourrait-il être représentatif d'une certaine catégorie de projets qui relèvent uniquement du *marketing* urbain? La multiplication des cas d'étude dans une diversité de localités – incluant non seulement les nombreux projets développés dans les métropoles occidentales, mais également ceux qui émergent en Asie, en Amérique du Sud et en Afrique – permettrait certainement de nuancer encore les grands principes qui guident leur développement, et leurs effets concrets sur les dimensions politiques, spatiales et symboliques de ces projets.

On peut également s'interroger sur la pertinence du cas d'étude montréalais pour discuter du rôle que jouent les quartiers de l'innovation dans le phénomène de néolibéralisation de la

ville. Nos résultats de recherche, en effet, rejoignent certains constats mis de l'avant par David Harvey (1989, 2005) et les écrits plus récents autour de la ville néolibérale (Jessop, 2002; Peck et Tickell, 2002; Pinson, 2020; Swyngedouw *et al.*, 2002; Taylor, 2017), tels qu'une mainmise de la promotion immobilière privée sur les terrains, une multiplication des projets urbains prenant la forme de partenariats public-privé, une privatisation des espaces et services publics incarnés par la multiplication des tours de condominiums, ou encore un repli sur le logement marqueur d'un entre-soi croissant. Mais ils démontrent également que ce phénomène est largement antérieur au projet du QI, et, surtout, que le Quartier de l'innovation n'a pas eu, à son tour, d'effets probants sur l'aménagement de Griffintown, les pratiques de gouvernance urbaine, ni même sur l'image et les représentations du quartier. Mais ce que montre notre recherche, toutefois, est l'influence de cette néolibéralisation sur la genèse du projet; c'est ainsi en raison de la concurrence accrue exercée par le secteur privé sur les terrains et la programmation du quartier que l'ÉTS et l'arrondissement ont fait de ce projet un élément phare du PPU pour le secteur Griffintown en 2013. Comme le montrent divers auteurs qui se sont intéressés au concept de *Smart City*, l'innovation est alors présentée comme une réponse systématique aux problématiques urbaines; mais cette innovation, toutefois, tend à être réduite à la seule présence et concentration des activités scientifiques et technologiques sur le territoire (Hollands, 2008, 2015; Shelton *et al.*, 2015; Söderström *et al.*, 2014).

Si le Quartier de l'innovation montréalais n'a pas induit de transformations drastiques des pratiques, perceptions et représentations des résidents – dans la mesure où il n'a eu que très peu d'impact sur les dimensions politiques, spatiales et symboliques du quartier – il a participé, au moment des consultations publiques autour du PPU pour le secteur Griffintown, à diffuser l'idée que la solution aux enjeux de logement, de mobilité, et de desserte en services sociocommunautaires dépendait largement de la mise en place d'un « écosystème de l'innovation ». En ce sens, les réflexions autour d'un renouvellement des modalités de développement urbain – qu'il s'agisse des stratégies d'aménagement, des dispositifs de participation citoyenne ou de la programmation des espaces – se sont limitées à la mise en

place d'un zonage propice au développement du campus et des activités technologiques et culturelles; mais elles n'ont pas porté sur une véritable remise en cause de la fabrique de la ville, interrogeant les partenariats entamés avec le secteur privé ou les approches de participation citoyenne. Comme le montre Kayanan (2021), les discours qui entourent les quartiers de l'innovation tendent à valoriser les activités économiques – et plus spécifiquement l'entrepreneuriat – comme des leviers d'innovation. Ainsi, si la résolution des enjeux socioéconomiques et urbains repose sur l'innovation, celle-ci implique une participation accrue des acteurs publics et citoyens à ces activités économiques. Autrement dit, ces discours participent à une valorisation de la pratique individuelle – et plus spécifiquement par les activités professionnelles – dans la résolution de ces enjeux, aux dépens d'approches plus collectives.

Or, c'est peut-être là un des principaux effets qu'a eu le QI sur l'habiter des résidents de Griffintown; à défaut de proposer de nouvelles façons de négocier avec les acteurs du développement urbain, malgré les frustrations qu'ont pu générer les différentes démarches de consultation publique qui se sont succédé depuis 2008, les résidents se sont tournés vers des structures – au sein du logement, sur les réseaux sociaux – qui ont encore plus fragmenté les pratiques, et mis à mal la mise en place d'un véritable projet de quartier. Mais nos résultats de recherche mettent toutefois de l'avant un autre constat : celui de la recherche, malgré ces obstacles, d'une façon collective de « faire quartier ». Ce constat nous pousse alors, dans la prochaine sous-section, à interroger la pertinence d'une approche par l'habiter pour appréhender l'échelle du quartier.

8.2.2 Le quartier au prisme de l'habiter

Les articles qui s'intéressent aux effets des projets urbains d'envergure ou aux projets de thématisation autour de l'innovation et de la créativité tendent généralement à polariser les enjeux qui portent sur les populations locales : d'un côté, ainsi, ils mettent de l'avant une élite urbaine à qui profiteraient spécifiquement ces projets (Chantelot, 2009; Peck, 2005; Shearmur, 2006; Zukin et Braslow, 2011) et, de l'autre, les populations précaires qui

résidaient initialement dans le secteur et finissent par en être délogées (Charnock et Ribera-Fumaz, 2011; Fainstein, 2008; Swyngedouw *et al.*, 2002). Or, le cas d'étude montréalais montre une réalité plus nuancée, les transformations urbaines du quartier participant à attirer des populations nouvelles par phases successives, sans nécessairement générer une adhésion particulière au projet du QI. Pour autant, si la thématization du quartier autour de l'innovation se fait dans une quasi-indifférence de la part des résidents, ceux-ci témoignent néanmoins d'un attachement fort à Griffintown – qui s'établit au-delà des simples bornes du projet urbain. Dans la lignée des travaux d'Authier (1999, 2008), nos résultats de recherche montrent ainsi la valeur toujours signifiante de l'échelle du quartier, qui se traduit pour les primo-arrivants par une implication importante dans les démarches de consultation publique, et se poursuit aujourd'hui par le biais des réseaux sociaux.

L'intérêt d'une approche par l'habiter permet toutefois de dépasser la simple analyse du rapport au quartier sous le prisme de l'attachement et des représentations individuelles. En prêtant une attention particulière aux pratiques, perceptions et représentations des individus, l'habiter met ainsi de l'avant les interactions constantes qui s'établissent entre ces individus et le territoire : ainsi, les caractéristiques du quartier influent sur le rapport qu'exercent les résidents avec celui-ci, mais les résidents, en retour, participent également à la construction de ce quartier – sur les plans politiques, spatiaux et symboliques. L'approche par l'habiter permet ainsi de valoriser le rôle d'acteur de l'habitant, qui lui permet de dépasser les contraintes exercées par les modalités de fabrique de l'espace : malgré la privatisation des espaces publics, malgré les limites des démarches de consultation publique, malgré le repli sur le logement qu'incitent les caractéristiques des tours de condominiums, les résidents démontrent un certain nombre de pratiques qui participent à la fabrique du quartier.

Au regard de la revue de littérature sur l'habiter, certaines limites peuvent toutefois ressortir de notre approche méthodologique. Alors que la géographie contemporaine met de l'avant l'étendue des pratiques qui composent l'habiter, il aurait été intéressant d'appréhender l'habiter des résidents de Griffintown au-delà de leurs pratiques du quartier. Dans un même ordre d'idée, la recherche pourrait être enrichie d'une prise en compte des autres catégories

d'individus qui pratiquent le quartier – ceux qui y travaillent, ceux qui fréquentent ses restaurants, ses commerces et ses services, ceux qui y étudient notamment, et qui pourraient démontrer un regard différent vis-à-vis du quartier, voire peut-être même du projet de quartier de l'innovation. Malgré ces limites, nos résultats de recherche ont tout de même permis de faire ressortir certains constats intéressants relatifs à l'habiter au sein du quartier. Si plusieurs auteurs ont fait ressortir les différentes échelles de l'habiter – qui s'étendent du lieu de résidence aux divers lieux pratiqués pour le travail, les loisirs ou les relations sociales – sous l'effet de mobilités accrues (Lévy, 2008, 2015; Stock, 2006b, 2007a, 2019; Violier et Giffon, 2015), notre recherche a permis de révéler une succession d'échelles au sein même des pratiques résidentielles. Les pratiques des résidents, ainsi, ne s'étendent pas uniquement sur un plan horizontal – du quartier vers des territoires de plus en plus éloignés – mais aussi sur un plan vertical : en raison des contraintes exercées sur les mobilités par les travaux et le manque de desserte en transports en commun, les résidents tendent ainsi à multiplier les pratiques au sein de la tour résidentielle, depuis le logement vers les lieux collectifs, tels que les salles de gym, la piscine, les toits-terrasses ou encore les salles communes où se déroulent les réunions de copropriétaires ou les comités de coopérative. En outre, l'habiter résidentiel s'étend également sur un plan virtuel, par le biais des réseaux sociaux, qui jouent un rôle important dans les pratiques, perceptions et représentations que se font les résidents du quartier. Ce résultat présage alors un renouvellement dans le rapport au quartier : par le biais des groupes Facebook, il est aujourd'hui possible d'habiter son quartier sans y être nécessairement présent physiquement, depuis son bureau, depuis sa chambre, mais aussi lors de ses déplacements. Ce résultat permet aussi de renouveler les écrits autour des tactiques des résidents qui, comme le montre de Certeau (1990), s'établissent sur le plan spatial, mais aussi, de plus en plus, sur le plan virtuel.

8.3 Conclusion du chapitre

Les résultats de notre enquête de terrain remettent donc en cause l'hypothèse d'un renouvellement des modalités de développement urbain de Griffintown incarné par le projet du Quartier de l'innovation, que ce soit sur le plan politique, spatial ou symbolique. Faute de

structures de gouvernance fortes, et en l'absence de mesures de zonage pour accompagner les ambitions du QI, les logiques de densification résidentielle portée par le premier PPU se sont poursuivies, s'accompagnant d'une importante emprise de la promotion immobilière dans le quartier. L'hypothèse d'une nouvelle étape dans la néolibéralisation de la ville, caractérisée par une responsabilité accrue des résidents dans le devenir urbain, ne s'est toutefois pas non plus confirmée, dans la mesure où les initiatives mises en place par le QI se sont développées sans véritable implication des résidents dans le projet. Ces résultats mettent de l'avant la nécessité d'enrichir la littérature autour des quartiers de l'innovation de nouvelles études empiriques, afin de nuancer les propos relatifs aux transformations induites par ce paradigme de développement, tant sur le plan de l'aménagement urbain que des modalités de gouvernance. Le projet montréalais repose ainsi sur des dynamiques.

Les résultats de cette enquête, toutefois, mettent de l'avant l'importance des tactiques déployées par les résidents pour s'affranchir des modalités classiques du développement urbain et de leurs effets sur les pratiques, perceptions, et représentations du quartier. Malgré une privatisation croissante des espaces, malgré le manque de prise en compte des revendications exprimées lors des démarches de consultation, et malgré un manque d'adhésion à l'identité prêtée au quartier par les projets urbains successifs, ils mobilisent des espaces, des structures et des symboles alternatifs pour tenter de négocier avec les acteurs publics, privés et universitaires de nouvelles façons de faire le quartier. Sans renverser de façon radicale les logiques néolibérales actuelles, ils poussent les acteurs du développement urbain à repenser certaines approches et à offrir de nouveaux outils. Ce que le cas d'étude de Montréal révèle, alors, est l'intérêt de renverser le point de vue pour appréhender les quartiers de l'innovation au regard des résidents qui participent, à leur façon, à amorcer certaines transformations dans les modalités de fabrique de la ville, malgré les obstacles d'une privatisation croissante des infrastructures de la ville.

Ce que montrent les résultats de cette thèse, également, est la valeur toujours signifiante du quartier de résidence pour les individus, les résidents de Griffintown démontrant un fort sentiment d'attachement pour le quartier, qui se déploie en dehors – et en dépit – des projets

urbains successifs. Ces résultats relativisent alors la thèse, toujours renouvelée, d'une fin du quartier, qu'il faut toutefois considérer au regard d'une réalité contemporaine marquée par une hausse des mobilités et la multiplication des espaces signifiants. Notre projet de recherche démontre alors tout l'intérêt de mobiliser le concept d'habiter dans l'analyse du projet urbain, permettant non seulement de prendre en compte ses diverses dimensions physique, politique et symbolique, mais aussi de révéler les diverses échelles de l'habiter. Temporelles, d'abord, l'étude de cas de Griffintown démontrant la façon dont le paradigme du Quartier de l'innovation s'incarne dans le temps long, sous l'influence réciproque des modalités de développement urbain au fil des époques, et de l'évolution des façons d'habiter le quartier par les résidents. Mais échelles spatiales également, les résultats de notre recherche mettant de l'avant les différents espaces dans lequel s'incarnent les pratiques des répondants : sur le plan horizontal, d'abord, prenant en compte les pratiques au sein du quartier et en dehors, mais sur le plan vertical, aussi, par une pratique des infrastructures développées dans les différents étages du projet résidentiel, et sur le plan virtuel, enfin, par le biais de pratiques en ligne à travers les groupes Facebook.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Montréal, Barcelone, Dublin, Porto, Buenos Aires, Toronto, Melbourne, Oklahoma, Portland... Nombreuses sont les villes qui ont choisi, ces vingt dernières années, de mobiliser le concept de « quartier de l'innovation » dans la régénération urbaine d'anciens quartiers industriels laissés à l'état de friche. De plus en plus populaire, ce paradigme de développement urbain participe d'une volonté de s'inscrire dans la lignée des « villes intelligentes », attractives et compétitives. Pôles de concentration des activités de recherche et de hautes technologies, quartiers denses, mixtes et compacts, laboratoires d'expérimentation urbains, destinations culturelles et commerciales, les quartiers de l'innovation rassembleraient ainsi les qualités nécessaires pour assurer la pérennité économique, sociale et environnementale des villes. À travers le concept d'innovation, ces quartiers sont en outre porteurs d'une promesse : celle d'un renouveau des modalités de développement urbain, plus durables et portées vers l'avenir.

Dans le chapitre 1, nous avons montré que le concept de quartier de l'innovation reposait alors sur de grands principes largement débattus par la géographie économique et les études urbaines. Il s'appuie ainsi sur le principe d'une proximité géographique entre firmes et instituts de recherche favorisant le processus d'innovation, et sur un cadre urbain attractif pour un capital humain « créatif ». Ils reprennent également l'idée, théorisée dans les années 1970 avec le concept de « *Smart Growth* » et repopularisée récemment par le paradigme de « *Smart City* », des nouvelles technologies mises au service de la ville et de sa population. En proposant une reconfiguration radicale des friches industrielles sur les plans physiques, économiques, sociaux et symboliques, facilitée par des partenariats établis avec les secteurs privés, les quartiers de l'innovation s'alignent alors avec d'autres projets de thématization des quartiers autour de la culture et de la créativité, qui se multiplient depuis les années 1990. Certains auteurs voient alors dans la multiplication des projets qui prônent l'innovation comme levier de résolution des enjeux urbains un symbole de la néolibéralisation de la ville, marqué par une responsabilisation accrue des municipalités dans leur devenir

socioéconomique, et, par conséquent, le recours de plus en plus fréquent à des partenariats établis avec le secteur privé. Les quartiers de l'innovation symboliseraient, en outre, une nouvelle étape de cette néolibéralisation, qui place les individus comme premiers responsables de la pérennité socioéconomique du quartier sur l'individu.

Dans cette thèse, nous avons donc choisi d'interroger le paradigme de quartier de l'innovation du point de vue des individus. Nous avons mobilisé pour cela une approche par l'habiter, présentée dans le chapitre 2. L'objectif était de prendre en compte les interactions qui s'établissent entre le quartier de l'innovation, appréhendé sous l'angle du projet urbain, et l'habiter de ses résidents, incarné par leurs pratiques, perceptions et représentations. L'analyse visait à prendre en compte les différentes dimensions du projet urbain – sur le plan politique, spatial et symbolique – sur le temps long, depuis les négociations qui précèdent son élaboration, en passant par son incarnation concrète dans l'espace par les biais des aménagements, jusqu'à sa pratique et son appropriation au fil des années. Nous posons alors trois questions spécifiques de recherche : Dans quelle mesure le paradigme du quartier de l'innovation participe-t-il à transformer les modalités de développement urbain du quartier? Quels sont les effets de ces transformations sur l'habiter des résidents? Et quels sont les effets réciproques de l'habiter des résidents sur ces transformations? Pour y répondre, nous avons choisi pour cas d'étude le quartier de Griffintown à Montréal, ancienne friche industrielle ciblée depuis le début des années 2010 par le projet du Quartier de l'innovation. Notre approche méthodologique, présentée dans le chapitre 3, a reposé sur trois types de données strictement qualitatives, soit la revue documentaire, l'entretien semi-dirigé et l'observation non participante, ayant fait l'objet d'une analyse triangulaire, présentée dans les chapitres 4, 5, 6 et 7.

Dans un premier temps, nous avons montré que Griffintown a fait l'objet de trois approches de développement successives. Jusqu'au début des années 2000, le secteur a ainsi connu quelques interventions ponctuelles participant à mettre en valeur son héritage industriel, incluant l'aménagement des abords du canal de Lachine par les paliers fédéral et municipal, la transformation de l'ancienne usine de chocolat Lowney en projet résidentiel par le

promoteur immobilier Prével, et le développement des premières phases du campus de l'ÉTS dans les anciennes bâtisses de la brasserie Dow. À partir de 2008, Griffintown a ensuite été ciblé par une série de grands projets soutenus par des partenariats établis entre le secteur privé et la municipalité, visant une transformation radicale du quartier autour des activités résidentielles, commerciales et récréotouristiques. Si la plupart de ces projets n'ont finalement pas vu le jour, ils ont permis une densification résidentielle importante dans le secteur Peel-Wellington, situé au sud-est de Griffintown. En 2013, enfin, l'inauguration du projet de Quartier de l'innovation et l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme pour Griffintown ont porté la promesse de véritables changements dans les manières de faire la ville : sur le plan des fonctions urbaines et de l'aménagement, d'abord, en reliant les secteurs développés jusqu'ici de façon déconnectée par le biais de rues habitées et l'implantation de parcs, d'espaces publics, de services sociocommunautaires et d'une offre de logements mixtes; sur le plan de la gouvernance urbaine, ensuite, en limitant l'emprise de la promotion immobilière par le biais de démarches de consultation publique et d'un comité de liaison réunissant acteurs publics, privés, universitaires et citoyens; sur le plan symbolique, enfin, en construisant l'identité de Griffintown autour de l'innovation, symbole à la fois de ses fonctions industrielles passées, de ses activités universitaires présentes, et d'un futur fondé sur des nouvelles technologies testées par les habitants et bénéficiant à l'ensemble du quartier.

Le projet du Quartier de l'innovation s'est ainsi construit sur le temps long, développé par le milieu universitaire et soutenu par les paliers fédéral, provincial et municipal, en réaction à l'emprise du secteur immobilier privé sur les terrains et la programmation du secteur. Mais malgré les résolutions prises par le PPU pour le secteur Griffintown et par l'OSBL du QI, cette mainmise des promoteurs s'est poursuivie jusqu'au moment de notre enquête, se répercutant sur les pratiques, perceptions et représentations des résidents. Pour les primo-résidents, installés entre les années 1990 et le début des années 2000, les projets résidentiels prévus par le promoteur Devimco se sont ainsi opposés à leur vision d'un quartier mettant en valeur le patrimoine historique de Griffintown tout en favorisant le développement de

commerces locaux, de logements mixtes et d'espaces publics. La densification résidentielle exponentielle favorisée par l'adoption du PPU pour le secteur Peel-Wellington en 2008 a participé à une transformation radicale de l'identité et de l'ambiance de Griffintown, passé d'une friche abandonnée à un quartier branché et en perpétuel mouvement. La construction résidentielle ayant primé sur l'aménagement des espaces publics et limitant la capacité des individus à se déplacer, les résidents témoignent d'un certain repli sur le logement. Si, depuis l'adoption du second PPU en 2013, le secteur ouest a été ciblé par une offre résidentielle plus mixte, marquée par des logements familiaux et des coopératives de logement, celle-ci ne s'est pas accompagnée de l'implantation des infrastructures sociocommunautaires et des services nécessaires à ces nouvelles populations, qui tendent à délaisser Griffintown au profit des quartiers voisins. En l'absence de projets structurants et ouverts aux résidents, et avec une structure de gouvernance peu accessible pour les populations locales, le projet du QI demeure quant à lui très peu connu des personnes que nous avons interrogées.

Nos résultats de recherche relèvent toutefois certaines tactiques mobilisées par les résidents pour contourner les modalités de développement de Griffintown, reposant principalement sur des usages alternatifs d'acteurs, de structures et d'outils présents dans le quartier. Nous avons montré que face aux frustrations liées aux démarches de consultation citoyenne mises en place dans le quartier, les primo-résidents ont choisi de se tourner vers l'École de technologie supérieure de Montréal dans l'espoir que le milieu universitaire s'impose comme une instance plus inclusive et représentative de leurs revendications. Le repli sur le logement, qui résulte de la privatisation croissante des espaces et services publics, a quant à lui favorisé un détournement des structures de gouvernance internes aux projets résidentiels au profit de la gouvernance urbaine du quartier. Mais le levier le plus probant d'une volonté de réappropriation du quartier demeure l'usage des réseaux sociaux, qui se sont imposés comme des espaces virtuels de rencontre, de socialisation et de débat se substituant aux infrastructures à vocation sociocommunautaires déficientes dans le quartier. Ils ont également permis aux résidents de porter collectivement des projets favorisant la pratique physique du quartier, tout en donnant un plus grand écho à leurs revendications. Par le biais

de ces interactions et de ces négociations, les groupes Facebook ont, enfin, participé à influencer les représentations individuelles et collectives du quartier et à renforcer le sentiment d'appartenance à celui-ci.

Ces tactiques font toutefois l'objet d'une prise en compte relative de la part des acteurs du développement urbain. S'il semble que les sollicitations de l'ÉTS de la part des résidents ont pu jouer un rôle dans le développement du projet du Quartier de l'innovation et, encore plus certainement, favoriser son approbation lors des consultations publiques autour du PPU pour le « secteur Griffintown », l'École a finalement préféré se recentrer sur sa communauté. Les promoteurs immobiliers, de leur côté, tendent de plus en plus à négocier les modalités de leurs projets résidentiels directement auprès des syndicats de copropriétaires et des comités de coopératives, et participent de ce fait à fragmenter encore plus les pratiques de concertation avec les populations locales. Enfin, malgré une présence remarquée des fonctionnaires de l'arrondissement sur les groupes Facebook, la municipalité n'a pas su mettre en place des outils suffisamment innovants pour exploiter de façon efficace tout le potentiel d'inclusion porté par les réseaux sociaux. L'OSBL du Quartier de l'innovation, qui pourrait développer de tels outils et constituer une structure intéressante de mise en relation des acteurs publics, privés, universitaires et citoyens autour du « laboratoire urbain » n'a, quant à lui, ni les ressources, ni la légitimité suffisante pour assumer ce rôle.

L'un des principaux apports de cette thèse se fait alors sur le plan des connaissances scientifiques. Les données empiriques issues de notre enquête de terrain permettent ainsi d'apporter certaines nuances aux écrits relatifs aux quartiers de l'innovation, principalement constitués de rapports promotionnels et de guides de bonnes pratiques. Le Quartier de l'innovation montréalais, en effet, se distingue de la plupart des exemples de réussite mis de l'avant par la littérature sur de nombreux points, à commencer par ses effets sur le plan de la régénération urbaine. Contrairement à ce que recommandent les guides de bonnes pratiques, les acteurs publics n'ont ainsi mis en place aucun incitatif financier visant l'attraction des entreprises et de la main-d'œuvre technologiques et scientifiques. La densification résidentielle et commerciale du secteur précédant le projet même du Quartier de l'innovation,

le projet ne s'est pas non plus accompagné d'interventions drastiques sur le plan physico-spatial. Le secteur immobilier joue un rôle certain dans le financement du QI et auprès de son conseil d'administration, mais ne s'avère pas particulièrement intéressé à intégrer des innovations technologiques au sein de la production résidentielle. Bien qu'à l'origine du projet, le milieu universitaire n'a quant à lui conservé qu'un rôle de consultant au moment de l'inauguration du QI. Le Quartier de l'innovation montréalais s'écarte alors également des recommandations portant sur la gouvernance du projet. Si un OSBL a été créé en 2013 pour assurer le développement du QI, il ne dispose d'aucun pouvoir réglementaire ni d'un budget suffisant pour financer des projets qui dépassent les simples rencontres de réseautage. S'il parvient à réunir les acteurs publics, privés et universitaires autour de son conseil d'administration et de comités de liaison, ces rencontres visent plus la présentation des projets de développement à venir que la coopération autour d'un véritable projet de quartier. Dans le cas montréalais, le concept de quartier de l'innovation ne s'est pas accompagné d'une approche par le projet urbain, mais s'apparente plutôt à un projet de *marketing* urbain qui se superpose aux différentes entreprises de thématization déjà mises en place par le passé. Notre étude de cas remet également en cause la portée identitaire de ce type de projet, qui peine à se voir approprié non seulement par les populations qui fréquentent le quartier, mais également par les acteurs du développement urbain.

Cette recherche participe également à enrichir les connaissances autour de la dimension habitée des quartiers de l'innovation, sujet encore largement délaissé par la littérature grise et scientifique. Nous rejoignons les critiques portées aux projets de thématization des quartiers qui limitent le champ des pratiques des individus, les écartent des négociations liées à la gouvernance urbaine et entravent leur capacité à s'approprier le territoire. Mais nous valorisons également la capacité des individus à contourner ces effets d'exclusion et proposer un habiter alternatif de ces quartiers. Nos résultats de recherche démontrent alors tout l'intérêt que le concept d'habiter peut revêtir dans l'analyse du quartier et des populations qui le fréquentent, puisqu'il permet de révéler les dimensions parfois inattendues au sein desquelles peuvent s'étendre le champ de leurs pratiques, perceptions et représentations : à

la verticale, au sein de quartiers qui tendent à réunir les aménités au sein des tours résidentielles, et dans des espaces virtuels, qui peuvent rejoindre la même portée pratique, politique et symbolique que les espaces physiques.

L'intérêt de cette recherche peut également s'étendre jusqu'aux milieux de pratique. Elle permet ainsi d'alerter les acteurs du développement urbain sur les enjeux que les quartiers de l'innovation peuvent soulever sur les plans de l'aménagement du territoire, de la gouvernance et de l'appropriation citoyenne tout en proposant – peut-être naïvement – des recommandations visant à les atténuer. Car si la prise en compte des acteurs, structures et outils alternatifs mobilisés par les résidents peut aider à rencontrer des objectifs d'innovation sur les plans social et urbain, notre enquête de terrain montre que les acteurs publics, privés et universitaires sont parfois peu enclins à remettre en cause leurs conceptions et approches du développement urbain. Ces usages alternatifs, pourtant, témoignent de leur nécessaire renouvellement pour assurer l'ancrage des résidents et, de ce fait, assurer la pérennité de ces projets urbains. Dotées d'un budget suffisant et d'une reconnaissance de la part des acteurs publics, privés, universitaires et des résidents, des structures telles que l'OSBL du QI pourraient alors appuyer les initiatives citoyennes afin de développer, collectivement, de nouveaux outils et de nouvelles approches plus inclusives.

Notre méthodologie comporte toutefois certaines limites qu'il convient de souligner. Les données récoltées durant les observations de terrain se sont ainsi avérées peu satisfaisantes, et n'ont pas apporté de véritable information exploitable pour cette recherche. Si nous les avons tout de même intégrées à notre devis de recherche, c'est parce qu'elles nous ont apporté quelques renseignements pertinents sur la teneur de certains événements organisés dans le quartier, d'initiative citoyenne ou mis en place par le QI. À l'aide d'une grille d'observation plus solide et une fréquence plus régulière des visites sur le terrain, nous aurions pu toutefois enrichir nos résultats de données relatives aux pratiques des aménités du quartier et affiner ainsi notre analyse. Si nous avons mobilisé en grande partie les groupes Facebook pour constituer notre échantillon relatif aux résidents, nous n'avons en outre pas anticipé l'importance que les réseaux sociaux revêtiraient dans leur habiter. Nous ne les avons

par conséquent considérés comme des sources d'information pertinentes que tard dans notre recherche et, en raison de l'ampleur des données à traiter, avons finalement renoncé à les mobiliser. Une analyse plus approfondie des pratiques de ces réseaux sociaux par les résidents et par les acteurs publics, privés et universitaires aurait toutefois pu enrichir de façon significative les résultats de cette recherche. Il est à noter, également, que deux ans après notre collecte de données, la Ville de Montréal a créé une page Facebook consacrée au seul « Projet Griffintown », démontrant la volonté de la municipalité d'offrir une plus grande interaction sur les réseaux sociaux, particulièrement sollicitée par les résidents de Griffintown⁵⁹. Il pourrait alors être intéressant d'enquêter plus en détail sur cette structure qui, à notre connaissance, est unique à Griffintown, et semble témoigner d'un changement de vision de l'arrondissement en ce qui concerne la pertinence de l'usage des réseaux sociaux dans les modes de communication avec les résidents.

Les résultats présentés dans cette thèse ne constituent, en outre, qu'un instantané. En 2018, au moment où se sont déroulés les entretiens dirigés qui alimentent nos résultats de recherche, le Quartier de l'innovation fêtait ses cinq ans. Plusieurs de nos interlocuteurs, affiliés à l'OSBL ou au milieu universitaire, insistaient alors sur la jeunesse du projet, et la nécessité de lui laisser le temps de développer des liens forts avec ses divers partenaires et de concrétiser des projets structurants pour le territoire. Et, en effet, à l'heure où nous concluons cette thèse cinq ans plus tard, plusieurs événements ont influencé le devenir du projet. En 2018, le comité exécutif de la Ville de Montréal a ainsi décidé d'accorder au QI une nouvelle contribution financière de 900 000 \$ jusqu'en 2020 (Ville de Montréal, 2018c). Depuis 2019, le QI a également été l'organisateur de trois éditions du Sommet de Montréal sur l'innovation, malgré une pause de deux ans au moment de la pandémie de Covid-19

⁵⁹ La page Facebook « Projet Griffintown » a été créée le 24 juillet 2020 par la Ville de Montréal. D'après la description du groupe, « ce groupe officiel de la Ville de Montréal est dédié à répondre à vos questions et à considérer vos commentaires sur les projets du secteur Griffintown ». L'administration du groupe est gérée par des fonctionnaires de la Ville, avec des horaires consacrés (du lundi au vendredi, de 9h à 16h30). Au moment où nous écrivons ces lignes, le groupe compte un peu moins de 2000 membres.

(Quartier de l'innovation, 2022b). Entre 2019 et 2020, MaTV, chaîne de télévision accessible aux abonnés de Vidéotron, a, en outre, diffusé deux saisons d'une émission intitulée « Quartier de l'innovation de Montréal » durant laquelle Damien Silès, directeur du QI, partait à la rencontre de divers acteurs de l'innovation montréalaise liés au Quartier (MATV, 2020). Le projet du LabVI a quant à lui continué à soutenir plusieurs projets portés par le milieu entrepreneurial et universitaire. Parmi eux, un projet de navette autonome guidée par une intelligence artificielle visant à transporter les habitants de la Petite-Bourgogne vers l'épicerie la plus proche, devait être le premier à être expérimenté sur le terrain au printemps 2020. Toutefois, la pandémie de Covid-19 a mis à mal ces plans, et la partie expérimentale du projet est demeurée sur la glace (Roulot-Ganzmann, 2020). Un renouvellement de notre recherche prenant en compte ces nouvelles données aurait donc pu apporter un nouvel éclairage sur notre cas d'étude.

Mais le principal événement, toutefois, a eu lieu en juin 2022, lorsque Damien Silès a annoncé « [qu']Après plus de huit ans d'existence et de nombreux projets à son actif, le Quartier de l'Innovation de Montréal cessera définitivement toutes ses activités à partir du 1er juillet 2022 », en raison plus spécifiquement de « la réorganisation de l'écosystème d'innovation québécois ainsi que la pandémie [qui] ont eu raison de la moitié de notre effectif, et surtout, de l'arrêt de nombreux projets structurants qui ont poussé le conseil d'administration à prendre cette difficile décision » (Frappier, 2022). Aujourd'hui, à l'exception des articles de presse publiés durant la période de son existence, il ne reste que peu de traces du projet. Seul le média Les Affaires s'est fait le relai de cette annonce passée via le compte Twitter du directeur général du QI, tandis que site web du projet, tout comme les comptes Facebook et Twitter affiliés, ne sont désormais plus en ligne. Le concept de « quartier de l'innovation » n'est toutefois pas entièrement effacé du paysage montréalais. En 2022, ainsi, le promoteur immobilier Allied et le Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) se sont associés pour transformer un immeuble du centre-ville en incubateur pour des entreprises de tailles variables œuvrant dans le domaine des sciences de la vie et de l'IA appliquée à la santé, dans le cadre du « Quartier de l'innovation en santé », un OSBL financé par des dons et

commandites, par une cotisation de ses membres et par des activités commerciales dont l'objectif est « d'utiliser l'innovation pour améliorer la santé de la population et développer un tissu économique durable dans ce domaine au Québec (QIS, 2023). D'autres universités ont quant à elle décidé de s'impliquer plus avant dans le développement de leur quartier, à l'instar de l'Université de Montréal (UdeM) avec le campus MIL, projet développé dans une ancienne gare de triage qui s'accompagne d'un développement résidentiel et de l'aménagement de parcs, pistes cyclables et axes piétons (Université de Montréal, 2023). Ces exemples pourraient constituer des cas d'études intéressants pour la poursuite de la recherche autour de ce sujet.

Enfin, il émerge des résultats de cette enquête des perspectives nouvelles d'investigation, qui participeraient à approfondir ces premiers constats. Il nous semblerait pertinent, ainsi, de poursuivre les recherches autour des résidents dans des quartiers de l'innovation disposant de structures de gouvernance plus fortes que celle du QI montréalais. Il serait intéressant, ainsi, de voir si de telles structures, jouissant de plus forts pouvoirs réglementaires ou d'une plus grande légitimité auprès des acteurs du développement urbain, ont pu accompagner de façon différente des initiatives citoyennes. L'exploration de l'habiter au sein des réseaux sociaux bénéficierait également d'une véritable enquête ethnographique, qui permettrait non seulement d'en apprendre plus sur les pratiques, perceptions et représentations de ces espaces virtuels, mais également de comprendre la façon dont elles peuvent influencer les interactions avec l'espace physique du quartier et son appropriation. Une recherche menée en collaboration avec les acteurs du développement urbain, enfin, permettrait de mieux recenser les divers rôles que les réseaux sociaux peuvent occuper sur le plan de la gouvernance urbaine, et de créer des outils facilitant d'un côté leur prise en compte par les acteurs publics, privés et universitaires, et de l'autre leur accessibilité universelle pour les populations locales.

ANNEXE A

LISTE DES DOCUMENTS RECENSÉS DANS AUTOUR DU CONCEPT DE « QUARTIER DE L'INNOVATION »

Articles publiés dans une revue scientifique	Auteurs	Année	Titre	Revue	URL
	Leon, N.	2008	Attract and Connect: The 22@Barcelona Innovation District and the Internationalisation of Barcelona Business	Innovation: management, policy & practice, 10	
	Yigitcanlar, T., Velibeyoglu, K. et Martinez-Fernandez, C.	2008	Rising Knowledge Cities: the Role of Urban Knowledge Precincts	Journal of Knowledge Management, 12(5)	
	Charnock, G. et Ribera-Fumaz, R.	2011	A New Space for Knowledge and People? Henri Lefebvre, Representations of Space, and the Production of 22@Barcelona	Environment and Planning D: Society and Space 29(4)	
	Bakici, T., Almirall, E. et Wareham, J.	2013	A Smart City Initiative: the Case of Barcelona	Journal of the Knowledge Economy, 4(2)	
	Ballester, P.	2013	Quartier d'artistes versus cluster numérique. Entre conflit foncier et production d'un nouvel espace créatif : le 22@ de Poblenou à Barcelone	Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, 1(17-18)	
	Cosgrave, E., Arbuthnot, K. et Tryfonas, T.	2013	Living Labs, Innovation Districts and Information Marketplaces: A Systems Approach for Smart Cities	Procedia Computer Science, 16	
	Besson, R.	2014	Capitalisme cognitif et modèles urbains en mutation	Territoire en mouvement - Revue de géographie et aménagement, (23-24)	http://tem.revues.org/2601
	Charnock, G., Purcell, T. F., Ribera-Fumaz, R.	2014	City of Rents: The Limits to the Barcelona Model of Urban Competitiveness	International Journal of Urban and Regional Research, 38(1)	

Articles publiés dans une revue scientifique (suite)	van Winden, W. et Carvalho, L.	2016	Urbanize or Perish? Assessing the Urbanization of Knowledge Locations in Europe	Journal of Urban Technology, 23(1)	
	Hawken, S. et Hoon Han, J.	2017	Innovation Districts and Urban Heterogeneity: 3D Mapping of Industry Mix in Downtown Sydney	Journal of Urban Design, 22(5)	
	Jones, A. L.	2017	Regenerating Urban Waterfronts—Creating Better Futures—From Commercial and Leisure Market Places to Cultural Quarters and Innovation Districts	Planning Practice & Research, 32(3)	
	Pancholi, S., Yigitcanlar, T. et Guaralda, M.	2017	Societal Integration that Matters: Place Making Experience of Macquarie Park Innovation District, Sydney	City, Culture and Society, 13	
	Read, D. et Sanderford, D.	2017	Innovation Districts at the Crossroad of the Entrepreneurial City and the Sustainable City	The Journal of Sustainable Real Estate, 9	
	Borsi, K. et Schulte, C.	2018	Universities and the City: from Islands of Knowledge to Districts of Innovation	The Journal of Architecture, 23(7-8)	
	Esmailpoor-arabi, N., Yigitcanlar, T., Guaralda, M. et Kamruzzaman, M.	2018	Evaluating Place Quality in Innovation Districts: A Delphic Hierarchy Process Approach	Land Use Policy, 76	
	Esmailpoor-arabi, N., Yigitcanlar, T., Guaralda, M. et Kamruzzaman, M.	2018	Does Place Quality Matter for Innovation Districts? Determining the Essential Place Characteristics from Brisbane's Knowledge Precincts	Land Use Policy, 79	
	Morisson, A. et Bevilacqua, C.	2018	Balancing Gentrification in the Knowledge Economy: the Case of Chattanooga's Innovation District	Urban Research & Practice, 12(4)	
	Read, D. et Sanderford, D.	2018	Engaging Asset Managers & Property Managers to Maximize the Value of Innovation Districts	Journal of Property Management, 83(1)	

Articles publiés dans une revue scientifique (suite)	Sittipun, P. et Anantsuksomsri, S.	2018	Developing a Smart City by Developing Innovation District	Unisearch Journal, 5(1)	http://www.unisearch.chula.ac.th/index.php/en/journal-2/book/31-unisearch-journal-5-1-en/7-unisearch-journal-magazine-en
	Yun, J., Zhao, X., Yigitcanlar, T., Lee, D. et Ahn, H.	2018	Architectural Design and Open Innovation Symbiosis: Insights from Research Campuses, Manufacturing Systems, and Innovation Districts	Sustainability, 10(12)	https://www.mdpi.com/2071-1050/10/12/4495
	Hamidi, S. et Zandiatashbar, A.	2019	Does Urban Form Matter for Innovation Productivity? A National Multi-Level Study of the Association between Neighbourhood Innovation Capacity and Urban Sprawl	Urban Studies, 56(8)	
	Li, J., Webster, D., Cai, J. et Muller, L.	2019	Innovation Clusters Revisited: On Dimensions of Agglomeration, Institution, and Built-Environment	Sustainability, 11(12)	
	Esmailpoor-arabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M.	2020	How Can an Enhanced Community Engagement with Innovation Districts Be Established? Evidence from Sydney, Melbourne and Brisbane	Cities, 96	
	Esmailpoor-arabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M.	2020	Conceptual Frameworks of Innovation District Place Quality: An Opinion Paper	Land Use Policy, 90	
	Esmailpoor-arabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M.	2020	How Does the Public Engage with Innovation Districts? Societal Impact Assessment of Australian Innovation Districts	Sustainable Cities and Society, 52	
	Gądecki, J., Afeltowicz, Ł., Anielska, K. et Morawska, I.	2020	How Innovation Districts (Do Not) Work: the Case Study of Cracow	European Spatial Research and Policy, 27(1)	
	Gianoli, A., et Palazzolo Henkes, R.	2020	The Evolution and Adaptive Governance of the 22@ Innovation District in Barcelona	Urban Science, 4(2)	

Articles publiés dans une revue scientifique (suite)	Heaphy, L. et Wiig, A.	2020	The 21st century corporate town: The politics of planning innovation districts	Telematics and Informatics, 54	
	Pancholi, S., Yigitcanlar, T., Guaralda, M., Mayere, S., Caldwell, G. et Medland, R.	2020	University and Innovation District Symbiosis in the Context of Placemaking: Insights from Australian Cities	Land Use Policy, 99	
	Yigitcanlar, T., Adu-McVie, R. & Erol, I.	2020	How can contemporary innovation districts be classified? A systematic review of the literature	Land Use Policy, 95	
	Gaeta, L. et Di Vita, S.	2021	Planning Disaster, Successful Event, and Uncertain Future: The Twin Cases of the World Expo 2015 and Innovation Districts in Milan	Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère, 2021(12)	
	Adu-McVie, R., Yigitcanlar, T., Erol, I. et Xia, B.	2021	Classifying innovation districts: Delphi validation of a multidimensional framework	Land Use Policy, 111	
	Hansasooksin, S. T. et Tontisirin, N.	2021	Placemaking as an urban development strategy for making the Pattaya Innovation District	Regional Science Policy & Practice, 13(6)	
	Kayanan, C. M.	2021	A critique of innovation districts: Entrepreneurial living and the burden of shouldering urban development	Environment and Planning A: Economy and Space, 54(1)	
	Parisi, L. et Biancuzzo, L.	2021	A New Model of Urban Regeneration and Economic Revitalisation: The I.D.E.A. District, San Diego	Journal of Architecture and Urbanism, 45(2)	
	Fernandez, M. et Bentley, T.	2022	Early Evolution of an Innovation District: Origins and Evolution of MID and RMIT University's Social Innovation Precinct in Melbourne's City North	Journal of Evolutionary Studies in Business, 7	
	Kayanan, C. M., Drucker, J. et Renski, H.	2022	Innovation Districts and Community Building: An Effective Strategy for Community Economic Development?	Economic Development Quarterly, 36(4)	

Articles dans une revue scientifique	Rapetti, C., Pareja-Eastaway, M., Pique, J. M. et Grimaldi, D.	2022	Measuring the development of innovations districts through performance indicators: 22@Barcelona Case	Journal of Evolutionary Studies in Business, 7(2)	
	Sibanda, F. et Ntombana, L.	2022	Knowledge Institutions and Innovation Districts in City Revitalisation: a Case of East London and its Development Strategies	African Journal of Governance and Development, 11(1.1)	
	Wong, P. K.	2022	An Evolutionary Analysis of the Development of the One North Innovation District in Singapore	Journal of Evolutionary Studies in Business, 7(2)	
Chapitres d'ouvrage collectif	Auteurs	Année	Titre	Livre	Edition
	Shearmur, R.	2017	Le QI de Montréal : Quartier de l'innovation ou Quartier imaginaire?	Montréal: La Cité des cités (ed. Klein, J. -L. et Shearmur, R.)	Presses de l'Université du Québec
	Ananian, P.	2019	Quartiers de l'innovation et espaces de coworking: évidences et enjeux de transformation de l'environnement urbain dans les villes nord-américaines	Tiers-lieux – Travailler et entreprendre sur les territoires : Espaces de co-working, fab labs, hack labs... (ed. Krauss, G. et Tremblay, D.-G.)	Presses universitaires de Rennes - Presses universitaires de Québec
	Morisson, A. et Bevilacqua, C.	2019	Beyond Innovation Districts: The Case of Medellinnovation District	New Metropolitan Perspectives : Local Knowledge and Innovation Dynamics Towards Territory Attractiveness (ed. Calabrò, F., Della Spina, L. et Bevilacqua, C.)	Springer
Thèses validées par un jury	Auteurs	Année	Titre	Université	Discipline
	Piqué Huerta, J. M.	2018	Understanding the Urban Development and the Evolution of the Ecosystems of Innovation	Ramon Llull University	Information Technologies and its Application in Management, Architecture and Geophysics
	Kayanan, C. M.	2019	Building Cities Like Startups: Innovation Districts, Rent Extraction, and the Remaking of Public Space	University of Michigan	Urban and Regional Planning

Littérature grise	Auteurs	Année	Titre	Editeur	No. de document
	Battaglia, A. et Tremblay, D.-G.	2011	22@ and the Innovation District in Barcelona and Montreal : a Process of Clustering Development between Urban Regeneration and Economic Competitiveness	Canada Research Chair on the Socio-Organizational Challenges of the Knowledge Economy - Télé-université/Université du Québec à Montréal	Research note no 2011-3A
	Katz, B. et Wagner, J.	2014	The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America	Brookings Institution	
	Rodriguez, H., Congdon, D. et Ampelas, V.	2015	The Development of Boston's Innovation District: A Case Study of Cross-Sector Collaboration and Public Entrepreneurship	The Intersector Project	
	Hanna, K.	2016	Spaces to Think: Innovation Districts and the Changing Geography of London's Knowledge Economy	Center for London	
	Read, D.	2016	Case Studies in Innovation District Planning and Development	NAIOP Research Foundation	
	The Bays Precinct Sydney	2016	Cultivating a Successful Innovation District	UrbanGrowth NSW	
	van der Veer, M.	2016	Developing Successful Innovation Districts	Management in the Built Environment, Delft University of Technology	
	Brookings Institute	2017	Advancing a new wave of urban competitiveness: The role of mayors in the rise of innovation districts	Brookings Institution	
	Lee, J. A.	2017	Beyond Millennials: Valuing Older Adults' Participation in Innovation Districts	Brookings Institution	
	Baily, M. N. et Montalbano, N.	2018	Clusters and Innovation Districts: Lessons from the United States Experience	Brookings Institution	
	UK Innovation Districts Group	2018	UK Innovation Districts and Knowledge Quarters: Driving More Productive Growth	ARUP	
	Drucker, J., Kayanan, C. M. et Renski, H.	2019	Innovation Districts as a Strategy for Urban Economic Development: A Comparison of Four Cases	University of Illinois at Chicago	

Littérature grise (suite)	Lawrence, S., Hogan, M. Q. et Brown, E.	2019	Planning for an Innovation District: Questions for Practitioners to Consider	RTI International	
	Rissola, G., Bevilacqua, C., Monardo, B. et Trillo, C.	2019	Place-Based Innovation Ecosystems: Boston-Cambridge Innovation Districts (USA)	Publications Office of the European Union	
	Wagner, J., Katz, B. et Osha, T.	2019	The Evolution of Innovation Districts: The New Geography of Global Innovation	The Global Institute of Innovation Districts	
	Hegyí, F. B., Zhu, M. et Janosov, M.	2021	Measuring the Impact of Urban Innovation Districts	Publications Office of the European Union	
	Fiorentino, S.	2022	New Investment Models for Urban Innovation Ecosystems	Joint Research Centre (JRC), European Commission	

ANNEXE B
CERTIFICAT D'ÉTHIQUE



No du certificat : 1682_e_2017

CERTIFICAT D'ÉTHIQUE

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains de l'UQAM, a examiné le protocole de recherche suivant et jugé qu'il est conforme aux pratiques habituelles et répond aux normes établies par la Politique no 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains (décembre 2015).

Protocole de recherche

Chercheur principal : Priscilla Ananian

Unité de rattachement : Département d'études urbaines et touristiques

Équipe de recherche :

Étudiants qui réaliseront leur projet de thèse ou de mémoire : Marie-Axelle Borde (3^e); Guillaume Parent-Frenette (2^e); Jean-Philippe Dallaire (2^e)

Titre du protocole de recherche : *Approche critique du rôle de l'urbanisme dans la fabrique des « lieux de l'innovation »*

Sources de financement (le cas échéant): CRSH

Durée du projet : 2 ans

Modalités d'application

Le présent certificat est valide pour le projet tel qu'approuvé par le CIÉREH. Les modifications importantes pouvant être apportées au protocole de recherche en cours de réalisation doivent être communiquées au comité. Tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité ou l'éthicité de la recherche doit être communiqué au comité.

Toute suspension ou cessation du protocole (temporaire ou définitive) doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat d'éthique est valide jusqu'au **31 mars 2018**. Selon les normes de l'Université en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique. Le rapport d'avancement de projet (renouvellement annuel ou fin de projet) est requis dans les trois mois qui précèdent la date d'échéance du certificat¹.

Éric Dion, Ph.D.
Professeur
Président

23 mars 2017

Date d'émission initiale du certificat

¹ <http://recherche.uqam.ca/ethique/humains/modifications-apportees-a-un-projet-en-cours.html>

² <http://recherche.uqam.ca/ethique/humains/rapport-annuel-ou-final-de-suivi.html>

ANNEXE C
AVIS FINAL DE CONFORMITÉ ÉTHIQUE



AVIS FINAL DE CONFORMITÉ

No. de certificat : 2017-1505
Date : 2022-03-14

Titre du projet : Habiter un quartier de l'innovation: la thématization du quartier Griffintown à Montréal au prisme des pratiques, perceptions et représentations de ses résidents
Nom de l'étudiante : Marie-Axelle Borde (BORM07569008)
Programme d'étude : Doctorat en études urbaines
Direction de recherche : Priscilla Ananian
Unité de rattachement : Département de d'études urbaines et touristiques

OBJET : Avis final de conformité - doctorat

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains (CIEREH) confirme que Marie-Axelle Borde a réalisé sa thèse de doctorat sous la direction de Priscilla Ananian conformément aux normes et politiques éthiques en vigueur, en tant que membre de l'équipe de recherche pour le projet couvert par le certificat d'éthique no. 2017-1505.

Merci de bien vouloir inclure le présent document et du certificat d'éthique susmentionné en annexe de votre travail de recherche.

Les membres du CIEREH vous félicitent pour la réalisation de votre recherche et vous offrent leurs meilleurs vœux pour la suite de vos activités.

Louis-Philippe Auger
Coordonnateur du CIEREH

Pour: Yanick Farmer
Professeur
Président du CIEREH

ANNEXE D

GRILLE D'ENTRETIENS AVEC LES ACTEURS EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT

URBAIN

INTRODUCTION

Pouvez-vous présenter brièvement l'organisme que vous représentez aujourd'hui?	- Depuis combien de temps est-ce que l'organisme est dans le quartier? - Quel rôle occupez-vous?
Quel est l'impact de vos activités sur le quartier?	- Sur l'environnement bâti? - Sur les résidents?
Pourquoi avez-vous accepté de participer à cette étude?	- Quels types de résultats attendez-vous?

THÈME 1 : PERCEPTION DE L'ENVIRONNEMENT PHYSICO-SPATIAL ET SOCIAL DU QUARTIER

Comment percevez-vous l'évolution des activités créatives, technologiques, et scientifiques dans le quartier?	- Quelles sont les activités phares? - Avez-vous constaté des changements depuis que votre organisme est implanté dans le quartier? (<i>nombre ou types d'activités</i>) - Selon vous, à quoi sont dus ces changements?
Quels impacts ces transformations ont eu sur les autres activités du quartier?	- Quels sont les impacts positifs? - Quels sont les impacts négatifs?
Quels impacts ces transformations ont eu sur vos propres activités?	- Quels sont les impacts positifs? - Quels sont les impacts négatifs?
Comment décririez-vous la population qui travaille et qui habite dans le quartier?	- Comment décririez-vous les résidents? Et les travailleurs? - Selon vous, les personnes qui travaillent dans le quartier sont-elles également des personnes qui y résident? - Existe-t-il des lieux de rencontre entre résidents et travailleurs?

THÈME 2A : LES ATOUTS DU TERRITOIRE EN CE QUI A TRAIT À L'INNOVATION⁶⁰

Pourquoi avoir choisi ce quartier pour vos activités?	- Quels sont les atouts du quartier? - Quelles sont ses faiblesses?
Quel type d'innovation visez-vous par le biais de vos projets?	- Quels projets ont une visée d'innovation technologique? - Quels projets ont une visée d'innovation sociale? - Comment ces projets affectent-ils le quartier? - Espérez-vous avoir d'autres types d'impacts sur le quartier?
Quels sont pour vous les liens entre quartier et innovation?	- Quelles caractéristiques peuvent contribuer à l'innovation? - Quelles activités sont manquantes?

THÈME 2B : L'EFFICACITÉ DE L'URBANISME ET DES ACTEURS IMPLIQUÉS DANS LE PROJET DE QUARTIER⁶¹

Quels outils d'urbanisme ont été mobilisés dans le quartier?	- Pour attirer et retenir les acteurs créatifs, scientifiques et technologiques? - Pour organiser le quotidien des usagers? - Ces outils sont-ils efficaces?
Comment s'articule le rôle des parties prenantes dans le projet de quartier?	- Quelles sont les acteurs publics, privés et institutionnels impliqués? - Comment s'articulent les rôles de chacun? Y a-t-il concertation? - Les transformations du quartier ont-elles été orientées par un projet d'ensemble? Si oui, quelle est sa pertinence? - Comment ce projet d'ensemble a-t-il été défini? - Est-ce que toutes les parties prenantes se sont engagées de façon efficace et cohérente?

⁶⁰ Thème adressé aux acteurs liés à l'innovation technologique ou sociale uniquement.

⁶¹ Thème adressé aux acteurs du développement urbain uniquement.

THÈME 3 : IMPACT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT SUR LE QUARTIER ET LES POPULATIONS

LOCALES

Que pensez-vous des projets d'aménagement dans le quartier?	- Quels sont les principaux projets? - Quels acteurs en sont à l'initiative de ces projets? Y avez-vous pris part vous-même? - À votre avis, le quartier fait-il l'objet d'une vision d'ensemble? - En quoi ces transformations sont-elles innovantes?
Quelles sont les visées de ces projets d'aménagement sur les populations locales?	- Quelles sont les populations visées? - Ces projets sont-ils inclusifs pour l'ensemble de la population? - Quels moyens sont mis en place pour assurer cette inclusivité? - Comment les besoins des populations ont-ils été identifiés?
Y a-t-il eu d'autres impacts inattendus de ces projets?	- Des impacts positifs non prévus? - Des impacts négatifs non prévus?
Comment votre organisme s'insère-t-il dans l'aménagement du quartier?	- Comment ces transformations affectent-elles vos propres activités? - Comment vos activités s'insèrent-elles dans ces projets d'aménagement? - Quels sont vos propres objectifs sur les populations locales? - Comment ces objectifs sont-ils définis? - Ces projets se font-ils en collaboration avec d'autres acteurs du quartier?

THÈME 4 : PROBLÈMES, OBSTACLES, RÉSISTANCES ET CONFLITS

Y a-t-il eu des résistances face aux projets d'aménagement dans le quartier?	- Qui s'est opposé au projet? - Pour quelles raisons? - De quelles manières? - Ces résistances vous paraissent-elles justifiées? - Ont-elles été prises en compte?
Avez-vous vous-même été confronté à des résistances dans le cadre de vos activités?	- Quels projets ont fait l'objet de contestations? - Comment les avez-vous prises en compte?

ANNEXE E
FORMULAIRE DE CONSENTEMENT SIGNÉ PAR LES ACTEURS EN CHARGE DU
DÉVELOPPEMENT URBAIN



FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

Titre du projet de recherche : Urbanisme et lieux de l'innovation

Chercheur responsable : Priscilla Ananian, Ph.D, ESG-UQAM
xxx@xx.ca
514 987-3000 Poste XX

Membres de l'équipe : Marie-Axelle Borde, candidate au doctorat, ESG-UQAM
Guillaume Parent-Frenette, candidat à la maîtrise, ESG-UQAM
Jean-Philippe Dallaire, candidat à la maîtrise, ESG-UQAM

Coordonnateur : Marie-Axelle Borde
xxx@xx.uqam.ca

Organisme de financement : Subvention développement Savoir du Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH)

Préambule

Nous vous invitons à participer à un projet de recherche. Avant d'accepter de participer à ce projet et de signer ce formulaire, il est important de prendre le temps de lire et de bien comprendre les renseignements ci-dessous. S'il y a des mots ou des sections que vous ne comprenez pas ou qui ne semblent pas clairs, n'hésitez pas à nous poser des questions ou à communiquer avec le responsable ou le coordonnateur de projet.

Objectifs du projet

Avec l'émergence d'une « nouvelle économie » urbaine, les lieux dits de l'innovation se multiplient sur le territoire à l'échelle des quartiers. À travers l'étude

de trois projets montréalais – la Cité du Multimédia dans l’ancien Faubourg des Récollets, le Quartier de l’Innovation dans Griffintown et le pôle Saint-Viateur Est dans le Mile End – cette recherche vise à interroger le rôle de l’urbanisme dans la fabrique de ces « lieux de l’innovation ». Comment ces projets se traduisent-ils dans le cadre physico-spatial du quartier? Comment les rôles des différents acteurs s’articulent-ils autour du projet urbain? Quelles pratiques urbaines sont mobilisées dans ces projets? Quels sont les impacts sur le milieu local et les populations résidentes des quartiers? Autant de questions que votre participation à cette entrevue nous permettra d’explorer.

Nature de la participation

Votre participation consiste à accorder une entrevue individuelle à la professeure responsable du projet ou les assistants de recherche, qui portera sur les thèmes suivants : les atouts du quartier en termes d’innovation; votre perception de l’environnement physico-spatial et social du quartier; l’efficacité de l’urbanisme et des acteurs impliqués dans le projet de quartier; les problèmes, obstacles, conflits et résistances associés à la transformation du quartier; et, enfin, l’impact de vos activités sur le milieu de vie local et sur les populations.

L’entrevue sera d’une durée d’environ 1 heure. Elle fera l’objet d’un enregistrement audionumérique, qui facilitera la retranscription des propos. Le lieu et l’heure de l’entrevue ont été convenus avec vous grâce à l’invitation courriel que nous vous avons envoyée. La transcription que l’on fera de votre entrevue ne permettra pas de vous identifier.

Avantages

Votre participation à cette entrevue contribuera à l’avancement des connaissances sur un sujet encore peu exploré dans la recherche, particulièrement à l’échelle de Montréal. Elle vous permettra également d’accéder à une synthèse des résultats autour de questions qui concernent directement le projet urbain dans lequel vous êtes impliqué.

Risques et inconvénients

En participant à cette recherche, vous ne courez pas de risques ou d’inconvénients particuliers.

Compensation

Aucune rémunération ni compensation n’est offerte au terme de la participation à cette entrevue.

Confidentialité

Il est entendu que tous les renseignements recueillis sont confidentiels. Seuls les membres de l’équipe de recherche y auront accès. Les enregistrements audio ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément dans le bureau du responsable du projet à l’UQAM, dans un casier verrouillé à clé pour la durée totale du projet.

Afin de protéger votre identité et la confidentialité de vos données, vous serez toujours identifié par un code alphanumérique. Ce code associé à votre nom ne sera connu que du responsable du projet et de l'assistant de recherche chargé de la codification. À aucun moment votre nom ou des informations permettant de vous identifier directement ne seront mentionnés dans les publications ou communications autour de la recherche (incluant les mémoires et thèses des étudiants membres de l'équipe), à moins d'un consentement explicite de votre part.

Néanmoins, étant donné les collaborations étroites entretenues entre les divers acteurs du projet urbain auquel vous participez, soyez conscient que malgré tous nos efforts pour protéger votre identité, il est possible que certains de vos propos permettront à un professionnel travaillant dans le même secteur de vous identifier.

Tout le matériel audio, ainsi que les retranscriptions et le présent formulaire d'information et de consentement seront conservés pendant une période de cinq (5) ans suivant la fin de la recherche, avant d'être définitivement détruits de manière sécuritaire.

Participation volontaire et droit de retrait

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure. Cela signifie également que vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche, sans préjudice de quelque nature que ce soit, et sans avoir à vous justifier. Dans ce cas, et à moins d'une directive verbale ou écrite contraire de votre part, les documents, renseignements et données vous concernant seront détruits.

Le responsable du projet peut mettre fin à votre participation, sans votre consentement, s'il estime que votre bien-être ou celui des autres participants est compromis ou bien si vous ne respectez pas les consignes du projet.

Recherches ultérieures

Vos données de recherche seront rendues anonymes et conservées pendant cinq (5) ans au terme du projet. Nous souhaitons les utiliser dans d'autres projets de recherche similaires. Vous êtes libre de refuser cette utilisation secondaire.

- ☐ J'accepte que mes données puissent être utilisées dans d'autres projets de recherche
- ☐ Je refuse que mes données puissent être utilisées dans d'autres projets de recherche

Acceptez-vous que le responsable du projet ou son délégué vous sollicite ultérieurement dans le cadre d'autres projets de recherche?

Oui ☐ **Non** ☐

Responsabilité

En acceptant de participer à ce projet, vous ne renoncez à aucun de vos droits ni ne libérez les chercheurs, le(s) commanditaire(s) ou l'institution impliquée (ou les institutions impliquées) de leurs obligations civiles et professionnelles.

Personnes-ressources

Vous pouvez contacter le responsable du projet au numéro (514) 987-3000 poste XX pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez discuter avec lui des conditions dans lesquelles se déroule votre participation.

Le Comité institutionnel d'éthique de la recherche avec des êtres humains (CIEREH) a approuvé ce projet et en assure le suivi. Pour toute information vous pouvez communiquer avec la coordonnatrice du Comité au numéro 987-3000 poste XX ou par courriel à l'adresse : xxx@xx.ca.

Pour toute question concernant vos droits en tant que participant à ce projet de recherche ou si vous avez des plaintes à formuler, vous pouvez communiquer avec le bureau de l'ombudsman de l'UQAM (Courriel: xxx@xx.ca; Téléphone: (XXX) XXX-XXXX).

Remerciements

Votre collaboration est importante à la réalisation de notre projet et l'équipe de recherche tient à vous en remercier. Si vous souhaitez obtenir un résumé écrit des principaux résultats de cette recherche, veuillez ajouter vos coordonnées ci-dessous.

Consentement du participant

Par la présente, je reconnais avoir lu le présent formulaire d'information et de consentement. Je comprends les objectifs du projet et ce que ma participation implique. Je confirme avoir disposé du temps nécessaire pour réfléchir à ma décision de participer. Je reconnais avoir eu la possibilité de contacter le responsable du projet (ou son délégué) afin de poser toutes les questions concernant ma participation et que l'on m'a répondu de manière satisfaisante. Je comprends que je peux me retirer du projet en tout temps, sans pénalité d'aucune forme, ni justification à donner. Je consens volontairement à participer à ce projet de recherche.

Je désire recevoir un résumé des résultats du projet :
☐

Oui ☐ **Non**

Signature :

Date :

Nom (lettres moulées) :

Coordonnées adresse courriel :

Déclaration du chercheur principal (ou de son délégué)

Je, soussigné, déclare avoir expliqué les objectifs, la nature, les avantages, les risques du projet et autres dispositions du formulaire d'information et de consentement et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature :

Date :

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

ANNEXE F

GRILLE D'ENTRETIENS AVEC LES RÉSIDENTS DE GRIFFINTOWN

PARCOURS INDIVIDUEL ET RÉSIDENTIEL

Parlez-moi un peu de vous	- Quel âge avez-vous? - Quelle est votre situation professionnelle?
Parlez-moi un peu de votre entourage	- Vivez-vous avec une ou plusieurs personnes? Quels sont vos liens avec elles? - Avez-vous des enfants? Sont-ils toujours domiciliés ici?
Parlez-moi de votre parcours résidentiel	- Depuis combien de temps habitez-vous Griffintown? - Où habitiez-vous avant? - Sur quels critères a reposé votre installation dans le quartier?

THÈME 1 : ÉVOLUTION DU QUARTIER

Décrivez-moi le quartier aujourd'hui	- Que pensez-vous : a. du développement résidentiel? b. de l'état général du quartier? c. des parcs et espaces publics? - Est-ce que ces caractéristiques ont beaucoup évolué depuis que vous êtes ici? - Est-ce que, selon vous, le quartier va être amené à évoluer encore?
Parlez-moi des personnes qui habitent le quartier	- Quelles sont leurs caractéristiques principales (âge, emploi, famille, revenus, mode de vie)? - Est-ce que la population vous semble homogène? Ou est-ce qu'il y a une certaine mixité? - Est-ce que la population a beaucoup changé depuis que vous habitez ici? - Est-ce que, selon vous, la structure de la population va encore être amenée à évoluer?
Parlez-moi de la vie dans le quartier	- Est-ce qu'il y a beaucoup d'animation? Est-ce que les gens sortent? Se rassemblent? - Quels sont les endroits qui bougent le plus selon vous? - Est-ce que la vie communautaire y est forte? - Est-ce que la vie de quartier a beaucoup changé depuis que vous habitez ici? - Est-ce que, selon vous, elle va être amenée à évoluer?

Parlez-moi des aménités du quartier	- Que pensez-vous des commerces et des services du quartier? - Que pensez-vous des bars et des restaurants? - Est-ce qu'ils ont beaucoup changé depuis que vous habitez ici? - Est-ce que, selon vous, ils vont encore être amenés à évoluer?
Parlez-moi de l'identité du quartier	- Quels sont les premiers termes qui vous viennent à l'esprit quand vous pensez au quartier? - À votre avis, comment est-ce que les personnes extérieures à Griffintown perçoivent le quartier? - Est-ce qu'il existe selon vous un symbole particulier du quartier? - Est-ce que l'identité du quartier a beaucoup changé depuis que vous habitez ici? - Est-ce que selon vous elle va être amenée à évoluer? - Est-ce que vous vous sentez appartenir à ce quartier?
Parlez-moi des facteurs de transformation du quartier	- Quels sont les acteurs principaux qui emménagent le quartier aujourd'hui? Et qui l'animent? - À qui s'adressent ces changements selon vous? - Comment vous sentez-vous par rapport à ces changements (Y êtes-vous favorables? Est-ce qu'ils vous dérangent, vous contrarient?)

THÈME 2 : PRATIQUES, PERCEPTIONS ET REPRÉSENTATION DU LE QUARTIER

Parlez-moi de vos activités dans le quartier	- Est-ce que vous y travaillez? Est-ce que vous y étudiez? - Est-ce que vos enfants vont à l'école/la garderie ici? - Avez-vous des loisirs particuliers dans le quartier (sport, musique, arts, etc.)?
Parlez-moi de vos sorties dans le quartier	- Est-ce que vous fréquentez les bars et les restaurants? - Est-ce que vous allez dans les parcs/les espaces publics? - Est-ce qu'il vous arrive de vous balader dans le quartier? - Est-ce que vous y rencontrez des amis? - Y a-t-il des événements culturels que vous fréquentez dans le quartier (spectacles, musées, etc.)?

Parlez-moi de vos implications dans le quartier	- Faites-vous partie d'une association ou d'un groupe communautaire? Quels sont leurs objectifs? - Avez-vous développé ou participé à développer certaines activités dans le quartier? Lesquelles? - Avez-vous reçu des aides ou du financement d'un organisme du quartier? - Participez-vous aux activités de consultation publique? De la ville? Des projets immobiliers? Du Quartier de l'innovation? - Auriez-vous un intérêt à y participer à l'avenir?
Parlez-moi de votre degré de satisfaction par rapport au quartier	- Qu'est-ce qui manque, selon vous, dans le quartier? - Qu'est-ce que vous aimeriez changer? Et qu'est-ce qu'il faudrait absolument garder? - Pensez-vous que le quartier répond aux besoins de tous les résidents? - Pensez-vous que la Ville fait des efforts d'inclusion pour les résidents? Et les promoteurs immobiliers? Et le Quartier de l'innovation?

ANNEXE G

FORMULAIRE DE CONSENTEMENT SIGNÉ PAR LES RÉSIDENTS



FORMULAIRE D'INFORMATION ET DE CONSENTEMENT

IDENTIFICATION

Nom du projet :	Habiter Griffintown
Étudiant-chercheur responsable du projet :	Marie-Axelle Borde
Programme d'études :	Doctorat en études urbaines
Adresse courriel :	xxx@xx.ca
Téléphone :	(XXX) XXX-XXXX

BUT GÉNÉRAL DU PROJET ET DIRECTION

La reconversion de l'ancien quartier industriel de Griffintown vers un véritable milieu de vie urbain, dense, central et habité s'est faite de façon fulgurante. Si depuis une dizaine d'années la capacité d'attraction du quartier ne faiblit pas, il semble se créer un décalage de plus en plus grand entre les aménagements proposés par les acteurs publics (Ville, arrondissement du Sud-Ouest, Parcs Canada) et privés (ÉTS, promoteurs immobiliers, Quartier de l'innovation, etc.) et les aspirations des résidents.

Alors que les divers projets qui se multiplient dans le quartier visent généralement une population relativement jeune, sans enfants, aisée et portée sur les technologies et l'innovation, les résidents font entendre de plus en plus de revendications concernant le manque de parcs et d'espaces publics, d'écoles, de commerces accessibles, ou encore les nuisances liées au bruit, à l'entretien, ou aux transports.

Cette recherche vise à comprendre ce que signifie, pour les résidants, « habiter » Griffintown, à travers leurs pratiques, perceptions et représentations du quartier : Qui habite Griffintown? Le développement du territoire correspond-il aux besoins et aux aspirations de ses résidants? Dans quelle mesure ces derniers sont-ils impliqués dans le devenir de leur quartier? Par quelles actions les habitants peuvent-ils s'approprier Griffintown et s'y sentir chez eux?

Ce projet est réalisé dans le cadre d'une thèse de doctorat en études urbaines mené par Marie-Axelle Borde et sous la direction de Priscilla Ananian, professeure du département d'études urbaines et touristiques de l'École des sciences de la gestion. Elle peut être jointe au (514) 987-3000 poste XX ou par courriel à l'adresse : www@xxx.ca

PROCÉDURE(S) OU TÂCHES DEMANDÉES AU PARTICIPANT

En tant que résident de Griffintown, vous êtes invité(e) à participer à une entrevue de 1 heure environ, qui abordera les thèmes suivants : votre perception de Griffintown et de son évolution au cours du temps; les activités que vous y pratiquez et votre satisfaction vis-à-vis de ce que le quartier offre; la vie communautaire du quartier, et les opportunités offertes aux résidants pour s'impliquer dans son devenir; le rôle joué par les acteurs publics et privés dans l'aménagement du quartier et leur prise en compte, ou non, des besoins et aspirations des habitants.

Cette entrevue fera l'objet d'un enregistrement audio-numérique, qui nous permettra de retranscrire le plus fidèlement possible vos propos. La transcription sur support informatique qui en suivra ne permettra pas de vous identifier. Le lieu et la date de cet entretien seront à convenir directement avec la chercheuse, en fonction de vos disponibilités.

AVANTAGES ET RISQUES

Votre participation à cette entrevue contribuera à l'avancement des connaissances sur un quartier en pleine évolution. Vous nous aiderez à mieux cerner les besoins et aspirations des résidents de Griffintown. Votre participation vous permettra également d'accéder à une synthèse des résultats autour de questions qui concernent directement le projet urbain dans lequel vous êtes impliqué.

En participant à cette recherche, vous ne courez pas de risques ou d'inconvénients particuliers, vos propos demeurant entièrement anonymes.

Vous êtes libre de ne pas répondre à une question que vous estimez embarrassante ou de vous retirer en tout temps sans avoir à vous justifier. Une ressource d'aide appropriée pourra vous être proposée si vous souhaitez discuter de votre situation. Il est de la responsabilité du chercheur de suspendre ou de mettre fin à l'entrevue s'il estime que votre bien-être est menacé.

ANONYMAT ET CONFIDENTIALITÉ

Il est entendu que les renseignements recueillis lors de l'entrevue sont confidentiels et que seuls la responsable du projet et sa directrice de recherche, Priscilla Ananian, auront accès au contenu de la transcription. Le matériel de recherche, enregistrement numérique et transcription codés, ainsi que votre formulaire de consentement seront conservés séparément sous clé par l'étudiante-chercheuse responsable du projet pour la durée totale du projet. Les données ainsi que les formulaires de consentement pourront être détruits 5 ans après le dépôt final du travail de recherche.

PARTICIPATION VOLONTAIRE

Votre participation à ce projet est volontaire. Cela signifie que vous acceptez de participer au projet sans aucune contrainte ou pression extérieure, et que par ailleurs vous êtes libre de mettre fin à votre participation en tout temps au cours de cette recherche. Dans ce cas, les renseignements vous concernant seront détruits. Votre accord à participer implique également que vous acceptez que le responsable du projet puisse utiliser aux fins de la présente recherche (articles, mémoire, essai ou thèse, conférences et communications scientifiques) les renseignements recueillis à la condition qu'aucune information permettant de vous identifier ne soit divulguée publiquement à moins d'un consentement explicite de votre part.

COMPENSATION FINANCIÈRE

Votre participation à ce projet est offerte gratuitement. Un résumé des résultats de recherche vous sera transmis au terme du projet.

DES QUESTIONS SUR LE PROJET OU SUR VOS DROITS?

Vous pouvez contacter l'étudiante-chercheuse responsable du projet à l'adresse courriel xxx@xx.ca pour des questions additionnelles sur le projet. Vous pouvez également discuter avec la directrice de recherche des conditions dans lesquelles se déroule votre participation et de vos droits en tant que participant de recherche au (514) 987-3000 poste XX, ou à l'adresse courriel xxx@xx.ca

Le projet auquel vous allez participer a été approuvé par le comité d'éthique de la recherche avec des êtres humains. Pour toute question ne pouvant être adressée au directeur de recherche, ou à l'étudiant responsable, ou pour formuler une plainte ou des commentaires, vous pouvez contacter la Présidente du comité d'éthique de la recherche pour étudiants (CERPE1), par l'intermédiaire de son secrétariat, au numéro 514-987-3000 poste XX ou par courriel à : xxx@xx.ca

REMERCIEMENTS

Votre collaboration est importante pour la réalisation de ce projet et nous tenons à vous en remercier.

SIGNATURES

Je reconnais avoir lu le présent formulaire de consentement et consens volontairement à participer à ce projet de recherche. Je reconnais aussi que le responsable du projet a répondu à mes questions de manière satisfaisante et que j'ai disposé suffisamment de temps pour réfléchir à ma décision de participer. Je comprends que ma participation à cette recherche est totalement volontaire et que je peux y mettre fin en tout temps, sans pénalité d'aucune forme ni justification à donner. Il me suffit d'en informer le responsable du projet.

Signature du répondant _____ Date _____

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques du projet et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature de l'étudiant-chercheur _____ Date _____
responsable du projet

Nom (lettres moulées) et coordonnées :

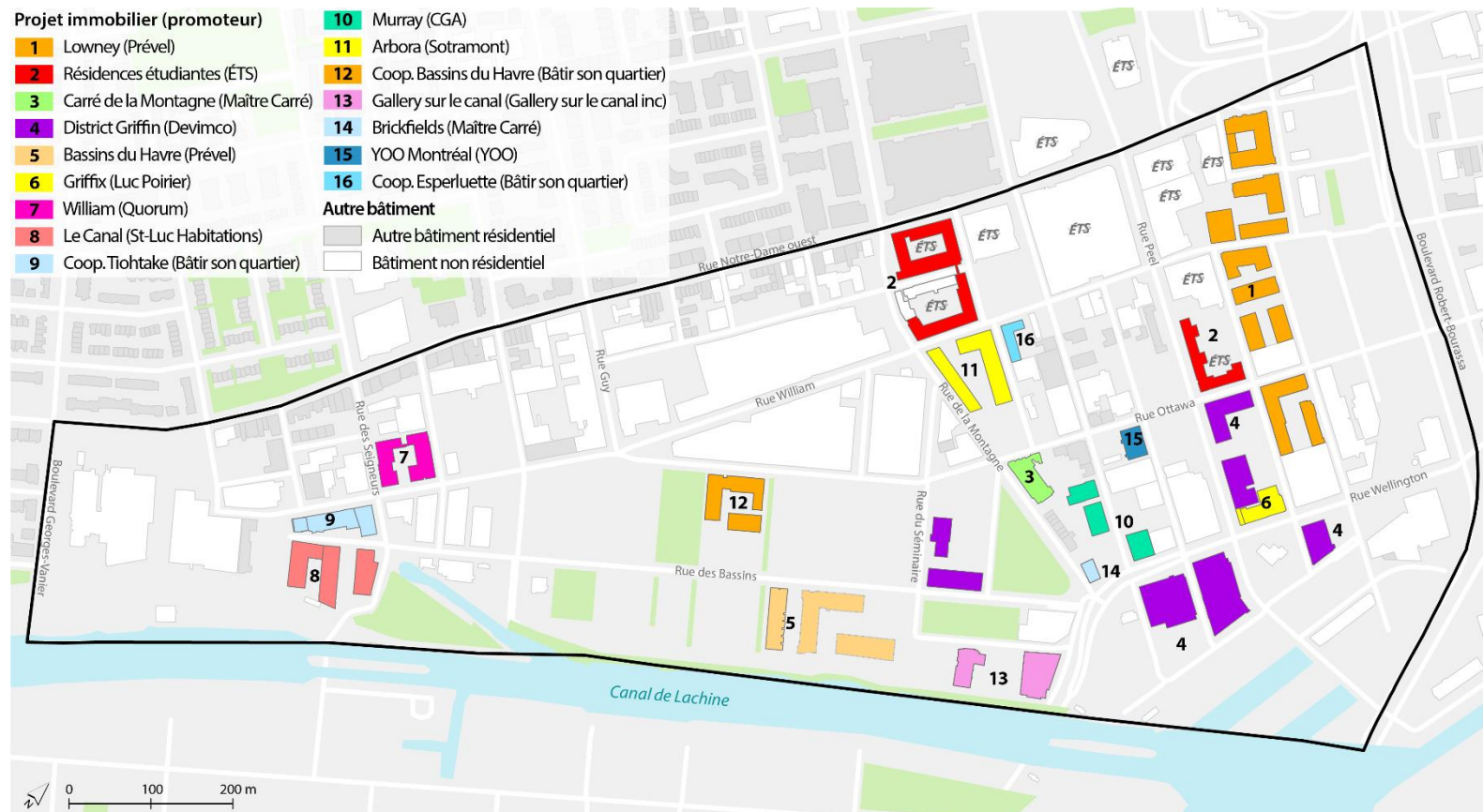
ANNEXE H

CARACTÉRISTIQUES DES PROJETS RÉSIDENTIELS DÉVELOPPÉS À GRIFFINTOWN

ENTRE 2000 ET 2018

Projet	Promoteur	Phase	Date de construction	Nombre d'étages	Nombre de logements
Arbora	Sotramont	Phase 1	2017	8	287
		Phase 2	2017	8	
Bassins du Havre	Prével	Quai 1	2013	8	127
		Quai 2	2013	8	196
		Quai 2b	2018	8	-
		Quai 3	2018	8	70
Coopérative des Bassins du Havre	Bâtir son quartier	-	2016	7	182
Brickfields	Maître Carré	-	2017	14	32
Carré de la Montagne	Maître Carré	-	2012	8	151
Le Canal	St-Luc Habitations	Phase 1	2014	8	76
		Phase 2	2015	14	92
		Phase 3	2018	10	87
		Phase 4	2018	10	100
District Griffin	Devimco	Sur l'eau (phase 1)	2012	20	187
		Sur le parc (phase 2)	2013	14	113
		Sur Peel (phases 3 & 4)	2013	17	310
		Hexagone 1	2015	14	257
		Sur le parc (phase 5)	2017	-	99
		Exalto	2018	-	185
Esperluette	Bâtir son Quartier	-	2019	9	70
Gallery sur le Canal	Gallery sur le canal inc.	-	2016	13	134
Le Griffix	Luc Poirier	-	2013	20	202
Habitations Portage II	Portage/Bâtir son quartier	-	2016	6	30

Lowney	Prével	1	2004	5	64
		2	2005	5	69
		3 & 4	2008	10	235
		5 - 6 - 7	2011	10	344
		8 - 9 - 10 - 11	2012	8	425
		Lowney sur ville 1	2014	20	372
		Lowney sur ville 2	2014	8	
		Lowney sur ville 3	2016	8	
		Lowney sur ville 4	2018	20	222
Murray	GCA	Phase 1	2015	15	286
		Phase 2	2015	15	
		Phase 3	2017	19	158
Résidences ÉTS	ÉTS	1 & 2	2000	-	139
		3	2008	10	266
		4	2012	9	286
Coopérative Tiohtiake	Bâtir son quartier	-	2014	9	81
William	Quorum	Phase A	2013	4	169
		Phase B	2013	8	
		Phase C	2013	7	
YOO Montréal	YOO	-	2017	20	85



BIBLIOGRAPHIE

- Adu-McVie, R., Yigitcanlar, T., Erol, I. et Xia, B. (2021). Classifying innovation districts: Delphi validation of a multidimensional framework. *Land Use Policy*, 111. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105779>
- Albino, V., Berardi, U. et Dangelico, R. M. (2015). Smart Cities: Definitions, Dimensions, Performance, and Initiatives. *Journal of Urban Technology*, 22(1), 3-21.
- Ananian, P. (2019). Quartiers de l'innovation et espaces de coworking: évidences et enjeux de transformation de l'environnement urbain dans les villes nord-américaines. Dans G. Krauss et D.-G. Tremblay (dir.), *Tiers-lieux – Travailler et entreprendre sur les territoires : Espaces de co-working, fab labs, hack labs...* (p. 115-140). Presses universitaires de Rennes - Presses universitaires de Québec.
- Ananian, P. et 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.
- Ananian, P. et Borde, M.-A. (2021). Les quartiers de l'innovation, de la créativité et du multimédia : quel rôle pour l'urbanisme dans le renouvellement des ressources territoriales à Montréal ? *Géographie, économie, société*, 23(1), 5-29.
- Ananian, P. et Parent-Frenette, G. (2021). Le rôle de l'urbanisme dans les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie créative et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal. *Métropoles*, 29(2021). <https://doi.org/10.4000/metropoles.8269>
- Ananian, P., Perras, A. et Borde, M.-A. (2018). Living in Old Montreal: Residents' Perceptions of the Effects of Urban Development and Tourism Development on Local Amenities. *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*, 62(2), 535-550.
- Andersen, K. V., Hansen, H. K., Isaksen, A. et Raunio, M. (2010). Nordic City Regions in the Creative Class Debate: Putting the Creative Class Thesis to a Test. *Industry & Innovation*, 17(2), 215-240.
- André-Lamat, V., Couderchet, L. et Hoyaux, A.-F. (2011, 24 et 25 juin 2011). *L'Habiter durable : du détournement philosophique à travers les images et récits médiatiques*. Colloque international "Habiter : l'ancrage territorial comme support pour l'éducation à l'environnement", La Rochelle.
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2008a). *Ancienne brasserie Dow - Analyse des enjeux patrimoniaux*.
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2008b). *Programme particulier d'urbanisme - Griffintown secteur Peel Wellington*.

- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2008c). *Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Peel-Wellington (Griffintown) : Rapport de l'assemblée publique de consultation menée du 21 février au 14 mars 2008.*
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2008d). *Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Peel-Wellington (Griffintown) : Rapport de l'assemblée publique de consultation menée du 21 février au 14 mars 2008 - Annexes 7 à 15.*
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2011). *Rapport synthèse de la consultation de 2010 sur le développement des abords du canal de Lachine.* http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT%20SUR%20LA%20CONSULTATION%20PUBLIQUE.PDF
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2012). *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels.*
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2013). *Programme particulier d'urbanisme - Secteur Griffintown.*
- Arrondissement Le Sud-Ouest. (2018). *Ordre du jour - Séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 12 février 2018, à 19 h.*
- ARUP. (2018). *UK Innovation Districts and Knowledge Quarters: Driving More Productive Growth.* ARUP. <https://www.knowledgequarter.london/arup-report-uk-innovation-districts-group/>
- Ascher, F. (1998). La fin des quartiers. Dans N. Haumont (dir.), *L'urbain dans tous ses états : faire, vivre, dire la ville* (p. 183-201). L'Harmattan.
- Audet, I. (2004, 28 février 2004). Vivre dans une ancienne usine de chocolat. *La Presse*.
- Authier, J.-Y. (1999). Le quartier à l'épreuve des «mobilités métropolitaines». *Espace, populations, sociétés*, 17(2), 291-306. <https://doi.org/10.3406/espos.1999.1892>
- Authier, J.-Y. (2008). Les citadins et leur quartier : Enquête auprès d'habitants de quartiers anciens centraux en France. *L'Année sociologique*, 58(1), 21-46.
- Bachelard, G. (1957). *La poétique de l'espace*. Presses universitaires de France.
- Bacqué, M.-H. et Gauthier, M. (2011). Participation, urbanisme et études urbaines. Quatre décennies de débats et d'expériences depuis « A ladder of citizen participation » de S. R. Arnstein. *Participations*, 2011/1(1), 36-66.
- Baily, M. N. et Montalbano, N. (2018). *Clusters and Innovation Districts: Lessons from the United States Experience.* Brookings Institution. https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2018/05/es_20180508_bailyclustersandinnovation.pdf
- Bakıcı, T., Almirall, E. et Wareham, J. (2013). A Smart City Initiative: the Case of Barcelona. *Journal of the Knowledge Economy*, 4(2), 135-148. <https://link-springer-com.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2443/article/10.1007%2Fs13132-012-0084-9>

- Ballester, P. (2013). Quartier d'artistes versus cluster numérique. Entre conflit foncier et production d'un nouvel espace créatif : le 22@ de Poblenou à Barcelone. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement, Volume 1 - Artistes et territoires créatifs en Europe: Dynamique communautaire ou dynamique économique ?*(17-18), 73-90.
- Barlow, J. M. (2009). *The House of the Irish: Irishness, History and Memory in Griffintown, Montreal, 1868–2009* [Thèse de doctorat, Concordia University]. Montréal. <https://spectrum.library.concordia.ca/976417/1/NR63386.pdf>
- Barrette, Y. (2014). Le Quartier des spectacles à Montréal : la consolidation du spectaculaire. *Téoros*, 33(2). <http://teoros.revues.org/2691>
- Battaglia, A. et Tremblay, D.-G. (2011). 22@ and the Innovation District in Barcelona and Montreal : a Process of Clustering Development between Urban Regeneration and Economic Competitiveness. *Urban Studies Research*, 2011(6). <https://www.hindawi.com/journals/usr/2011/568159/>
- Beauchamp, Y. (2015, 24 novembre 2015). *L'ÉTS : le développement de son campus et ses structures organisationnelles afférentes*. L'Association professionnelle des gestionnaires de projet au Québec (PMI-MTL), Montréal. https://de.slideshare.net/PMI-Montreal/Its-le-dveloppement-de-son-campus-et-ses-structures-organisationnelles-affrentes?from_action=save
- Bédard, M. et Breux, S. (2011). Non-lieux et grands projets urbains, Une inéluctable équation? Perspectives théoriques et propositions analytiques. *Annales de Géographie*, 2011/2(678), 135-156.
- Bélanger, A. (2015). Le projet du Quartier des Spectacles à Montréal: Une mise en scène de la nouvelle économie culturelle? Dans M. Roy-Valex et G. Bellavance (dir.), *Art et territoire à l'ère du développement durable. Vers une nouvelle économie culturelle?* (p. 132-148). Presses de l'Université Laval.
- 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>
- Bélanger, H. et Cameron, S. (2016). L'expérience d'habiter dans ou autour du Quartier des spectacles de Montréal. *Lien social et Politiques*(77), 126-147.
- Benessaïeh, K. (2013, 24 janvier 2013). La Société du Havre sera démantelée. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201301/24/01-4614716-la-societe-du-havre-sera-demantelee.php>
- Benneworth, P., Charles, D. et Madanipour, A. (2010). Building Localized Interactions Between Universities and Cities Through University Spatial Development. *European Planning Studies*, 18(10). <https://doi.org/10.1080/09654313.2010.504345>

- Bérard, D. (2015, 7 juillet 2015). La recette d'un Quartier de l'innovation réussi. *Les Affaires*. <https://www.lesaffaires.com/blogues/diane-berard/la-recette-d-un-quartier-de-l-innovation-reussi/580068>
- Bernard de Lajartre, A., Barthon, C., Andreu-Boussut, V., Chadenas, C. et Michel, X. (2016). Habiter les habitats (naturels) : quelle place pour l'homme au sein du patrimoine naturel littoral ? Dans S. Robert et H. Melin (dir.), *Habiter le littoral : Enjeux contemporains* (p. 26-39). Presses Universitaires de Provence.
- Berque, A., de Biase, A. et Bonnin, P. (dir.). (2008). *L'habiter dans sa poétique première : Actes du colloque de Cerisy-la-Salle*. Editions Donner Lieu.
- Besson, R. (2014). Capitalisme cognitif et modèles urbains en mutation. *Territoire en mouvement - Revue de géographie et aménagement*(23-24). <http://tem.revues.org/2601>
- Bianchini, F. (2017). Reflections on the Origins, Interpretations and Development of the Creative City Idea. Dans B. de Munck, I. Van Damme et A. Miles (dir.), *Cities and Creativity from the Renaissance to the Present* (p. 23-42). Routledge.
- Bidou-Zachariasen, C. (1997). La prise en compte de « l'effet de territoire » dans l'analyse des quartiers urbains. *Revue française de sociologie*, 38(1), 97-117.
- Bisson, B. (2012). Autoroute Bonaventure: pas de couloir pour les autobus dans Griffintown. *La Presse*(6 décembre 2012). <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201212/05/01-4601226-autoroute-bonaventure-pas-de-couloir-pour-les-autobus-dans-griffintown.php>
- Bonitto-Donato, C. (2019). Introduction : Pourquoi lire Heidegger aujourd'hui ? Dans C. Bonitto-Donato (dir.), *Heidegger et la question de l'habiter : Une philosophie de l'architecture* (p. 5-13). Éditions Parenthèses.
- Bontje, M. et Musterd, S. (2009). Creative Industries, Creative Class and Competitiveness: Expert Opinions Critically Appraised. *Geoforum*, 40(5), 843-852.
- Borsi, K. et Schulte, C. (2018). Universities and the City: from Islands of Knowledge to Districts of Innovation. *The Journal of Architecture*, 23(7-8), 1143-1180.
- Boschma, R. A. (2005). Proximity and Innovation: A Critical Assessment. *Regional Studies*, 39(1), 61-74.
- Brenner, N. et Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of 'Actually Existing Neoliberalism'. *Antipode*, 34(3), 349-379.
- Breux, S. et Bédard, M. (2014). Lecture géopolitique d'un projet en devenir: Griffintown. Dans M. M. Raynaud, M. Hubert et P. Lewis (dir.), *Les grands projets urbains. Territoires, acteurs et stratégies* (p. 69-98). Presses de l'Université de Montréal.
- Breux, S. et Diaz, J. (2017). *La ville intelligente: Origine, définitions, forces et limites d'une expression polysémique*.

- Brookings Institute. (2017). *Advancing a new wave of urban competitiveness: The role of mayors in the rise of innovation districts*. Brookings Institute.
- Bruslé, T. (2015). Habiter un camp de travailleurs. Appropriation, usages et valeurs du dortoir en milieu contraint. *Annales de géographie*, n° 702-703(2), 248-274. <https://doi.org/10.3917/ag.702.0248>
- Cailly, L. et Dodier, R. (2007). La diversité des modes d'habiter des espaces périurbains dans les villes intermédiaires : différenciations sociales, démographiques et de genre. *Noréis*(205), 67-80.
- Casellas, A. et Pallares-Barbera, M. (2009). Public-sector Intervention in Embodying the New Economy in Inner Urban Areas: The Barcelona Experience. *Urban Studies*, 46(5-6), 1137-1155.
- Castells, M. (1972). *Luttes urbaines et pouvoir politique*. Masperos.
- Champagne, S. (2008, 9 janvier 2008). Le "Village Griffintown" réprouvé. *La Presse*, A10.
- Chantelot, S. (2009). La thèse de la « classe créative » : entre limites et développements. *Géographie, économie, société*, 11(2009/4), 315-334.
- Charnock, G., Purcell, T. F. et Ribera-Fumaz, R. (2014). City of Rents: The Limits to the Barcelona Model of Urban Competitiveness. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 198-217. <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.12103/epdf>
- Charnock, G. et Ribera-Fumaz, R. (2011). A New Space for Knowledge and People? Henri Lefebvre, Representations of Space, and the Production of 22@Barcelona. *Environment and Planning D: Society and Space*, 29(4), 613-632.
- Chatterton, P. (2010). Will the Real Creative City Please Stand Up? *City*, 4(3), 390-397.
- Chesbrough, H. (2003). The Era of Open Innovation. *MIT Sloan Management Review*, 44(3), 35-41.
- Chombart de Lauwe, P.-H. (1952). Paris et agglomération parisienne.
- Chombart de Lauwe, P.-H. (1965). *Essais de sociologie 1952-1964*. Les Editions ouvrières.
- Clavel, M. (1982). Éléments pour une nouvelle réflexion sur l'habiter. *Cahiers Internationaux de Sociologie*, 72, 17-32.
- Cohendet, P., Grandadam, D. et Simon, L. (2011). Rethinking Urban Creativity: Lessons from Barcelona and Montreal. *City, Culture and Society*, 2(3), 151-158.
- Coing, H. (1966). Rénovation urbaine et changement social.
- Colomb, C. (2016). Pushing the Urban Frontier: Temporary Uses of Space, City Marketing, and the Creative City Discourse in 2000S Berlin. *Journal of Urban Affairs*, 34(2), 131-152.
- Comité campus ÉTS. (2018). *Rapport final : Consultations pour le développement urbanistique du Campus ÉTS*.

- Comité habitation Sud-Ouest. (2002, Septembre 2002). *Construire un espace équitable, ou comment gérer la revitalisation*.
- Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. (2008). *Mémoire présenté par le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown sur le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - Secteur Peel-Wellington (Griffintown)*.
- Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. (2010). *Quartier Bonaventure - Analyse pour l'Office de consultation publique de Montréal*.
- Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. (2012a). *PPU Griffintown - Analyse pour l'Office de consultation publique de Montréal - 11 décembre 2012*.
- Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. (2012b). *Secteur Griffintown - Analyse pour l'Office de consultation publique de Montréal - 9 février 2012*.
- Convercité. (2018, Avril 2018). *De nouveaux parcs à Griffintown - Rapport de l'exercice de planification et de codesign*.
- Coop d'habitation Bassins du Havre. (2023). *À propos de nous*. Récupéré le 7 août 2023 de <https://coopbassins.com/about/>
- Coppin, O. (2002). Le milieu innovateur : une approche par le système. *Innovations*, 16(2). <https://doi.org/10.3917/inno.016.0029>
- Corriveau, J. (2009, 18 février 2009). Un autre clou dans le cercueil du projet Devimco dans Griffintown. *Le Devoir*. <https://www.ledouvoir.com/politique/regions/234492/un-autre-clou-dans-le-cercueil-du-projet-devimco-dans-griffintown>
- Corriveau, J. (2010, 1er avril 2010). Réaménagement de l'autoroute Bonaventure : Montréal devra repenser le corridor de la rue Dalhousie. *Le Devoir*, A4.
- Corriveau, J. (2011, 19 novembre 2011). Bassins du havre - En bordure du canal de Lachine. *Le Devoir*. <https://www.ledouvoir.com/vivre/habitation/336441/bassins-du-havre-en-bordure-du-canal-de-lachine>
- Corriveau, J. (2013, 23 août 2013). Griffintown - L'attentisme de la Ville lui fait perdre des dizaines de millions. *Le Devoir*. <https://www.ledouvoir.com/politique/montreal/385835/l-attentisme-de-la-ville-lui-fait-perdre-des-dizaines-de-millions>
- Cosgrave, E., Arbuthnot, K. et Tryfonas, T. (2013). Living Labs, Innovation Districts and Information Marketplaces: A Systems Approach for Smart Cities. *Procedia Computer Science*, 16, 668-677.
- Costes, L. (2010). Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique et scientifique ? *Espaces et sociétés*, 2010/1(140-141), 177-191.
- Courcier, S. (2005). Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du Vieux-Port de Montréal. *Canadian Journal of Urban Research*, 14(1), 57-80.

- Croteau, M. (2010, 1er avril 2010). Autoroute Bonaventure: le démantèlement lancé d'ici un an. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201004/01/01-4266433-autoroute-bonaventure-le-demantelement-lance-dici-un-an.php>
- Dallaire, J.-P. (2022). *Façonnement des espaces ouverts et quartiers de l'innovation : le cas de Griffintown*. (Mémoire de maîtrise non publié). Université du Québec à Montréal.
- Dang Vu, H. (2014). Les grandes universités face aux enjeux de la production urbaine. *Espaces et sociétés*, 159(4), 17-35.
- de Cauna, A. (2003). Le concept d'habiter, au cœur d'une étude sur les quartiers périphériques des villes françaises d'Outre-mer. *Travaux de l'institut géographique de Reims*, 29-30(115-118), 137-142.
- de Certeau, M. (1990). *L'invention du quotidien*. Gallimard.
- Denis, J. et Pointille, D. (2010). La ville connectée. *Annales des Mines - Réalités industrielles*, 2010/4(Novembre 2010), 69-74.
- Devimco. (2007). *Projet Griffintown (Montréal 2025) : Présentation à la Ville de Montréal*.
- Di Méo, G. (1994). Épistémologie des approches géographiques et socio-anthropiques du quartier urbain. *Annales de Géographie*, 103(577), 255-275.
- Direction de la culture et du patrimoine. (2012). *La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown*.
- Divay, G. (2002). Les grands projets et l'accélération des transformations urbaines. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 253-258). Presses de l'Université du Québec.
- Dodier, R. (2006). Habiter : ce que le périurbain nous apprend. *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 29-30(115-118), 31-44.
- Dodier, R. (2013). Modes d'habiter périurbains et intégration sociale et urbaine. *EspacesTemps.net*. <http://www.espacestems.net/articles/modes-dhabiter-periurbains-et-integration-sociale-eturbaine-2/>
- Dodier, R., Cailly, L., Gasnier, A. et Madoré, F. (2012). *Habiter les espaces périurbains*. Presses universitaires de Rennes.
- Drucker, J., Kayanan, C. M. et Renski, H. (2019). *Innovation Districts as a Strategy for Urban Economic Development: A Comparison of Four Cases*. <https://works.bepress.com/jdrucker/38/>
- Duchêne-Lacroix, C. (2014). Habiter plusieurs logements habituels : éléments conceptuels et typologiques d'une pratique plurielle. Dans P. Hamman, M. Blanc, C. Duchêne-Lacroix, T. Freytag et C. Kramer (dir.), *Questionner les mobilités résidentielles à l'aune de la multilocalité* (p. 33-60). Néothèque.
- Entremise. (2020). *Projet Young - Laboratoire transitoire*. Récupéré le 7 août 2023 de <https://entremise.ca/nos-realisations/projet-young>

- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Guaralda, M. et Kamruzzaman, M. (2018a). Does Place Quality Matter for Innovation Districts? Determining the Essential Place Characteristics from Brisbane's Knowledge Precincts. *Land Use Policy*, 79, 734-747. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.016>
- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Guaralda, M. et Kamruzzaman, M. (2018b). Evaluating Place Quality in Innovation Districts: A Delphic Hierarchy Process Approach. *Land Use Policy*, 76, 471-486. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.02.027>
- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M. (2020a). Conceptual Frameworks of Innovation District Place Quality: An Opinion Paper. *Land Use Policy*, 90. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104166>
- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M. (2020b). How Can an Enhanced Community Engagement with Innovation Districts Be Established? Evidence from Sydney, Melbourne and Brisbane. *Cities*, 96. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102430>
- Esmailpoorarabi, N., Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M. et Guaralda, M. (2020c). How Does the Public Engage with Innovation Districts? Societal Impact Assessment of Australian Innovation Districts. *Sustainable Cities and Society*, 52. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101813>
- ÉTS. (2008). *Mémoire soumis au Programme particulier d'urbanisme Griffintown*.
- ÉTS. (2012, 9 février 2012). *Pour un campus universitaire moderne intégré à son quartier ! Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le secteur Griffintown*.
- ÉTS. (2018). *Le plan de développement urbanistique du campus de l'ÉTS*. <https://www.etsmtl.ca/docs/ETS/A-propos/Publications/Documents/ETS-360-Encart>
- ÉTS et Université McGill. (2011). *Quartier de l'Innovation de Montréal. État de situation et orientations pour sa mise en œuvre*.
- ÉTS et Université McGill. (2012a, 9 février 2012). *Le Quartier de l'innovation (QI) : un écosystème urbain pour l'innovation - Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique sur le secteur Griffintown*.
- ÉTS et Université McGill. (2012b). *Quartier de l'innovation: Un écosystème urbain pour l'innovation - Description du projet*. http://quartierinnovationmontreal.com/wp-content/uploads/2013/04/V5_Brochure_ETS_McGill_F.pdf
- Etzkowitz, H. et Leydesdorff, L. (2000). The Dynamics of Innovation: from National Systems and "Mode 2" to a Triple Helix of University–Industry–Government Relations. *Research Policy*, 29(2), 109-123.

- Evans, G. (2009a). Creative Cities, Creative Spaces and Urban Policy. *Urban Studies*, 46(5-6), 1003-1040.
- Evans, G. (2009b). From Cultural Quarters to Creative Clusters: Creative Spaces in the New City Economy. Dans M. Legnér et D. Ponzini (dir.), *The Sustainability and Development of Cultural Quarters: International Perspectives* (p. 32-59). Institute of Urban History.
- Fache, J. et Hamdouch, A. (2014). Quand l'innovation forge les territoires, et vice versa... *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 62(2014), 25-33.
- Fainstein, S. S. (2008). Mega-projects in New York, London and Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(4), 768-785.
- Falaix, L. (2014). L'habiter des surfeurs face au ré-enchantement touristique du littoral aquitain. *Loisir et Société / Society and Leisure*, 37(1), 132-150.
- Falaix, L. (2017). Géographie de l'intime, habitabilité et cosmogonies immersives. *Sociétés*, n° 134(4), 41-53. <https://doi.org/10.3917/soc.134.0041>
- Fernández-Esquinas, M. et Pinto, H. (2014). The Role of Universities in Urban Regeneration: Reframing the Analytical Approach. *European Planning Studies*, 22(7), 1462-1483. <https://doi.org/10.1080/09654313.2010.504345>
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. Basic Books.
- Florida, R. (2005). *Cities and the Creative Class*. Routledge.
- Forrest, R. (2008). Who cares about neighbourhoods? *International Social Science Journal*, 59(191), 129-141.
- Fortin, J. et Klein, J.-L. (2016). Évaluation des actions en sécurité alimentaire de l'organisme *Équipe mobile en alimentation* dans la Petite-Bourgogne. *Les Cahiers du CRISES, Collection Études de cas*, ES1506.
- Fournier, V. (2012, 8 février 2012). Libre opinion - Griffintown: rebâtir la ville sur la ville. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/342050/libre-opinion-griffintown-rebatir-la-ville-sur-la-ville>
- Frappier, M.-P. (2022, 3 juin 2022). Quartier de l'Innovation de Montréal: l'aventure se termine. *Les Affaires*. <https://www.lesaffaires.com/dossier/transformation-numerique-le-grand-rattrapage/quartier-de-linnovation-de-montreal-laventure-se-termine/633623>
- Frelat-Kahn, B. et Lazzarotti, O. (dir.). (2012). *Habiter : vers un nouveau concept ?* Armand Colin.
- Gaeta, L. et Di Vita, S. (2021). Planning Disaster, Successful Event, and Uncertain Future: The Twin Cases of the World Expo 2015 and Innovation Districts in Milan. *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, 2021(12). <http://journals.openedition.org/craup/8735>

- Gallaud, D. (2018). Dynamiques de proximité : pistes de réflexion pour un enrichissement des modèles. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, Décembre(5), 1077-1097. <https://doi.org/10.3917/reru.185.1077>
- Gambino, M. et Desmesure, O. (2014). Habiter les espaces ruraux : les enjeux des formes de mobilité des jeunes. Regards interdisciplinaires. *Norois*(233), 25-35. <https://doi.org/10.4000/norois.5401>
- Gans, H. J. (1962). The Urban Villagers. Group and Class in the Life of Italians-Americans.
- Gariépy, M. et Gauthier, M. (2009). Le débat public en urbanisme à Montréal : un instrument de développement urbain durable ? *Canadian Journal of Urban Research*, 18(1), 48-73.
- Gaudet, S. et Robert, D. (2018). Choisir un projet de recherche qualitative. Dans S. Gaudet et D. Robert (dir.), *L'aventure de la recherche qualitative* (p. 1-18). Les Presses de l'université d'Ottawa.
- 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. <https://doi.org/10.7202/1082615ar>
- Gauthier, M. (2008). Développement urbain durable, débat public et urbanisme à Montréal. Dans M. Gauthier, M. Gariépy et M.-O. Trépanier (dir.), *Renouveler l'aménagement et l'urbanisme : Planification territoriale, débat public et développement durable* (p. 163-199).
- Germain, A. et Charbonneau, J. (1998). *Le Quartier : un territoire social significatif ?*, coll. "Culture et ville", no.98-6.
- Gianoli, A. et Palazzolo Henkes, R. (2020). The Evolution and Adaptive Governance of the 22@ Innovation District in Barcelona. *Urban Science*, 4(2). <https://doi.org/10.3390/urbansci4020016>
- Giraud, C. (2007). Habiter les quartiers gays. Dans T. Paquot, M. Lussault et C. Younès (dir.), *Habiter, le propre de l'humain* (p. 295-312). La Découverte.
- Gouvernement du Québec. (2021). Chapitre IV : Procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter. Dans Québec (dir.), *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. Gouvernement du Québec.
- Grafmeyer, Y. (2007). Le quartier des sociologues. Dans J.-Y. Authier, M.-H. Bacqué et F. Guérin-Pace (dir.), *Le quartier* (p. 21-31). La Découverte.
- Gravel, J. (2018, 28 juin 2018). Besoin d'une école à Griffintown. *La Voix Pop*.
- Gravereau, S. (2013). Les artistes de Belleville : valeur et faire-valoir d'un quartier de Paris à leurs dépens ? *Territoire en mouvement - Revue de géographie et aménagement*, Volume 1 - Artistes et territoires créatifs en Europe: Dynamique communautaire ou dynamique économique ?(17-18), 38-51.

- Groupe Cardinal Hardy, L'oeuf et Société immobilière du Canada. (2009). *Les Bassins du Nouveau Havre*.
- Guisepelli, E. (2006). Place et fonctions de l'agriculture en zones périurbaines de montagne : modes d'habiter et représentations du rural. *Espace géographique*, 35(2). <https://doi.org/10.3917/eg.352.0133>
- Halbwachs, M. (1932). Chicago, expérience ethnique. *Annales d'histoire économique et sociale*, 4(13), 11-49.
- Halima, S. (2015). La littérature grise : face méconnue de la documentation scientifique (1re partie). *Documentation et bibliothèques*, 53(4), 205-210. <https://doi.org/10.7202/1030779ar>
- Hamel, P. (1997). La critique postmoderne et le courant communicationnel au sein des théories de la planification. Une rencontre difficile. *Cahiers de géographie du Québec*, 41(114), 311-321.
- Hamidi, S. et Zandiatashbar, A. (2019). Does Urban Form Matter for Innovation Productivity? A National Multi-Level Study of the Association between Neighbourhood Innovation Capacity and Urban Sprawl. *Urban Studies*, 56(8), 1576-1594.
- Hanna, D. (2007). *Griffintown: Son histoire et son cadre bâti*.
- Hanna, K. (2016). *Spaces to Think: Innovation Districts and the Changing Geography of London's Knowledge Economy*. Center for London. https://www.centreforlondon.org/wp-content/uploads/2016/08/J4234CFL_Innovation_Districts_WEB.pdf
- Hansasooksin, S. T. et Tontisirin, N. (2021). Placemaking as an urban development strategy for making the Pattaya Innovation District. *Regional Science Policy & Practice*, 13(6), 1930-1950. <https://doi.org/10.1111/rsp3.12400>
- Hansen, H. K. et Niedomysl, T. (2008). Migration of the Creative Class: Evidence from Sweden. *Journal of Economic Geography*, 9(2), 191-206.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. Blackwell Publishers.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation of Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler B*, 71(1), 3-17.
- Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press.
- Hatuka, T., Rosen-Zvi, I., Birnhack, M., Toch, E. et Zur, H. (2018). The Political Premises of Contemporary Urban Concepts: The Global City, the Sustainable City, the Resilient City, the Creative City, and the Smart City. *Planning Theory & Practice*, 19(2), 160-179.
- Heaphy, L. et Wiig, A. (2020). The 21st century corporate town: The politics of planning innovation districts. *Telematics and Informatics*, 54. <https://doi.org/10.1016/j.tele.2020.101459>

- Heidegger, M. (1958). Bâtir habiter penser. Dans M. Heidegger (dir.), *Essais et conférences* (p. 170-193). Gallimard.
- Herouard, F. (2003). Habiter un logement temporaire. Le cas des demandeurs d'asile hébergés à l'hôtel. *Travaux de l'Institut Géographique de Reims*, 29(115), 107-122. <https://doi.org/10.3406/tigr.2003.1466>
- Herouard, F. (2007). Habiter et espace vécu : une approche transversale pour une géographie de l'habiter. Dans T. Paquot, M. Lussault et C. Younès (dir.), *Habiter, le propre de l'humain* (p. 159-170). La Découverte.
- Hollands, R. G. (2008). Will the Real Smart City Please Stand Up? *City*, 12(3), 303-320.
- Hollands, R. G. (2015). Critical Interventions into the Corporate Smart City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*(8), 61-77.
- Hoover, E. M. et Vernon, R. (1959). *Anatomy of a Metropolis*. Harvard University Press.
- Hospers, G.-J. (2005). Joseph Schumpeter and His Legacy in Innovation Studies. *Knowledge, Technology, & Policy*, 18(3), 20-37.
- Hoyaux, A.-F. (2000). *Habiter la Ville et la Montagne : Essai de Géographie Phénoménologique sur les relations des habitants au Lieu, à l'Espace et au Territoire (Exemple de Grenoble et Chambéry)*
- Hoyaux, A.-F. (2002). Entre construction territoriale et constitution ontologique de l'habitant : Introduction épistémologique aux apports de la phénoménologie au concept d'habiter. *Cybergeo: European Journal of Geography*(216). <https://doi.org/10.4000/cybergeo.1824>
- Hoyaux, A.-F. (2015). Habiter : se placer plaçant et se penser pensant. *Annales de géographie*, N° 704(4), 366-384. <https://doi.org/10.3917/ag.704.0366>
- Humain-Lamoure, A.-L. (2007). Le quartier comme objet en géographie. Dans J.-Y. Authier, M.-H. Bacqué et F. Guérin-Pace (dir.), *Le quartier* (p. 41-51). La Découverte.
- Ingallina, P. (2008). *Le projet urbain*. Presses universitaires de France.
- Jessop, B. (2002). Liberalism, Neoliberalism, and Urban Governance: A State-Theoretical Perspective. *Antipode*, 34(3), 452-472.
- Jones, A. L. (2017). Regenerating Urban Waterfronts—Creating Better Futures—From Commercial and Leisure Market Places to Cultural Quarters and Innovation Districts. *Planning Practice & Research*, 32(3), 333-334.
- Katz, B. et Wagner, J. (2014a). *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*. Brookings Institution.
- Katz, B. et Wagner, J. (2014b). *The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America*. Brookings.

- Kayanan, C. M. (2021). A critique of innovation districts: Entrepreneurial living and the burden of shouldering urban development. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(1), 50-66. <https://doi.org/10.1177/0308518x211049445>
- Kayanan, C. M., Drucker, J. et Renski, H. (2022). Innovation Districts and Community Building: An Effective Strategy for Community Economic Development? *Economic Development Quarterly*, 36(4), 343-354. <https://doi.org/10.1177/08912424221120016>
- Kern, L. (2007). Reshaping the Boundaries of Public and Private Life: Gender, Condominium Development and the Neoliberalization of Urban Living. *Urban Geography*(28), 657-681.
- Kitchin, R. (2015). Making Sense of Smart Cities: Addressing Present Shortcomings. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*(8), 131-136.
- Koci, S. (2008). Le paysage clos ou les modalités d'habiter des grands ensembles en France. *Cahiers de géographie du Québec*, 52(147), 507-522.
- La Voix Pop. (2009, 29 octobre 2009). L'Équipe Harel-Dorais dit vouloir mettre fin à la corruption et à la collusion. *La Voix Pop.*
- Labbé, J. (2016, 19 février 2016). Bye bye boss : bienvenue dans l'univers des entreprises sans patron. *Radio-Canada*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/765233/entreprises-sans-patrons-holacratie-gestion-participative-convercite-osbl-mile-end-ressources-humaines>
- Lamy, J. (2012). " Le berceau de la maison " : la critique bachelardienne de l' " être jeté dans le monde ". *Revista Ideação*, 2(25).
- Landry, C. (2000). *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*. Earthscan.
- Lavanga, M. (2013). Artists in Urban Regeneration Processes : Use and Abuse ? *Territoire en mouvement - Revue de géographie et aménagement, Volume 1 - Artistes et territoires créatifs en Europe: Dynamique communautaire ou dynamique économique ?*(17-18), 6-19.
- Lawrence, S., Hogan, M. Q. et Brown, E. (2019). *Planning for an Innovation District: Questions for Practitioners to Consider*. RTI International. <https://doi.org/10.3768/rtipress.2018.op.0059.1902>
- Lazarrotti, O. (2006). Habiter, aperçus d'une science géographique. *Cahiers de géographie du Québec*, 50(139), 85-102.
- Lazarrotti, O. (2015). Brésil 3 – Croatie 2 : habiter, écrire. *Annales de géographie*, N° 704(4), 442-451. <https://doi.org/10.3917/ag.704.0442>
- Lazarrotti, O. (2018). Habiter en touriste, c'est habiter le Monde. *Mondes du tourisme*(14). <https://doi.org/10.4000/tourisme.1484>

- Le Bel, P.-M. (2011). Choc des mémoires collectives et espaces thématiques dans ce qui reste du Red Light montréalais. *Globe: Revue internationale d'études québécoises*, 14(1), 197.
- Le Lay, Y.-F. et Comby, E. (2012). Habiter les îles fluviales : géographie d'un eau-delà. *Géographie et cultures*(84), 121-140.
- Ledrut, R. (1968). *L'espace social de la ville*. Anthropos.
- Leducq, D. et Lusso, B. (2011). Le cluster innovant : conceptualisation et application territoriale. *Espace, Société, Territoire*(document 521). <http://journals.openedition.org/cybergeogeo/23513>
- Lee, J. A. (2017). *Beyond Millennials: Valuing Older Adults' Participation in Innovation Districts*. Brookings Institution.
- Lefebvre, H. (1967). Quartier et vie de quartier. *Cahiers de l'IAURIF*, 7, 9-12.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Anthropos.
- Lefebvre, H. (1970). *Du rural à l'urbain*. Anthropos.
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace* (4e éd.). Anthropos.
- Lehrer, U., Keil, R. et Kipfer, S. (2010). Reurbanization in Toronto: Condominium Boom and Social Housing Revitalization. *The Planning Review*, 46(180), 81-90.
- Lehrer, U. et Wieditz, T. (2009). Condominium Development and Gentrification: The Relationship between Policies, Building Activities and Socio-Economic Development in Toronto. *Canadian Journal of Urban Research*, 18(1), 140-161.
- Lemay, D. (2012, 17 mai 2012). Nouvelle étape pour le Quartier de l'innovation. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201205/17/01-4526169-nouvelle-etape-pour-le-quartier-de-linnovation.php>
- Leon, N. (2008). Attract and Connect: The 22@Barcelona Innovation District and the Internationalisation of Barcelona Business. *Innovation: management, policy & practice*, 10, 235-246. <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.5172/impp.453.10.2-3.235?needAccess=true>
- Lévesque, K. (2008, 17 janvier 2008). Autre coup de pouce à Griffintown. *Le Devoir*. <https://www.ledevenoir.com/politique/regions/172125/autre-coup-de-pouce-a-griffintown>
- Lévy, J. (dir.). (2008). *Echelles de l'habiter*. Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).
- Lévy, J. (2015). Habiter Cheonggyecheon : l'exception ordinaire. *Annales de géographie*, N° 704(4), 391-405. <https://doi.org/10.3917/ag.704.0391>
- Liefooghe, C. (2010). Économie créative et développement des territoires : enjeux et perspectives de recherche. *Innovations*, 31(1), 181-197.

- Lion, G. (2014). En quête de chez-soi. Le bois de Vincennes, un espace habitable ? *Annales de géographie*, n° 697(3), 956-981. <https://doi.org/10.3917/ag.697.0956>
- Lussault, M. (2015). L'expérience de l'habitation. *Annales de géographie*(704), 406-423.
- Malézieux, J. (2002). 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* (p. 249-251). Presses de l'Université du Québec.
- Mancebo, F. (2019). Smart City Strategies: Time to Involve People. Comparing Amsterdam, Barcelona and Paris. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 13(2), 133-152. <https://doi.org/10.1080/17549175.2019.1649711>
- Manzagol, C. et Sénécal, G. (2002). Les grands projets et le destin métropolitain. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 17-22). Presses de l'Université du Québec.
- Margier, A. (2014). L'appropriation des espaces publics par les personnes sans-abri, entre contraintes et élaboration d'un "chez-soi". *Sociologia urbana e rurale*(104), 111-126.
- Marpsat, M. (1999). La modélisation des "effets de quartier" aux États-Unis: Une revue des travaux récents. *Population*, 54(2), 303-333.
- Marshall, A. (1890). *Principles of Economics: An Introductory Volume*. 8e édition [1920]. Mcmillan.
- MATv. (2020, 17 novembre 2020). MATv® présente la deuxième saison de la série Quartier de l'innovation de Montréal. *Cision*. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/matv-1-presente-la-deuxieme-saison-de-la-serie-quartier-de-l-innovation-de-montreal-872745614.html>
- Mayer, M. (2007). Contesting the Neoliberalization of Urban Governance. Dans H. Leitner, J. Peck et E. S. Sheppard (dir.), *Contesting Neoliberalism : Urban Frontiers* (p. 90-115). The Guilford Press.
- Michel, B. (2016). L'habitat léger : émergence de modes d'habiter innovants ? Dans F. Dureau et L. Cailly (dir.), *Les espaces du logement : pratiques habitantes et politiques publiques* (p. 137-148). L'Harmattan.
- Michel, B. (2018). Les quartiers créatifs : construction de clubs de travailleurs créatifs. Analyse croisée des quartiers du Panier (Marseille) et des Olivettes (Nantes). *Annales de Géographie*, 721(3), 227-253.
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). *Guide « La prise de décision en urbanisme » : Programme particulier d'urbanisme*. Récupéré le 26 janvier 2021 de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>
- Monardo, B. et Massari, M. (2020). A New Generation of 'Urban Centers' : 'Intermediate Places' in Boston and Bologna. Dans C. Belavicqua, F. Calabrò et L. Della Spina (dir.),

New Metropolitan Perspectives : Knowledge Dynamics and Innovation-driven Policies Towards Urban and Regional Transition Volume 2 (p. 925-938). Springer.

- Morange, M. et Fol, S. (2014). Ville, néolibéralisation et justice. *justice spatiale | spatial justice*(6). <https://www.jssj.org/article/neoliberalisation-ville-et-justice-spatiale/>
- Morel-Brochet, A. (2007). À la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes. *Norois*(205), 23-35. <https://doi.org/10.4000/norois.1237>
- Morel-Brochet, A. et Ortar, N. (2012). Introduction. Dans A. Morel-Brochet et N. Ortar (dir.), *La fabrique des modes d'habiter. Homme, lieux et milieux de vie* (p. 13-33). L'Harmattan.
- Morin, R. et Rochefort, M. (1998). Quartier et lien social : des pratiques individuelles à l'action collective. *Lien social et Politiques*(39), 103-114. <https://doi.org/10.7202/005194ar>
- Morisson, A. et Bevilacqua, C. (2018). Balancing Gentrification in the Knowledge Economy: the Case of Chattanooga's Innovation District. *Urban Research & Practice*, 12(4), 472-492.
- Morisson, A. et Bevilacqua, C. (2019). Beyond Innovation Districts: The Case of Medellinnovation District. Dans F. Calabrò, L. Della Spina et C. Bevilacqua (dir.), *New Metropolitan Perspectives : Local Knowledge and Innovation Dynamics Towards Territory Attractiveness* (p. 3-11). Springer.
- Nahmias, P. (2017). L'habiter citoyen interrogé par l'agriculture urbaine.
- Nelson, R. (2004). *Lettre adressée à Madame Jacqueline Montpetit, Mairesse de l'arrondissement Sud-Ouest - Présentée dans le cadre de la consultation publique concernant le Projet de Politique du patrimoine de la Ville de Montréal.*
- Nesti, G. (2020). Définir et évaluer la nature transformationnelle de la gouvernance des villes intelligentes : observations issues de quatre cas européens. *Revue Internationale des Sciences Administratives*, 86(1). <https://doi.org/10.3917/risa.861.0023>
- Normandin, P.-A. (2015, 28 mai 2015). Projet avorté du Cirque à Pointe-Saint-Charles: Tremblay réplique à Coderre. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/montreal/201505/28/01-4873202-projet-avorte-du-cirque-a-pointe-saint-charles-tremblay-replique-a-coderre.php>
- OCPM. (2009). *Projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa - Les Bassins du Nouveau Havre. Rapport de consultation publique.*
- OCPM. (2010). *Projet de réaménagement de l'autoroute Bonaventure (Avant-projet détaillé – phase 1). Rapport de consultation publique.*
- OCPM. (2012, 13 avril 2012). *Première étape de la consultation visant l'établissement d'un plan de développement intégré - Rapport de consultation publique.*

- OCPM. (2013, 19 mars 2013). *Projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown - Rapport de consultation publique.*
- Oppenchaim, N. (2013). Des modes d'habiter propres à la ségrégation résidentielle ? Le cas des adolescents de zones urbaines sensibles franciliennes. Dans P. Gerber et S. Carpentier (dir.), *Mobilités et modes de vie : Vers une recomposition de l'habiter* (p. 113-129). Presses universitaires de Rennes.
- Pancholi, S., Yigitcanlar, T. et Guaralda, M. (2017). Societal Integration that Matters: Place Making Experience of Macquarie Park Innovation District, Sydney. *City, Culture and Society*, 13, 13-21. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2017.09.004>
- Pancholi, S., Yigitcanlar, T. et Guaralda, M. (2018). Societal Integration that Matters: Place Making Experience of Macquarie Park Innovation District, Sydney. *City, Culture and Society*, 13(June 2018), 13-21.
- Pancholi, S., Yigitcanlar, T., Guaralda, M., Mayere, S., Caldwell, G. A. et Medland, R. (2020). University and Innovation District Symbiosis in the Context of Placemaking: Insights from Australian Cities. *Land Use Policy*, 99.
- Paquot, T. (2005). Habitat, habitation, habiter. *Informations sociales*, n° 123(3). <https://doi.org/10.3917/inso.123.0048>
- Paquot, T. (2016). La langue pour habiter. *Sens-Dessous*, 17(1). <https://doi.org/10.3917/sdes.017.0079>
- Paquot, T., Lussault, M. et Younès, C. (dir.). (2007). *Habiter, le propre de l'humain*. La Découverte.
- Parcs Canada. (1979). *Canal de Lachine - Plan directeur.*
- Parcs Canada. (2004). *Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine. Plan directeur.*
- Parent-Frenette, G. (2019). *Les quartiers postindustriels à l'ère de l'économie de la connaissance et des aménagements éphémères : le cas du secteur Saint-Viateur Est à Montréal*. (Mémoire de maîtrise). Université du Québec à Montréal. Récupéré d'Archipel, l'archive de publications électroniques de l'UQAM <http://archipel.uqam.ca/id/eprint/13677>.
- Parisi, L. et Biancuzzo, L. (2021). A New Model of Urban Regeneration and Economic Revitalisation: The I.D.E.A. District, San Diego. *Journal of Architecture and Urbanism*, 45(2), 155-163. <https://doi.org/10.3846/jau.2021.14422>
- Peck, J. (2005). Struggling With the Creative Class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4), 740-770.
- Peck, J. et Tickell, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3), 380-404.
- Pegny, G. (2015). L'antisémitisme de Heidegger à la fois reconnu et toujours minoré : remarques sur les effets de la publication des Cahiers noirs. *Cités*, 61(1). <https://doi.org/10.3917/cite.061.0089>

- Pélouas, A. (2016, 15 mai 2016). Le « QI » de Montréal, un écosystème en mutation. *Le Monde*. https://www.lemonde.fr/les-prix-de-l-innovation/article/2016/05/20/le-qi-de-montreal-un-ecosysteme-en-mutation_4923232_4811683.html
- Pélouas, A. (2017, 7 février 2017). Le Quartier de l'innovation de Montréal, laboratoire effervescent. *Le Monde*. https://www.lemonde.fr/les-prix-de-l-innovation/article/2017/02/07/4-15-le-quartier-de-l-innovation-de-montreal-laboratoire-effervescent_5076176_4811683.html
- Perroux, F. (1955). Note sur la notion de pôle de croissance. *Économie Appliquée*(Janvier–Juin), 307-320.
- Pichon, M. (2015). Espace vécu, perceptions, cartes mentales : l'émergence d'un intérêt pour les représentations symboliques dans la géographie française (1966-1985). *Bulletin de l'association de géographes français*, 92(1), 95-110.
- Pilati, T. et Tremblay, D.-G. (2007). Cité créative et District culturel : Une analyse des thèses en présence. *Géographie, économie, société*, 9(4), 381-401.
- Pinson, G. (2005). Le projet urbain comme instrument d'action publique. Dans P. Lascoumes et P. Le Galès (dir.), *Gouverner par les instruments* (p. 199-233).
- Pinson, G. (2020). Du fordisme au néolibéralisme. Dans G. Pinson (dir.), *La ville néolibérale* (p. 29-59). Presses Universitaires de France.
- Pinson, G. et Morel Journel, C. (2016). The Neoliberal City – Theory, Evidence, Debates. *Territory, Politics, Governance*, 4(2), 137-153.
- Piqué Huerta, J. M. (2018). *Understanding the Urban Development and the Evolution of the Ecosystems of Innovation* [Ramon Llull University]. Barcelone.
- Poitras, C. (2002). La Cité du Multimédia à Montréal : fabriquer l'image d'un nouveau quartier. Dans G. Sénécal, J. Malézieux et C. Manzagol (dir.), *Grands projets urbains et requalification* (p. 143-170). Presses de l'Université du Québec. <http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/130103/3a020a745c9bd12b94ba73f32d014209.pdf?sequence=1>.
- Porter, M. E. (1990). *The Competitive Advantage of Nations*. Free Press.
- Prével. (2023). *Bassins du Havre*. Récupéré le 7 août 2023 de <https://www.prevel.ca/fr/projet/bassins-du-havre>
- Proulx, D. (2017). La densification par le projet urbain dans le contexte montréalais : pour un milieu de vie à l'échelle humaine. Dans P. Ananian et B. Declève (dir.), *Montréal et Bruxelles en projet(s)* (p. 33-64). Presses universitaires de Louvain.
- Proulx, M.-U. (2012). Milieux innovateurs: concept et application. *Revue internationale P.M.E.*, 7(1), 63-84. <https://doi.org/10.7202/1008370ar>
- Purcell, M. (2009). Le Droit à la ville et les mouvements urbains contemporains. *Rue Descartes*, 2009/1(63), 40-50.

- QIS. (2023). *Une communauté d'innovation ouverte - A propos*. <https://qisante.ca/a-propos/>
- Quartier de l'innovation. (2015). *Rapport annuel 2014-2015*.
- Quartier de l'innovation. (2017). *Rapport annuel 2016-2017*.
- Quartier de l'innovation. (2022a). *Quartier de l'innovation Montréal*. Récupéré le 3 juillet 2022 de <https://quartierinnovationmontreal.com/>
- Quartier de l'innovation. (2022b, 4 mai 2022). Retour du Sommet de Montréal sur l'innovation (SMI) pour une 9e édition sur une thématique brûlante d'actualité. *Cision*. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/retour-du-sommet-de-montreal-sur-l-innovation-smi-pour-une-9e-edition-sur-une-thematique-brulante-d-actualite-884031303.html>
- Radio-Canada. (2013, 13 mai 2013). Quartier de l'innovation : un Silicon Valley québécois. *Radio Canada*. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/613611/quartier-innovation-montreal>
- Rapetti, C., Pareja-Eastaway, M., Pique, J. M. et Grimaldi, D. (2022). Measuring the development of innovations districts through performance indicators: 22@Barcelona Case. *Journal of Evolutionary Studies in Business*, 7(2), 6-39. <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j105>
- Raynaud, M. M. (2014). Chapitre 6 - Design urbain et grands projets : politique publique ou politique privée. Dans M. Hubert, P. Lewis et M. M. Raynaud (dir.), *Les grands projets urbains : Territoires, acteurs et stratégies* (p. 141-170). Les Presses de l'Université de Montréal.
- Read, D. (2016). *Case Studies in Innovation District Planning and Development*. NAIOP Research Foundation. <https://www.naiop.org/en/Research-and-Publications/Reports/Case-Studies-in-Innovation-District-Planning-and-Development>
- Regroupement des résidents du Lowney I et II. (2008). *Plan particulier d'urbanisme de Montréal - Projet Griffintown : Mémoire soumis dans le cadre de la consultation sur le projet Griffintown*.
- RESO. (2000, mai 2000). *Forum canal de Lachine - Rapport de synthèse*. <https://drive.google.com/file/d/0B-Vzoll7mrIQkRIaS1jdHZoUDQ/view>
- RESO. (2006). *Construire un espace équitable, ou comment gérer la revitalisation - Rapport du Comité habitation Sud-Ouest*.
- Rissola, G., Bevilacqua, C., Monardo, B. et Trillo, C. (2019). *Place-Based Innovation Ecosystems: Boston-Cambridge Innovation Districts (USA)*. Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2760/183238>
- 10.2760/91941

- Robitaille, É. (2006). La part de la géographie dans la recherche sur les effets de quartier. *Cahiers de géographie du Québec*, 50(141). <https://doi.org/10.7202/014882ar>
- Rodriguez, H., Congdon, D. et Ampelas, V. (2015). *The Development of Boston's Innovation District: A Case Study of Cross-Sector Collaboration and Public Entrepreneurship*. The Intersector Project. <http://intersector.com/wp-content/uploads/2015/10/The-Development-of-Bostons-Innovation-District.pdf>
- Roncayolo, M. (1996). Conceptions, structures matérielles, pratiques : Réflexions autour du « projet urbain ». *Enquête*(4), 59-68. <https://doi.org/10.4000/enquete.703>
- Rosen, G. et Walks, A. (2013). Rising Cities: Condominium Development and the Private Transformation of the Metropolis. *Geoforum*, 49, 160-172.
- Rosenthal, S. S. et Strange, W. C. (2004). Evidence on the Nature and Sources of Agglomeration Economies. Dans J. V. Henderson et J.-F. Thisse (dir.), *Handbook of Regional and Urban Economics, Volume 4 : Cities and Geography* (p. 2119-2171). Elsevier.
- Roulot-Ganzmann, H. (2020, 11 avril 2020). Les navettes autonomes font-elles partie de la solution? *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/science/576662/les-navettes-autonomes-font-elles-partie-de-la-solution>
- Schöpfel, J. (2015). Comprendre la littérature grise. *I2D - Information, données & documents*, 52(1). <https://doi.org/10.3917/i2d.151.0030>
- Schumpeter, J. A. (1936). *The Theory of Economic Development*. Harvard University Press.
- Schumpeter, J. A. (1939). *Business Cycles: A Theoretical, Historical and Statistical Analysis of the Capitalist Process*. McGraw-Hill.
- Schumpeter, J. A. (1942). *Capitalism, Socialism and Democracy*. George Allen and Unwin.
- Scott, A. J. (2013). Beyond the Creative City: Cognitive–Cultural Capitalism and the New Urbanism. *Regional Studies*, 48(4), 565-578.
- Semmoud, N. (2003). L'habiter périurbain : choix ou modèle dominant ? / Periurban housing : choice or dominant model ? *Revue de géographie alpine*, 91(4), 55-64. <https://doi.org/10.3406/rga.2003.2262>
- Sénécal, G., Cloutier, G. et Herjean, P. (2009). Le quartier comme espace transactionnel. *Cahiers de géographie du Québec*, 52(146), 191-214. <https://doi.org/10.7202/019588ar>
- Sénécal, G., Malézieux, J. et Manzagol, C. (dir.). (2002). *Grands projets urbains et requalification*. Presses de l'université du Québec.
- Shearmur, R. (2006). L'aristocratie du savoir et son tapis rouge. Quelques réflexions sur les thèses de Richard Florida. Dans D.-G. Tremblay et R. Tremblay (dir.), *La compétitivité urbaine à l'ère de la nouvelle économie : enjeux et défis* (p. 285-303). Presses de l'Université du Québec.

- Shearmur, R. (2011). Innovation, Regions and Proximity: From Neo-Regionalism to Spatial Analysis. *Regional Studies*, 45(9), 1225-1243.
- Shearmur, R. (2012a). Are Cities the Font of Innovation? A Critical Review of the Literature on Cities and Innovation. *Cities*, 29, S9-S18.
- Shearmur, R. (2012b). The Geography of Intrametropolitan KIBS Innovation: Distinguishing Agglomeration Economies from Innovation Dynamics. *Urban Studies*, 49(11), 2331-2356.
- Shearmur, R. (2017). Le QI de Montréal : Quartier de l'innovation ou Quartier imaginaire? Dans J.-L. Klein et R. Shearmur (dir.), *Montréal: La Cité des cités* (p. 209-224). Presses de l'Université du Québec.
- Shelton, T., Zook, M. et Wiig, A. (2015). The 'Actually Existing Smart City'. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*(8), 13-25.
- Sibanda, F. et Ntombana, L. (2022). Knowledge Institutions and Innovation Districts in City Revitalisation: a Case of East London and its Development Strategies. *African Journal of Governance and Development*, 11(1.1), 6-24.
- Simmie, J. (2005). Innovation and Space: A Critical Review of the Literature. *Regional Studies*, 39(6), 789-804. <https://doi.org/10.1080/00343400500213671>
- Société du Havre de Montréal. (2004). *Le Havre de Montréal. Vision 2025*.
- Société du Havre de Montréal. (2006). *Le Havre de Montréal – Rapport final et recommandations*.
- Société du Havre de Montréal. (2009). *Quartier Bonaventure – Le nouveau Montréal*
- Söderström, O., Paasche, T. et Klauser, F. (2014). Smart Cities as Corporate Storytelling. *City*, 18(3), 307-320.
- Statistique Canada. (2001). *Profil du recensement, Recensement de 2001, produit no 93-050-X2001004 au catalogue de Statistique Canada*.
- Statistique Canada. (2006). *Profil du recensement, Recensement de 2006, produit no 94-581-XCB2006002 au catalogue de Statistique Canada*.
- Statistique Canada. (2016). *Profil du recensement, Recensement de 2016, produit no 98-401-X2016050 au catalogue de Statistique Canada*.
- Stock, M. (2004). L'habiter comme pratique des lieux géographiques. *EspacesTemps.net*. <https://www.espacestemp.net/articles/habiter-comme-pratique-des-lieux-geographiques/>
- Stock, M. (2006a). Construire l'identité par la pratique des lieux. Dans A. De Biase et C. Alessandro (dir.), « *Chez nous* » : *Territoires et identités dans les mondes contemporains* (p. 142-159). Editions de la Villette.

- Stock, M. (2006b). L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles. *EspacesTemps.net*. <https://www.espacestems.net/articles/hypothese-habiter-polytopique/>
- Stock, M. (2006c). Pratiques des lieux, modes d'habiter, régimes d'habiter : pour une analyse trialogique des dimensions spatiales des sociétés humaines. *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 115-118, 213-230.
- Stock, M. (2007a). Habiter touristiquement la ville. Dans P. Duhamel et R. Knafou (dir.), *Mondes urbains du tourisme* (p. 25-29). Belin.
- Stock, M. (2007b). Théorie de l'habiter. Questionnements. Dans T. Paquot, M. Lussault et C. Younès (dir.), *Habiter, le propre de l'humain* (p. 103-125). La Découverte.
- Stock, M. (2011). Habiter avec l'autre : identités et altérités dans les styles d'habiter polytopiques. *Le sujet dans la cité*, n° 2(1), 54-65. <https://doi.org/10.3917/lsdlc.002.0054>
- Stock, M. (2012). « Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques. Dans B. Frelat-Kahn et O. Lazzarotti (dir.), *Habiter : Vers un nouveau concept?* (p. 59-78). Armand Collin.
- Stock, M. (2015). Habiter comme « faire avec l'espace ». Réflexions à partir des théories de la pratique. *Annales de géographie*, N° 704(4), 424-441. <https://doi.org/10.3917/ag.704.0424>
- Stock, M. (2019). Habiter la ville en mouvements. Dans W. Asholt, M. Calle-Gruber, E. Heurgon et P. Oster-Stierle (dir.), *Europe en mouvement : À la croisée des cultures*. Hermann.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. et Rodriguez, A. (2002). Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. *Antipode*, 34(3), 542-577.
- Syndicat des copropriétaires des phases 1-2-3 et 4 du projet résidentiel Lowney. (2010). *Mémoire présenté par le Syndicat des copropriétaires des phases 1, 2, 3 et 4 du projet résidentiel Lowney destiné à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la présentation de l'avant-projet du Quartier Bonaventure*.
- Taylor, A. (2017). Perspectives on the University as a Business: The Corporate Management Structure, Neoliberalism and Higher Education. *Journal for Critical Education Policy Studies*, 15(1), 108-135.
- The Bays Precinct Sydney. (2016). *Cultivating a Successful Innovation District*. UrbanGrowth NSW. <https://thebayssydney.nsw.gov.au/assets/Document-Library/Reports-and-Plans-2014-/2016-Cultivating-A-Successful-Innovation-District.pdf>
- The Global Network of Innovation Districts. (2023). *Network*. Récupéré le 13 juillet 2023 de <https://www.giid.org/global-network-of-innovation-districts/>
- Thomassian, M. (2004). La concertation du public au niveau local : du monologique au dialogique. Le cas des projets de transport. *Management international*, 9(1), 99-116.

- Thomassian, M. (2009). Pratiques de la négociation dans les projets urbains ou la « fabrique » de décisions concertées en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale [Negotiation Practices in Urban Projects, or the “Factory” for Collaborative Decisions with a View to Reducing the Risk of Social Unacceptability]. *Négociations*, 11(1), 185-198. <https://doi.org/10.3917/neg.011.0185>
- Tremblay, D.-G. (2017). La Cité du Multimédia: l'action publique pour développer le *branding* de la Cité. Dans J.-L. Klein et R. Shearmur (dir.), *Montréal: la cité des cités* (p. 253-270). Presses de l'Université du Québec.
- TVA Nouvelles. (2018, 14 septembre 2018). Toujours aucune école à Griffintown. *TVA Nouvelles*. <https://www.journaldemontreal.com/2018/09/14/toujours-aucune-ecole-publique-dans-griffintown-1>
- UNESCO. (2020). *Réseau des villes créatives*. Récupéré le 16 novembre 2020 de <https://fr.unesco.org/creative-cities/>
- Université de Montréal. (2023). *Bienvenue au campus MIL!* <https://campusmil.umontreal.ca/>
- Vahtrapuu, A. (2013). Le rôle des artistes dans la revitalisation des espaces urbains en déclin : Pour une approche sensorielle de la ville. *Territoire en mouvement - Revue de géographie et aménagement, Volume 1 - Artistes et territoires créatifs en Europe: Dynamique communautaire ou dynamique économique ?*(17-18), 103-116.
- Valegeas, F. (2014). *Concevoir et habiter un quartier dit durable : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre)* [Thèse de doctorat, Université Pars-Est]. Paris.
- Vallée, J., Le Roux, G. et Chauvin, P. (2016). Quartiers et effets de quartier. Analyse de la variabilité de la taille des quartiers perçus dans l'agglomération parisienne. *Annales de géographie*, N° 708(2), 119-142. <https://doi.org/10.3917/ag.708.0119>
- van der Veer, M. (2016). *Developing Successful Innovation Districts*. Management in the Built Environment, Delft University of Technology.
- van Winden, W. et Carvalho, L. (2016). Urbanize or Perish? Assessing the Urbanization of Knowledge Locations in Europe. *Journal of Urban Technology*, 23(1), 53-70. <https://doi.org/10.1080/10630732.2015.1090194>
- Vanolo, A. (2014). Smartmentality: The Smart City as Disciplinary Strategy. *Urban Studies*, 50(5), 883-898.
- Vatne, E. (2013). Regional Agglomeration and Growth: The Classical Approach. Dans P. Cooke, B. Asheim, R. Boschma, R. Martin, D. Schwartz et F. Tödtling (dir.), *Handbook of Regional Innovation and Growth* (p. 54-66). Edward Elgar Publishing.
- Vey, J. S., Hachadorian, J., Wagner, J., Andes, S. et Storrington, N. (2018). *Assessing your Innovation District: A How-To Guide*. Brookings Institution.
- Viel, L., Lizzaralde, G., Maherzi, F. A. et Thomas-Marret, I. (2012, 14 décembre 2020). L'influence des parties prenantes dans les grands projets urbains : Les cas du Quartier

- des spectacles de Montréal et de Lyon Confluence. *Cybergeog : European Journal of Geography*(605). <http://journals.openedition.org/cybergeog/25310>
- Ville de Montréal. (1988a). VM97-3_20_P09-025. [Photographie]. Fonds Urbanisme et habitation [192-]-2002, Série 03 - Vues aériennes de Montréal 1925-1988, Dossier D20 - Vues aériennes de Montréal et ses environs - 1988. Ville de Montréal, Section des archives. <http://archivesdemontreal.ica-atom.org/vm97-3-20-p09-025>
- Ville de Montréal. (1988b). VM97-3_20_P09-027. [Photographie]. Fonds Urbanisme et habitation [192-]-2002, Série 03 - Vues aériennes de Montréal 1925-1988, Dossier D20 - Vues aériennes de Montréal et ses environs - 1988. Ville de Montréal, Section des archives. <http://archivesdemontreal.ica-atom.org/vm97-3-20-p09-027>
- Ville de Montréal. (1990). *Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie*.
- Ville de Montréal. (1992a). *Plan d'urbanisme - Plan directeur de l'arrondissement du Sud-Ouest*.
- Ville de Montréal. (1992b). *"Réussir Montréal". Plan d'urbanisme*.
- Ville de Montréal. (2004a). Partie I – Éléments pan-montréalais; Chapitre 4 : La planification détaillée. Dans Ville de Montréal (dir.), *Plan d'urbanisme* (p. 211-273). Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2004b). Partie IV – Les Programmes particuliers d'urbanisme. Dans Ville de Montréal (dir.), *Plan d'urbanisme*. Ville de Montréal.
- Ville de Montréal. (2005). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*.
- Ville de Montréal. (2009). *Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du Canal de Lachine*.
- Ville de Montréal. (2011). *Montréal : espace pour créer et réussir. Stratégie de développement économique 2011-2017 - Volet Affaires*.
- Ville de Montréal. (2014). *Profil des ménages et des logements, Arrondissement du Sud-Ouest, Édition 2014*.
- Ville de Montréal. (2018a). *Composition du comité de travail et début des ateliers*. Récupéré le 20 octobre 2021 de https://www.realisonsmtl.ca/griffintownouest/news_feed/composition-du-comite-de-travail-et-dbut-des-ateliers
- Ville de Montréal. (2018b). *De nouveaux parcs à Griffintown - Exercice de vision (31 janvier 2018)*.

- Ville de Montréal. (2018c, 14 février 2018). Le comité exécutif recommande d'accorder 900 000\$ sur trois ans à la Société du Quartier de l'innovation de Montréal. *Cision*. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/le-comite-executif-recommande-daccorder-900-000-sur-trois-ans-a-la-societe-du-quartier-de-linnovation-de-montreal-674065233.html>
- Ville de Montréal. (2018d). *Secteur ouest de Griffintown : Une approche novatrice d'urbanisme collaboratif*. Récupéré le 28 janvier 2021 de https://www.realisonsmtl.ca/griffintownouest/news_feed/secteur-ouest-de-griffintown-une-approche-novatrice-durbanisme-collaboratif
- Ville de Montréal. (2019). *Rôle foncier*.
- Ville de Montréal. (2021). *Documents des assemblées publiques*. Ville de Montréal, Arrondissement Le Sud-Ouest. Récupéré le 20 octobre 2021 de https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,84961577&_dad=portal&_schema=PORTAL
- Ville de Montréal et Arrondissement Le Sud-Ouest. (2004). Partie II – Documents d'arrondissement; Chapitre 12 : Arrondissement du Sud-Ouest. Dans Ville de Montréal (dir.), *Plan d'urbanisme*. Ville de Montréal.
- Violier, P. et Giffon, S. (2015). Voyages dans le monde : une figure de l'habiter mobile. *L'Information géographique*, Vol. 79(3), 17-33. <https://doi.org/10.3917/lig.793.0017>
- Vivant, E. et Charmes, É. (2008). La gentrification et ses pionniers : le rôle des artistes off en question. *Métropoles*, 3 | 2008. <http://journals.openedition.org/metropoles/1972>
- Vivre en ville. (2018a, 7 novembre 2018). *Secteur ouest de Griffintown : Atelier 2 - Scenarios préliminaires*.
- Vivre en Ville. (2018b). *Secteur ouest de Griffintown : Résultats du questionnaire en ligne*.
- Vivre en Ville. (2021). *À propos*. Récupéré le 20 octobre 2021 de <https://vivreenville.org/a-propos/a-propos.aspx>
- von Thünen, J. H. (1826). *Isolated State: An English Edition of Der isolierte Staat*. Traduction de J. Wartenberg and P. Hall [1966]. Oxford : Pergamon Press.
- Wagner, J., Katz, B. et Osha, T. (2019). *The Evolution of Innovation Districts: The New Geography of Global Innovation*. The Global Institute of Innovation Districts. <https://www.giid.org/the-evolution-of-innovation-districts-download/>
- Wagner, J., Vey, J. S., Davies, S. et Storrington, N. (2017). *Advancing a New Wave of Urban Competitiveness: The Role of Mayors in the Rise of Innovation Districts*. Brookings Institution.
- Wirth, L. (1939). Urbanism as a Way of Life. *American Journal of Sociology*, 44(1), 1-24. <https://www.jstor.org/stable/2768119>

- Wong, P. K. (2022). An Evolutionary Analysis of the Development of the One North Innovation District in Singapore. *Journal of Evolutionary Studies in Business*, 7(2), 70-99. <https://doi.org/10.1344/jesb2022.2.j107>
- Yigitcanlar, T., Adu-McVie, R. et Erol, I. (2020). How can contemporary innovation districts be classified? A systematic review of the literature. *Land Use Policy*, 95. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104595>
- Yigitcanlar, T., Velibeyoglu, K. et Martinez-Fernandez, C. (2008). Rising Knowledge Cities: The Role of Urban Knowledge Precincts. *Journal of Knowledge Management*, 12(5), 8-20.
- Young, M. et Willmott, P. (1957). *Family and Kinship in East London*. Routledge & Kegan Paul.
- Yun, J., Zhao, X., Yigitcanlar, T., Lee, D. et Ahn, H. (2018). Architectural Design and Open Innovation Symbiosis: Insights from Research Campuses, Manufacturing Systems, and Innovation Districts. *Sustainability*, 10(12). <https://doi.org/10.3390/su10124495>
- Zukin, S. et Braslow, L. (2011). The Life Cycle of New York's Creative Districts: Reflections on the Unanticipated Consequences of Unplanned Cultural Zones. *City, Culture and Society*, 2(3), 131-140.