

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

L'EMPLOI DE REPRÉSENTATIONS IDENTITAIRES DANS LES PROJETS  
URBAINS MONTRÉALAIS :  
LE CAS DU SECTEUR VALOIS/ONTARIO

MÉMOIRE  
PRÉSENTÉ  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR  
PHILIPPE COSSETTE

SEPTEMBRE 2013

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). 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

Je voudrais d'abord remercier ma directrice de recherche Lucie K. Morisset qui m'a permis, grâce à son soutien et ses conseils, de réaliser ce mémoire de maîtrise. Ses enseignements, particulièrement dans le cadre de son séminaire sur le patrimoine urbain, ont eu une influence considérable sur ma recherche et changeront à jamais ma vision de la pratique en urbanisme.

Je dois également remercier particulièrement Luc Noppen de la grande générosité dont il a fait preuve à mon égard et de son accueil au sein de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain dont il est le titulaire.

Ce mémoire n'aurait pu être réalisé sans le soutien financier du Conseil de recherches en sciences humaines du Canada, de l'Université du Québec à Montréal, et de l'Union des municipalités du Québec, de l'Association des directeurs généraux des municipalités du Québec et de la Corporation des officiers municipaux agréés du Québec. Leur appui m'a permis de concentrer pleinement mes efforts sur cet exercice qui exige temps et acharnement.

Un remerciement tout spécial est adressé à mes collègues de cours et de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain avec qui j'ai pu discuter de l'évolution de mes travaux : Lyne, Marie-Ève, Annie, Marie-Noëlle, Josée, Guillaume.

Finalement, je souhaite remercier ceux qui m'ont accompagné au quotidien lors de la réalisation ce mémoire. Je souligne le soutien et les encouragements de mes parents qui m'ont poussé à persévérer malgré les difficultés. Je suis tout particulièrement reconnaissant envers Laurence qui a su m'appuyer constamment au cours de cette expérience et avec qui j'ai pu échanger et discuter de mes éclairs de génie tout comme de mes grandes déceptions. Merci !

## TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS .....	II
LISTE DES FIGURES .....	VI
LISTE DES TABLEAUX .....	VIII
RÉSUMÉ .....	IX
INTRODUCTION.....	1
A.1 Préoccupation générale .....	1
A.2 Cas d'étude.....	1
A.3 Méthodologie.....	7
CHAPITRE I	
PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE.....	12
1.1 Premier questionnement : l'identité en tant que donnée? .....	12
1.2 Nouvelle question de recherche : l'identité comme une représentation.....	18
1.3 Trois hypothèses.....	21
1.3.1 L'influence des imaginaires.....	21
1.3.2 Les pratiques et les instruments d'urbanisme.....	23
1.3.3 Une manifestation du patrimoine de proximité.....	27
CHAPITRE II	
UN PROJET DE LA SDC PROMENADE ONTARIO .....	31
2.1 L'émergence du projet Valois .....	32
2.2 Une première projection de la place publique par La SDC Promenade Ontario .....	34
2.2.1 Le portrait du quartier selon l'étude de faisabilité .....	34
2.2.2 Le design de la place publique présenté dans l'étude de faisabilité.....	35
2.3 Les suites du projet de la SDC.....	41
2.4 Retour sur les hypothèses : l'identité comme un gage de succès économique.....	42

<b>CHAPITRE III</b>	
UN NOUVEAU PROJET PLANIFIÉ PAR LA VILLE DE MONTRÉAL.....	44
3.1 Contexte de démarrage du deuxième projet de revitalisation du secteur Valois/Ontario.....	44
3.2 Le plan d'aménagement préliminaire.....	46
3.2.1 Le contexte de production du plan d'aménagement préliminaire .....	46
3.2.2 L'analyse du territoire présentée dans le plan d'aménagement préliminaire .....	47
3.2.3 Les objectifs identifiés dans le plan d'aménagement préliminaire .....	49
3.2.4 Les aménagements projetés .....	49
3.2.5 Impact du plan d'aménagement préliminaire.....	55
3.3 Retour sur les hypothèses : l'identité du territoire révélée puis investie.....	55
 <b>CHAPITRE IV</b>	
RÉALISATION DES PROJETS PAR L'ARRONDISSEMENT.....	58
4.1 L'avant-projet de la transformation des terrains de l'usine Lavo.....	58
4.1.1 Consultation publique du CAUHM.....	58
4.1.2 Les modifications réglementaires préalables aux projets .....	59
4.2 La coopérative Jolie-Fontaine et les habitations de la SHAPEM .....	64
4.2.1 Un écosystème typique des projets de logements sociaux et communautaires .....	64
4.2.2 Construction de la coopérative Jolie-Fontaine et des Habitations de la SHAPEM .....	79
4.3 Le volet privé de la transformation des terrains de l'ancienne usine Lavo .....	85
4.3.1 L'appel à propositions .....	85
4.3.2 Le projet Le N.O.V.O. ....	93
4.4 La place Valois .....	95
4.4.1 L'avant-projet réalisé par l'Arrondissement.....	96
4.4.2 Concepts retenus et construction de la place Valois.....	98
4.5 La promenade Luc-Larivée .....	106
4.6 Les cours Valois .....	111
4.7 Le 2100, avenue Jeanne-d'Arc .....	116
4.7.1 Un îlot : deux projets .....	116
4.7.2 Station no 1 .....	121
4.7.3 Place Jeanne d'Arc .....	124

4.8 Retour sur les hypothèses : la consécration des récits associés au passé industriel du quartier .....	127
CONCLUSION.....	130
BIBLIOGRAPHIE .....	135

## LISTE DES FIGURES

Figure A.1	Localisation du secteur Valois/Ontario à l'échelle de la ville de Montréal .....	2
Figure A.2	Localisation du secteur Valois/Ontario à l'échelle de l'arrondissement .....	3
Figure A.3	Les trois principaux moments de la transformation du secteur Valois/Ontario .....	4
Figure A.4	La place Valois .....	5
Figure A.5	Carte des projets réalisés dans le secteur Valois/Ontario .....	6
Figure 1.1	Affiche promotionnelle des deux journées d'information et de réflexion sur l'avenir du secteur de Griffintown .....	13
Figure 1.2	Proposition de IBI-CHBA .....	15
Figure 1.3	Affiche du concours international d'idées YUL-MTL : Paysage en mouvement .....	17
Figure 2.1	Secteur Valois/Ontario en 1999.....	33
Figure 2.2	Projet de la place Valois .....	40
Figure 2.3	Projet de la place Valois .....	43
Figure 3.1	Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois.....	47
Figure 3.2	Avant/Après : Proposition de la place Valois .....	51
Figure 3.3	Avant/Après : Proposition de la place Valois .....	52
Figure 3.4	Rendu du lien vert .....	54
Figure 4.1	Carte des PIIA.....	60
Figure 4.2	Vue aérienne de la maquette et du site de la Maison de Radio-Canada .....	68
Figure 4.3	Habitations Jeanne-Mance.....	71
Figure 4.4	Ensemble de logements sociaux Pruitt-Igoe à Saint-Louis, Missouri.....	72
Figure 4.5	Usine Lavo avant sa démolition.....	81
Figure 4.6	Plan d'élévation de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine.....	82
Figure 4.7	Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine .....	83
Figure 4.8	Habitations de la SHAPEM .....	84
Figure 4.9	Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo .....	87

Figure 4.10	Le N.O.V.O.....	94
Figure 4.11	Promenade Luc-Larivée face au projet Le N.O.V.O. ....	94
Figure 4.12	Maquette du concept de la place Valois .....	101
Figure 4.13	Esquisse finale de la place publique .....	102
Figure 4.14	Vue aérienne de la place Valois et des immeubles adjacents en construction .....	104
Figure 4.15	Commerces sur la place Valois .....	104
Figure 4.16	Heurtoir et panneau biographique de Luc Larivée .....	106
Figure 4.17	Pavés sur le sol qui évoquent la présence de la voie ferrée .....	109
Figure 4.18	Promenade Luc-Larivée entre les rues Bourbonnière et Orléans .....	110
Figure 4.19	Plan de localisation des terrains A, B et C.....	112
Figure 4.20	Passage de la promenade Luc-Larivée dans les Cours Valois .....	114
Figure 4.21	Les Cours Valois .....	116
Figure 4.22	Date de construction des sections du bâtiment situé au 2100, avenue Jeanne-d'Arc .....	118
Figure 4.23	Cour intérieure de la Station no 1.....	121
Figure 4.24	Station no 1 .....	123
Figure 4.25	Place Jeanne d'Arc .....	125
Figure 4.26	Mur courbe, Place Jeanne d'Arc.....	126
Figure 5.1	Graffiti contre la gentrification sur la coopérative d'habitations Station no 1.....	133

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau A.1	Liste dressée en début de recherche des documents à rechercher .....	9
Tableau 4.1	Modifications au plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme .....	62
Tableau 4.2	Critères d'évaluation des projets .....	73
Tableau 4.3	Inscriptions dans le pavé de la promenade Luc-Larivée.....	108

## RÉSUMÉ

L'idée de ce projet de recherche m'est initialement venue quand j'ai constaté l'omniprésence des préoccupations à l'égard de l'identité du lieu en aménagement à Montréal. Cette étude a pour objectif de mettre en lumière un certain nombre de processus qui conduisent les aménagistes à employer des représentations identitaires dans leurs projets. Une approche inductive a été préconisée, c'est-à-dire que ce mémoire propose l'examen de cas particuliers pour expliquer des phénomènes plus larges. En procédant à l'analyse de la revitalisation du secteur Valois/Ontario dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, il a été possible d'identifier la manière et les conditions de l'usage de l'identité en architecture, en urbanisme et en design urbain.

Trois grandes hypothèses ont été validées en cours de cette recherche. Premièrement, le recours à l'identité s'explique en partie par un moment d'effervescence provoqué par le projet urbain au chapitre des représentations du territoire. D'une part, les aménagistes vont eux-mêmes qualifier leur secteur d'intervention et mettre en place des récits qui justifient leurs intentions. D'autre part, des imaginaires préalablement associés au territoire peuvent influencer la conception des projets urbains. Deuxièmement, le recours à des représentations identitaires s'explique par l'écosystème dans lequel le projet se déploie. Certaines pratiques, comme l'emploi de références au contexte environnant par l'architecture, sont particulièrement encouragées par certaines instances municipales et certaines organisations. Troisièmement, l'avènement des préoccupations à l'égard du patrimoine de proximité incite les aménagistes à employer des représentations identitaires. Conséquemment, le projet urbain peut être considéré comme un instrument de protection et de transmission des caractéristiques d'un milieu de vie.

Mots clés : Hochelaga-Maisonneuve, place Valois, Montréal, urbanisme, projet urbain, identité, logement social et communautaire, patrimoine, design urbain

## INTRODUCTION

### **A.1 Préoccupation générale**

L'identité est aujourd'hui un thème omniprésent dans les projets urbains réalisés à Montréal. Un rapide survol de quelques exemples suffit pour constater que ce concept est évoqué par un grand nombre d'acteurs concernés par le devenir de la ville sous la forme de génie du lieu, de patrimoine urbain, d'imaginaire collectif ou d'authenticité.

Plusieurs auteurs, bien souvent en réaction à ce qui est identifié comme étant la période moderne, ont plaidé en faveur d'un aménagement qui serait plus soucieux du territoire et du contexte d'insertion. Dès lors, de nombreuses méthodes de recherche ont été mises au point pour que les aménagistes soient en mesure d'identifier et d'inclure la notion de l'identité à leurs interventions.

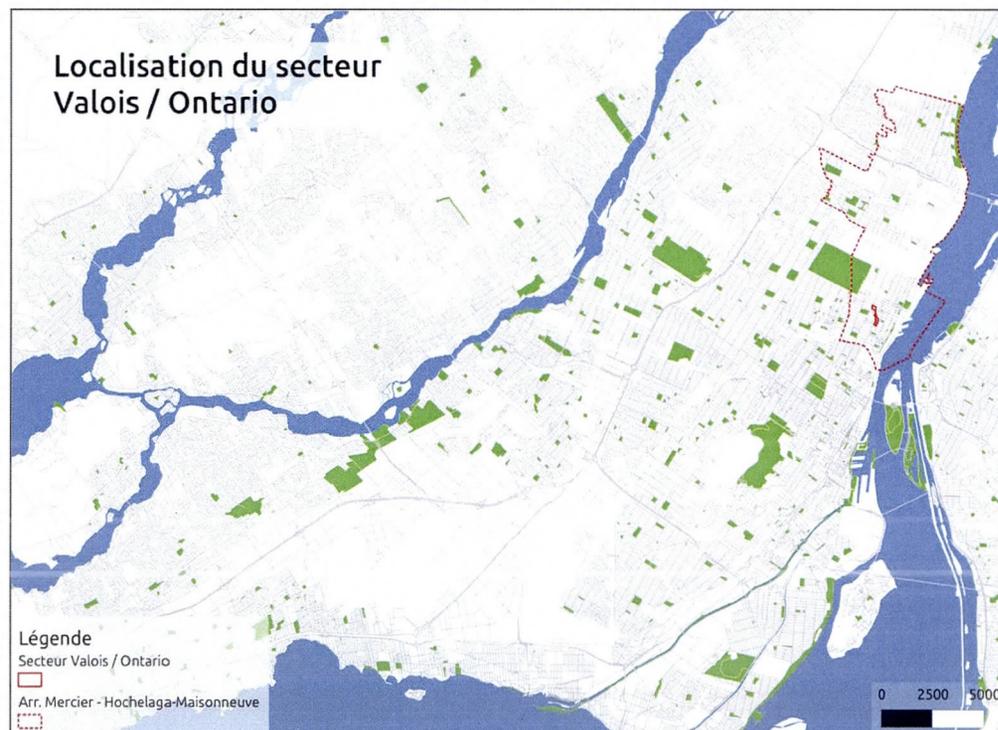
Devant la multiplicité des approches et des usages, force est de constater que l'identité est un terme polysémique dont la définition varie d'abord selon ceux qui l'évoquent. Pour saisir la signification de l'appel aux représentations identitaires, il convient de resituer cette pratique dans le processus de production de la ville. Le territoire étant une ressource limitée, son devenir est tributaire des négociations entre les différents acteurs. En conséquence, un projet urbain peut seulement se concrétiser à partir du moment où il obtiendra un certain consensus au sein de la société. Le recours à l'identité peut dès lors être perçu comme un outil permettant d'assurer la cohérence de l'argumentaire soutenu par les aménagistes.

### **A.2 Cas d'étude**

L'objectif de la présente recherche est de mieux comprendre comment, aujourd'hui à Montréal, le processus de production de la ville est propice à la récupération de concepts identitaires. La méthode de recherche préconisée a été de retracer la genèse d'un projet urbain récent pour décortiquer les facteurs qui ont pu en influencer le développement. Cette recherche est par conséquent orientée vers une approche inductive, c'est-à-dire qu'elle procède à l'examen de cas particuliers afin d'expliquer des phénomènes plus larges (Roy, 2004, p. 211). Si parfois les recherches s'appuyant sur des études de cas sont critiquées pour

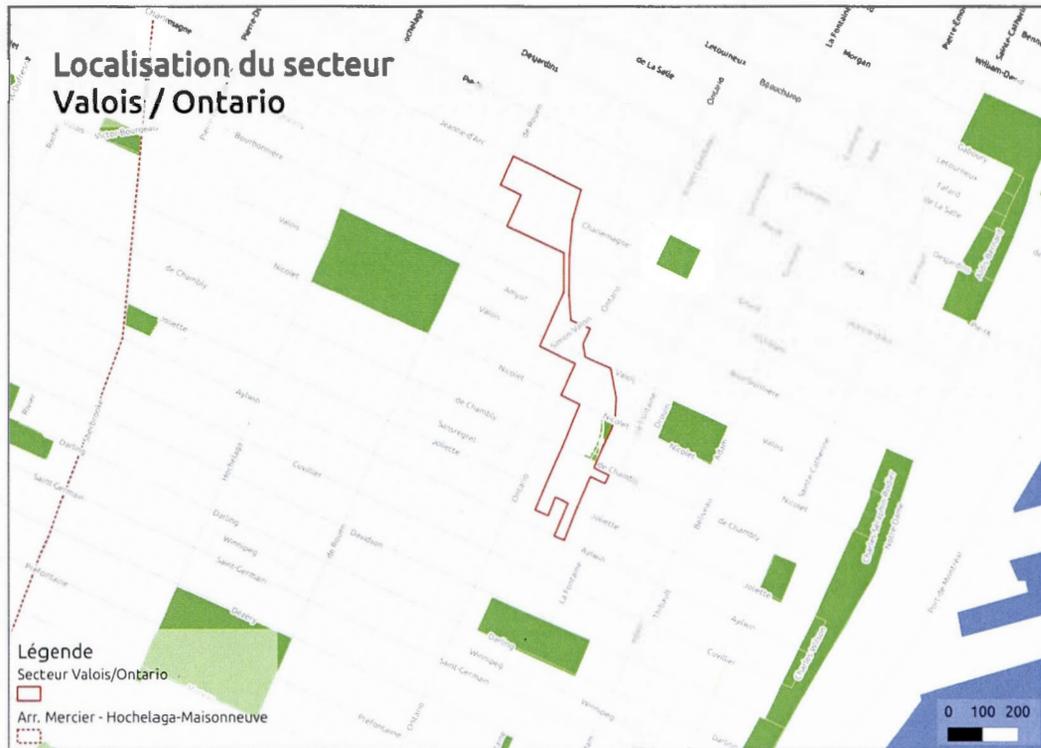
leur manque de représentativité, il est important de mentionner que ce mémoire ne vise pas à établir ou à prouver la validité d'une théorie. Il s'agit plutôt de jeter un regard nouveau sur des théories et des concepts déjà établis dans le but de démontrer comment le processus de production de la ville est favorable à la récupération de concepts identitaires.

Le cas choisi pour ce mémoire est le redéveloppement du secteur Valois/Ontario, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Trois principaux moments de la transformation du secteur ont été identifiés (*voir figure A.3*). D'abord, entamé au milieu des années 1990, le projet d'aménagement d'une place publique au croisement des rues Ontario et Valois avait pour objectif d'encourager le développement économique de la Promenade Ontario. Les esquisses publiées à l'époque démontrent que certaines caractéristiques architecturales du quartier semblent avoir été reprises dans l'aménagement proposé afin d'offrir une ambiance commerciale unique.



**Figure A.1 : Localisation du secteur Valois/Ontario à l'échelle de la ville de Montréal**

Source : Philippe Cossette, 2012



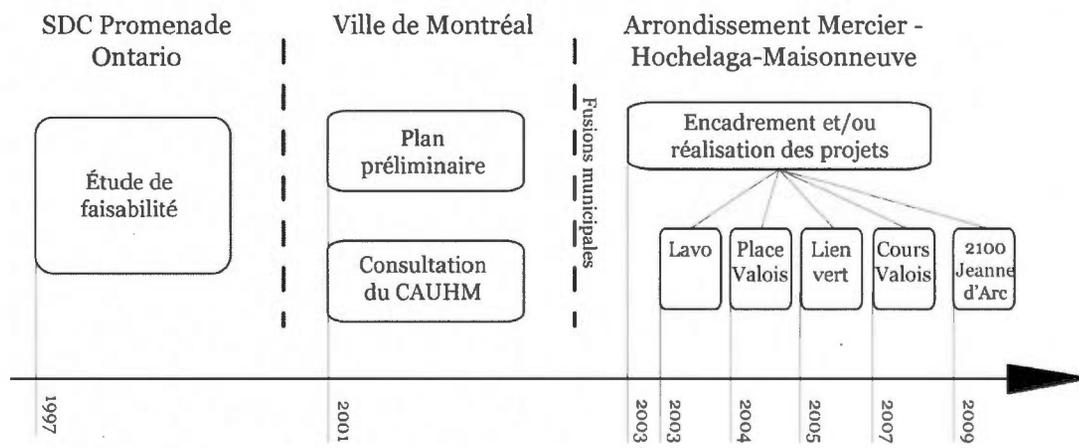
**Figure A.2 : Localisation du secteur Valois/Ontario à l'échelle de l'arrondissement**

Source : Philippe Cossette, 2012

En 2001, la Ville de Montréal a amorcé une réflexion sur la transformation du secteur Valois/Ontario et elle a recommencé tout le processus de planification, entre autres pour y inclure le redéveloppement des terrains de l'usine Lavo. La démarche de conception présentée par les professionnels de l'aménagement embauchés par la Ville de Montréal proposait de déterminer « la forme exacte » de la place publique en procédant notamment par une analyse morphologique. Le plan préliminaire qui est adopté par la Ville à la fin de cette démarche de planification devient par la suite la référence pour le développement du secteur.

Finalement, le troisième moment de la transformation du secteur est celui où l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a hérité du mandat de la réalisation des projets. À la suite des changements dans la structure organisationnelle de la Ville de Montréal occasionnés par les fusions, ce sont les arrondissements qui ont hérité de la responsabilité de l'aménagement local. À partir de ce moment, le territoire concerné a été fractionné en

plusieurs projets plus ou moins indépendants les uns des autres. Il est donc impossible de considérer les initiatives menées dans ce quartier comme étant « un » projet et c'est pour cette raison que, dans le cadre de cette recherche, le territoire concerné est désigné comme le « secteur Valois/Ontario ». C'est au cours de ce troisième moment que seront construits les différents immeubles et espaces publics.



**Figure A.3 : Les trois principaux moments de la transformation du secteur Valois/Ontario**

Source : Philippe Cossette, 2012

L'intérêt de ce cas d'étude réside d'abord dans le fait qu'il est composé de multiples projets immobiliers et d'aménagement d'espace public engageant des acteurs et des démarches de réalisation variés. Dès les premiers instants de cette recherche, il est apparu évident que les professionnels concernés par chacun des projets avaient tenté de créer un lieu qui évoque le passé industriel des anciennes villes d'Hochelaga et de Maisonneuve. Comme la présente étude a pour objectif d'analyser la pratique contemporaine en aménagement à Montréal, un autre avantage de ce cas est que la grande majorité des travaux de construction venaient tout juste d'être complétés. Il a donc été possible d'analyser les pratiques récentes, sans craindre que leur réalisation soit interrompue ou modifiée en cours de route. Il a en outre été possible d'analyser la réception des immeubles et des espaces publics par la population, les médias et les organismes locaux. Cependant, le projet de la Place Jeanne d'Arc n'a que superficiellement été abordé, car sa construction n'était toujours pas complétée au début de la collecte de données. De plus, il a été impossible d'amasser des informations sur la réception *a posteriori* de la Place Jeanne d'Arc.



**Figure A.4 : La place Valois**

Photo : Philippe Cossette, 2012



**Figure A.5 : Carte des projets réalisés dans le secteur Valois/Ontario**  
Source : Ville de Montréal, 2008, carte d'utilisation du sol, modifiée par Philippe Cossette

### A.3 Méthodologie

Afin de répondre à la question de recherche et d'analyser le cas du secteur Valois/Ontario, j'ai préconisé l'approche historico-interprétative, telle que développée par Wang (2002). Cette approche rend explicite le rôle du chercheur par rapport à sa propre production, car il est admis que celui-ci formule une interprétation des données et des phénomènes qu'il observe pour ensuite les transmettre sous une forme narrative. Contrairement aux approches dites positivistes, qui visent à démontrer la validité d'une théorie qui préexiste à la recherche, l'approche historico-interprétative admet la subjectivité de la recherche. Cette approche soutient que la question de recherche, la collecte d'information, l'analyse et les conclusions de l'étude sont intimement liées au chercheur, qui, aux prises avec son questionnement et l'évolution de ses réflexions, propose une interprétation du phénomène dont il est témoin.

« The researcher attempts to collect as much evidence as possible concerning a complex social phenomenon and seeks to provide an account of that phenomenon. This requires searching for evidence, collecting and organizing that evidence, evaluating it, and constructing a narrative from the evidence that is holistic and believable. Throughout the process, interpretation is the key ». (Wang, 2002, p. 137)

La méthode de recherche documentaire s'est avérée être la plus efficace pour répondre à la question de recherche, principalement parce qu'elle permet d'associer le point de vue d'un auteur à un moment précis. Autrement dit, elle « permet d'ajouter la dimension du temps à la compréhension du social » (Cellard, 1997). Ainsi, il devient possible d'établir des relations entre les discours des acteurs et le moment où leurs idées sont exprimées.

Comme je faisais l'étude de projets récents, il aurait été possible de consulter directement les intervenants impliqués dans les projets du secteur afin de collecter l'information. Cependant, les renseignements obtenus auraient été associés au moment précis de la rencontre :

L'entrevue prend place dans un espace-temps spécifique alors que chercheur et interviewé sont dans leur « ici et maintenant » comme individus et comme dyade, cette dernière étant limitée dans le temps et dans ses objectifs [...] L'expérience de la personne dépasse largement son discours sur celle-ci. Il faut donc se garder de réifier les idées et de camper de façon définitive l'interlocuteur dans le portrait qu'il a donné de sa réalité au cours de l'entrevue. (Savoie-Zajc, 2004, p. 357)

Dès lors, les propos recueillis auraient été représentatifs de la somme des expériences des interviewés. Le discours d'une personne sur des événements passés est nécessairement altéré par ses expériences récentes. Or, l'approche historico-interprétative nécessite que le

chercheur restitue l'histoire de son objet d'étude. Il est donc nécessaire de connaître, avec le moins de biais possible, le point de vue des acteurs à différents moments.

Toutefois, l'analyse documentaire présente certaines limites dont il est important de tenir compte. D'abord, l'accessibilité de certaines sources d'informations peut être difficile pour de multiples raisons, notamment leur caractère confidentiel, leur disparition ou leur coût d'accès. Ensuite, les documents ne peuvent évidemment que transmettre les informations qu'ils contiennent. Le chercheur, qui n'est plus maître des informations qu'il obtient, n'est pas nécessairement en mesure d'analyser toutes les réflexions et les processus ayant conduit à la réalisation des documents (Cellard, 1997). Il est donc important de diversifier les sources d'informations dans le but de pallier cette lacune. Les documents de planification ont constitué la source primaire d'information pour cette recherche. L'examen de ces documents a permis de restituer les points de vue et les thèses soutenus par les acteurs ayant pris part au développement des projets urbains. Comme il s'agit de documents écrits, il a également été possible d'analyser le rôle de ces acteurs dans la dimension temporelle et de percevoir l'évolution de leur point de vue selon la progression de leurs travaux.

En début de recherche, il a été nécessaire de me référer à un modèle schématique de la progression des projets urbains (Lang, 2005) et de me renseigner sur les pratiques en urbanisme en cours au Québec (MAMROT, 2012) afin de dresser une liste préliminaire des documents requis pour réaliser mon étude (voir tableau A.1). Plusieurs autres sources d'informations se sont bien évidemment ajoutées tout au long de la recherche.

Étapes d'un projet urbain	Type de documents
<i>Perception of a problem/ opportunity</i>	Dossier/Profil urbain Mémoire de consultation publique Rapport de consultation publique Étude de rentabilité
<i>Program development</i>	Plan d'urbanisme Programme préliminaire
<i>Selection of an urban designer / Design team</i>	Concours / Charrette Appel d'offres
<i>Conceptual design development</i>	Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
<i>Implementation techniques</i>	Zonage Réglementation Lotissement
<i>Schemes for each component</i>	Croquis Dessin Plan d'architecture Plan, coupe, élévation
<i>Design review</i>	Document des Comités consultatifs d'urbanisme
<i>Construction</i>	Plan d'architecture Addenda
<i>Effect and side effect</i>	Bilan de mise en œuvre Prix Publication en études urbaines ou en architecture sur l'objet

**Tableau A.1 : Liste dressée en début de recherche des documents à rechercher**

Les étapes d'un projet urbain sont tirées de Guay, 2001 ; Lang, 2005 et MAMROT, 2012.

Comme il a été mentionné précédemment, les documents ne peuvent révéler que les informations qu'ils contiennent ; ils ne rapportent que le produit final d'un ensemble de réflexions. Ainsi, il a été essentiel lors de ma recherche de recourir à des sources d'informations secondaires afin de pallier les lacunes inhérentes à la recherche documentaire ainsi que le manque d'informations concernant certains détails des projets urbains analysés.

Les quotidiens locaux et régionaux ont constitué une des deux sources d'informations secondaires choisies. J'ai ainsi assemblé un dossier de presse couvrant tous les aspects de la transformation du secteur Valois/Ontario. Les médias représentent une source d'informations intéressante, car ils permettent de comprendre non seulement l'évolution de la réalisation du projet, mais également l'évolution des opinions par rapport à celui-ci. Ils révèlent également certaines informations souvent difficiles à trouver dans les documents de planification, comme les dates de début et de fin des travaux de construction.

La deuxième source d'informations secondaires utilisée a consisté en des entretiens semi-dirigés avec certaines personnes clés (*voir bibliographie*). Tel que mentionné précédemment, ces entretiens n'ont pas servi en tant que sources d'informations primaires, car les personnes interviewées ne peuvent que raconter les événements du passé selon leur regard d'aujourd'hui. Il n'était donc pas opportun de réaliser une entrevue pour chacun des projets urbains analysés. Toutefois, l'entrevue semi-dirigée est une source riche en informations et en expériences et présente l'avantage d'être une méthode de collecte ouverte qui permet à l'interviewé d'élargir les connaissances du chercheur en exposant des faits insoupçonnés (Savoie-Zajc, 2004). Les entretiens ont donc surtout été employés à des fins exploratoires et comme compléments d'informations. En tout, cinq entretiens ont été réalisés et retranscrits textuellement.

Finalement, de nombreux cas d'abus en recherche ont prouvé l'importance de l'éthique. Selon l'Énoncé de politique des trois conseils de recherche du Canada (EPTC)<sup>1</sup>,

La majorité des comportements ne se conformant pas aux normes éthiques sont attribuables à l'ignorance des préoccupations éthiques ou à diverses pressions exercées sur les chercheurs, les comités d'éthique de la recherche (CÉR) et les établissements de recherche. (GER, 2009)

Dans le cadre de ce mémoire, j'ai été initié aux règles d'éthique définies par l'EPTC, notamment en complétant avec succès leur didacticiel d'introduction (GER, 2009). Toutes les recherches avec des sujets humains doivent être approuvées sur le plan de l'éthique. Puisque des entrevues semi-dirigées devaient être réalisées, j'ai dû, même si ma recherche ne représentait qu'un faible risque pour les participants, obtenir un certificat d'éthique émis par

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'une politique commune des trois organismes de recherche fédéraux en matière d'éthique : Conseil de recherches en sciences humaines du Canada (CRSH), Conseil de recherches en sciences naturelles et en génie du Canada (CRSNG) et Instituts de recherche en santé du Canada (IRSC).

le Département des études urbaines et touristiques de l'UQAM. L'approbation éthique permet d'assurer la protection des participants ainsi qu'un encadrement de la recherche.

Conformément aux principes de l'approche historico-interprétative, je tâcherai au cours du prochain chapitre de retracer l'évolution de ma question de recherche au fil de mes travaux d'analyses et de mes multiples tentatives de définition. Les chapitres subséquents permettront ensuite aux lecteurs de se plonger dans le cas de la transformation du secteur Valois/Ontario.

## CHAPITRE I

### PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE

Effectivement, il s'agit là d'une faiblesse insigne. Cette race de chercheurs ne produit que difficilement un exposé non métaphorique de sa manière d'opérer. On attendra en vain qu'elle consigne sa démarche à l'enquêteur comme un engin bien découplé, saisissable d'un coup d'œil et prêt à fonctionner par n'importe quel temps. Toute description d'un procès d'élucidation, d'ailleurs, lui paraît suspecte, comme ne rendant pas compte de ce qui se produit exactement. Les rares tentatives de description même vives et détaillées déçoivent : elles escamotent l'essentiel, tournent à l'anecdote. Le travail de l'hypothèse, le pas à pas dans le labyrinthe, les errances ne figurent guère aux procès-verbaux scientifiques. (Corboz, 2009, p. 20)

Cet extrait de l'article intitulé « Pour une méthode non positiviste » publié dans un recueil préparé à l'occasion de la remise du doctorat *honoris causa* de l'UQAM à André Corboz a été une révélation au cours de mes recherches. Corboz tente de réconcilier le chercheur avec son travail en affirmant ce qui peut sembler être *a priori* une évidence : le travail de recherche est un processus d'errance où le chercheur se perd dans son sujet d'étude et se laisse guider en quelque sorte par ses intuitions. Il rejette ainsi les convictions de nombreux chercheurs pour qui les qualités d'une recherche résident d'abord dans sa méthode, car ils escamotent ainsi « la substance épistémologique de leur démarche » en occultant les hypothèses abandonnées en cours de route, les impasses et les écueils rencontrés au profit d'une présentation mécanique et simpliste de leur recherche (Corboz, 2009, p. 34). Guidé par l'approche de Corboz, je tâcherai dans ce premier chapitre de restituer l'évolution de ma pensée en lien avec mon sujet de recherche, soit la question de l'identité.

#### **1.1 Premier questionnement : l'identité en tant que donnée?**

Tout commence par une donnée, qui n'est cependant ni un fait ni un message, mais une question. Chaque recherche démarre d'une hypothèse qui, antérieure à tout examen rationnel, jaillit d'un stimulus. La voici

d'emblée d'une prégnance étonnante : dans la grisaille générale, elle surgit pour rester, encombrant d'un coup la totalité de la scène mentale. Avec l'insolite de l'imprévisible, du jamais pensé. Avec l'évidence du fait accompli. (Corboz, 2009, p. 21)

Initialement, l'intérêt de cette recherche m'est apparu lorsque j'ai constaté que l'identité était une thématique omniprésente dans les débats et les projets d'aménagement à Montréal. D'aucuns proclamaient que telle intervention devait respecter l'identité du territoire, le génie du lieu, le caractère du quartier... Afin d'illustrer l'importance accordée à la notion d'identité et de démontrer le caractère très concret de cette première intuition, il convient de survoler quelques exemples de projets urbains récents.



**Figure 1.1 : Affiche promotionnelle des deux journées d'information et de réflexion sur l'avenir du secteur de Griffintown**

Source : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)

Lors des consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le futur plan de développement intégré du secteur Griffintown de la ville de Montréal, le terme « identité » a été évoqué par de nombreux participants, mais les significations et les concepts auxquels le mot référait étaient multiples. Dans son rapport de consultation, la commissaire Louise Roy a exposé quelques éléments constitutifs de l'identité du quartier identifiés par les participants :

Plusieurs participants sont venus défendre un développement organique du quartier, capable de préserver le génie du lieu. Pour eux, cela implique de partir de l'existant et de s'y insérer [...] L'enjeu est alors, selon eux, de préserver le caractère propre de Griffintown. Ils attendent de l'exercice de planification qu'il établisse des critères d'aménagement sensibles à la forme et à l'histoire du quartier (coutumes ouvrières, trame de rue, implantation et gabarit des bâtiments) [...] Plusieurs participants insistent sur le fait que Griffintown est un quartier historique et que la spécificité de ce quartier, due à son histoire et sa localisation stratégique, devrait ressortir dans les nouveaux projets. Pour mettre en œuvre cette vision, un citoyen suggère l'outil du projet de paysage, en ce qu'il «  *vise plutôt l'identification de valeurs communes autant basées sur les racines passées de son identité, qu'ancrées sur les aspirations guidant son futur* ». (OCPM, 2012, p. 19)

En raison du consensus accordé à la thématique identitaire, la commissaire recommande à la Ville d'employer l'identité du territoire, qu'elle qualifie comme étant l'innovation, comme élément moteur et structurant de la transformation du secteur :

L'innovation et la création font donc partie depuis toujours du quotidien de Griffintown et de son identité. Dans la mesure où cette dominante est comprise comme une passerelle jetée entre le passé et l'avenir, un chantier à la fois physique, social et environnemental, l'innovation pourrait s'avérer être un fil conducteur qui permette de regrouper plusieurs éléments de vision déjà évoqués et lui donner un sens. (OCPM, 2012, p. 50)

Un autre projet urbain intéressant est celui du concours de design urbain de la promenade Smith (Montréal Ville UNESCO de design, 2012). Cet appel à propositions lancé par la Ville de Montréal par le biais du chantier Montréal Ville UNESCO de design avait pour objectif de susciter des idées nouvelles dans le cadre de la transformation d'une petite rue du quartier Griffintown. Les documents du concours présentaient ce secteur comme étant un lieu « obsolète » et « oublié » encadré par des bâtiments « sous-utilisés » et des terrains vagues (Montréal Ville UNESCO de design, 2011, p. 9).



**Figure 1.2 : Proposition de IBI-CHBA**

Source : Montréal Ville UNESCO de design, 2012, « Concours canadien de Design urbain Promenade Smith, Griffintown ». Ville de Montréal, <http://goo.gl/k3vtm>

Lors de la présentation publique des quatre finalistes du concours qui a eu lieu le 26 mars 2012, il était frappant de constater que trois d'entre eux avaient développé leur projet à partir de la thématique identitaire. Les firmes IBI-DAA-CHBA et The Commons ont principalement proposé de revisiter les lieux à la lumière de l'histoire du quartier et du patrimoine du lieu :

Pour la rue Smith, l'Opération Aiguillage se veut un moyen de retisser les liens avec les quartiers limitrophes, d'articuler les espaces de façon à révéler l'identité singulière du lieu et de créer un espace public significatif pour les occupants du quartier. (IBI-DAA-CHBA, 2012)

.....

Le projet *Gallery square* est donc une proposition pour une galerie urbaine de l'histoire et de la vie contemporaine. Un terrain fertile de traces historiques et de design contemporain sur lequel la communauté, la culture et l'identité du quartier peuvent continuer à prospérer et évoluer vers une nouvelle étape. (The Commons, 2012)

Les aménagements proposés par ces deux firmes faisaient écho au passé, notamment grâce au choix de certains matériaux, par la mise en valeur de certains bâtiments ou par la forme de l'espace.

Pour sa part, le gagnant du concours, la firme NIP Paysage, a fait appel à la notion de l'identité afin de créer un lieu distinctif :

Inspiré par la puissance du caractère brut de la friche ferroviaire, le projet propose une amplification des qualités de ce paysage industriel pour reconvertir des espaces résiduels, en un lieu structuré et identitaire, une promenade à découvrir dans les parcours de la ville. (NIP Paysage, 2012)

Dans ce dernier cas, bien qu'une importance ait été accordée à l'histoire du lieu, la proposition avait d'abord comme objectif de créer un espace public qui met à l'avant-scène la nature, qui est d'ailleurs qualifiée de « patrimoine végétal ». L'identité conférée au lieu permettait en conséquence de créer une image de marque.

Un troisième exemple de projet urbain montréalais est le concours international d'idées YUL-MTL : Paysage en mouvement, organisé par la Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal (CPEUM). Ce concours avait comme principal objectif d'enrichir les réflexions sur l'avenir du parcours d'entrée de ville de Montréal dans un contexte où des milliards de dollars doivent être investis pour la réfection des infrastructures de transport (CPEUM, 2011). Le CPEUM a demandé aux participants d'élaborer des visions du parcours d'entrée qui présenteraient l'identité de la ville de Montréal aux visiteurs internationaux. Dans le document de présentation du concours, les organisateurs mentionnent quelques principes qu'ils espèrent trouver dans les projets soumis, dont :

- Créer une identité forte et expressive d'entrée de métropole :
- Exprimer l'image distinctive de Montréal axée sur l'innovation technologique, la créativité, le design et les arts de la scène;
- prendre en compte les conditions des différentes saisons d'une ville nordique.
- Mettre en valeur la singularité des lieux :
- Mettre en valeur l'héritage industriel et le patrimoine urbain;
- Proposer une lecture sensible des qualités des territoires locaux interpellés et en révéler les qualités paysagères. (CPEUM, 2011)



**Figure 1.3 : Affiche du concours international d'idées YUL-MTL : Paysage en mouvement**

Source : Montréal Ville UNESCO de design, 2011, <http://goo.gl/AOohz>

Devant cette omniprésence de la question identitaire en aménagement, j'ai d'abord tenté d'orienter ma question de recherche de manière à déterminer une méthode qui permettrait de matérialiser l'identité du lieu dans un projet. Cette première interrogation postulait intrinsèquement que l'identité du lieu est une donnée réelle, perceptible et saisissable. L'objectif aurait alors été de déterminer une manière de définir cette identité et d'énoncer certaines pistes de conception.

Cette appréhension initiale de l'identité s'inscrivait en continuité avec certains travaux universitaires. Jean-Claude Marsan, dans son livre *Montréal une esquisse du futur*, plaide en faveur d'un développement urbain qui ferait écho à l'identité de la ville de Montréal :

Cette partie du pays possède un climat, une histoire, un héritage, des traditions, un vécu quotidien; Montréal possède un caractère et une esthétique qui lui sont propres. Ces réalités devraient constituer le moule des modèles d'habitat et d'architecture à venir. (Marsan, 1983, p. 287)

Ce livre a été écrit en opposition à ce que l'auteur qualifie « d'urbanisme technocratique ». Selon lui, le Québec, à la suite de la période de la Grande Noirceur, entrait dans une « période de rattrapage ». Il explique que la province aspirait, à l'époque, à la modernité et au renouvellement de ses institutions et a alors adopté une attitude radicale provoquant le rejet des productions passées (Marsan, 1983, p. 117). C'est ainsi que Montréal aurait été marquée, à peu près entre les années 1960 et 1980, par d'importantes démolitions et par la dominance des principes de l'aménagement moderne et international. Dans les premiers chapitres du livre, Marsan identifie les éléments qui selon lui constituent l'identité de la ville, comme le mont Royal, le fleuve Saint-Laurent ou les « petites patries ». Par la suite, il explique comment ces composantes identitaires peuvent devenir le substrat de la ville de l'avenir.

Cette première question de recherche peut également être perçue en continuité avec les travaux de l'école de Versailles, plus précisément avec les écrits d'auteurs comme Jean Castex, Patrick Céleste, Jean-Charles Depaule et Philippe Panerai. À l'instar des travaux de Jean-Claude Marsan, ceux de ces auteurs se situent en réaction aux principes et aux effets de l'architecture et de l'urbanisme modernes. Ils critiquent vivement certains principes de ce courant qui conduisent selon eux à la négation de la ville et au mépris des caractéristiques particulières des milieux locaux. Ils ont la conviction que la modernité a anéanti la ville et a produit des espaces ennuyants et détachés du caractère du lieu. Ils postulent donc que pour bien comprendre la ville il faut d'abord la considérer comme une entité et tenter d'accumuler un savoir à son sujet. Ils traitent la ville comme étant un objet qui suit ses propres logiques et qui a sa personnalité propre. C'est ainsi qu'ils vont publier le livre *Lecture d'une Ville : Versailles* (Castex, Celeste et Panerai, 1979), où ils tentent de faire la démonstration d'une démarche devant saisir le caractère propre de la ville. Les livres *Formes urbaines : de l'îlot à la barre* (Panerai, Castex et Depaule, 1997), *Analyse urbaine* (Panerai, Depaule et Demorgon, 1999) et *Projet urbain* (Panerai et Mangin, 1999) permettront par la suite d'expliquer comment cette « personnalité » de la ville doit être incorporée au projet urbain.

### **1.2 Nouvelle question de recherche : l'identité comme une représentation**

Néanmoins, ce premier questionnement était aux prises avec un problème qui lui était inhérent : l'identité est un concept polysémique, car les notions auxquelles ce terme réfère varient selon ceux qui l'emploient. Les multiples définitions utilisées dans les cas de projets récents cités en exemple précédemment n'illustrent qu'une mince portion de l'éventail des conceptions possibles. Ce large éventail est également perceptible dans la littérature universitaire. Les publications de Jean-Claude Marsan et de l'École de Versailles, malgré quelques similarités, n'abordent pas le sujet de l'identité et ne conçoivent pas son emploi de la même manière. Comment alors devient-il possible de déterminer des méthodes pour matérialiser l'identité de la ville par le projet urbain? Si mon constat initial était valide, soit que l'identité est désormais une notion omniprésente en aménagement à Montréal, il s'imposait toutefois de reconsidérer ma question de recherche. Les écrits de Corboz, encore une fois, ont été rassurants :

Cet éclair initial, toutefois, n'a rien résolu. Il a désigné un but sans éclairer la route. Lumière si intense qu'on ne s'y soustrait pas, mais courte. « Idées, ne coûtent rien : le difficile est de s'ajouter ce que l'on trouve », notait Valéry (que je m'excuse de citer de mémoire) [*sic*]; c'est aussi de rendre cette découverte opératoire. D'où le cheminement souvent cahoteux qui mène de l'éclair à la confirmation. (Corboz, 2009, p. 23)

Afin de résoudre ce problème, j'ai dû aborder la question sous un angle nouveau et la littérature dans le domaine du patrimoine a fourni les outils conceptuels nécessaires à la reformulation de ma question de recherche. C'est entre autres grâce à l'étude du processus par lequel un objet devient « patrimoine » que j'ai été en mesure de comprendre l'investissement identitaire dans le projet urbain. Par ailleurs, il faut mentionner que de nombreux auteurs ont tissé des liens entre les concepts rattachés à l'identité et au patrimoine. Par exemple, Martin Drouin, dans son livre *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*, définit le patrimoine « comme l'expression identitaire d'une collectivité qui s'investit dans des traces de l'histoire auxquelles elle s'identifie [...] » (Drouin, 2007, p. 3).

À l'origine, « le droit romain tenait le patrimoine pour l'ensemble des biens familiaux envisagés non pas selon leur valeur pécuniaire mais dans leur condition de biens-à-transmettre » (Poulot, 2006, p. 7). La signification du terme était associée à une idée de transmission intergénérationnelle (Audrerie, 1997). On comprend donc la patrimonialisation comme étant le processus par lequel une collectivité sélectionne des objets et les retire, du moins partiellement, de la sphère utilitaire, et ce, à des fins de protection pour une transmission aux générations futures.

Un objet patrimonial, qu'il soit matériel ou non, n'a pas en lui-même une « essence patrimoniale »; aucun objet ne peut être considéré comme possédant une valeur patrimoine intrinsèque. Cette valeur s'acquiert plutôt par l'investissement de sens dans l'objet. « En devenant "patrimoine", le bâtiment architectural est investi d'une valeur qui dépasse sa matérialité. L'identification du patrimoine, puis sa reconnaissance répondent ainsi à un processus de construction imaginaire exogène à l'objet » (Drouin, 2007, p. 19). Ce processus peut notamment prendre la forme d'une étude historique, d'une mobilisation citoyenne ou d'une couverture médiatique. Ainsi, la valeur patrimoniale d'un objet s'acquiert par la production de discours qui le décrivent comme un témoin privilégié d'un événement passé, d'un personnage historique ou d'une tradition. En résumé, la valeur patrimoniale de l'objet ne se loge pas dans son essence, mais plutôt dans les représentations qui lui sont associées. Une

fois cette définition du patrimoine assimilée, des parallèles saisissants peuvent être établis avec le rôle de l'identité dans le projet urbain.

Comme l'a écrit Corboz (2009), « [i]l n'y a pas de territoire sans projet de territoire ». Dès que les Hommes occupent l'espace, ils le transforment et l'adaptent selon leur besoin et leur culture. Comme il s'agit d'une ressource limitée, celui-ci fait sans cesse l'objet d'un processus de renouvellement afin de rendre son aménagement plus optimal.

Cette nécessité d'un rapport collectif vécu entre une surface topographique et la population établie dans ses plis permet de conclure qu'il n'y a pas de territoire sans imaginaire du territoire. Le territoire peut s'exprimer en termes statistiques (étendue, altitude, moyennes de température, production brute, etc.), mais il ne saurait se réduire au quantitatif. Étant un projet, le territoire est « sémantisé ». Il est « discutable ». Il porte un nom. Des projections de toute nature s'attachent à lui, qui le transforment en sujet. (Corboz, 2009, p. 74)

Autrement dit, le territoire n'est pas une donnée, mais plutôt un objet ou une production. Étant continuellement projeté dans l'avenir en raison de la nécessité de le perfectionner, le territoire devient alors objet de représentations. Son identité serait alors une des représentations possiblement évoquées.

Dans les exemples de projets récents examinés précédemment, le terme « identité » réfère à différentes réalités. Or, ce qu'ont en commun tous ces exemples, c'est que la question de l'identité a été abordée au sein d'un argumentaire. Même dans le cas de la littérature scientifique survolée précédemment, la question centrale de l'identité est abordée dans l'objectif d'en arriver à un aménagement futur jugé plus adéquat. Face à cette nouvelle conceptualisation de la question de l'identité, il m'apparaissait alors peu logique, en tant que chercheur, de tenter de définir des procédures pour matérialiser l'identité du lieu, car, comme dans le cas du patrimoine, l'identité n'est pas intrinsèque à l'objet qu'est le territoire; elle est plutôt construite à partir des discours émis à son sujet. Dès lors, il devenait plus pertinent de me questionner sur les raisons qui expliquent les appels récurrents des aménagistes aux représentations identitaires dans les projets urbains.

### 1.3 Trois hypothèses

#### 1.3.1 *L'influence des imaginaires*

Trois grandes hypothèses ont guidé cette recherche visant à comprendre les processus qui conduisent à l'emploi de concepts identitaires lors de la réalisation d'un projet urbain. D'abord, je suggère que l'emploi de références identitaires s'explique en raison des imaginaires collectifs. Il sera probablement possible de distinguer deux formes d'imaginaire : la première est une production inhérente au projet urbain, alors que la seconde existe en parallèle à celui-ci, mais déteint sur son développement. La création et l'influence de ces représentations s'explique par l'analyse du processus de production de la ville.

L'usage et l'exploitation du territoire font sans cesse l'objet d'une négociation entre les acteurs. Ainsi, l'aménagement témoigne de la capacité d'un groupe à s'imposer dans l'espace ou à rallier un nombre suffisant d'acteurs pour la réalisation du projet. « Un projet, en l'occurrence un large projet collectif ou un projet de société, peut se maintenir parce qu'il parvient à établir une coalition d'acteurs autour de l'installation d'un récit » (Rumpala, 2010, p. 112). Véritables agents de transformations, ce sont les architectes et autres aménagistes qui, par leurs travaux, modifient la répartition et l'organisation des lieux de production et de consommation (Zukin, 1991, p. 39). Dans un contexte où un projet est sujet à débat, les professionnels de l'aménagement doivent, à l'étape de la planification, concevoir un argumentaire qui justifie leurs interventions et qui est en mesure d'obtenir l'adhésion des acteurs concernés par le développement du territoire en question.

Pour ce faire, les aménagistes doivent présenter dans leurs productions (présentation publique, plan d'urbanisme, dépliant, programme particulier d'urbanisme, etc.) un argumentaire structuré et cohérent dans lequel ils démontrent que leur projet pourra conduire tous les acteurs vers un avenir idéal et réalisable. Ainsi, ils établiront une structure narrative (Le Bel, 2011; Mercier et Mascolo, 1995; Rumpala, 2010) dont la situation initiale sera appelée à changer; un moment déclencheur où le projet se mettra en branle et transformera l'image du quartier; et une situation finale, décrite comme étant un idéal. Autrement dit, l'exercice même de la planification du projet urbain implique la création de récits.

Ces narrations permettent de justifier chacune des positions et des décisions exprimées par les auteurs, car elles sont situées dans un enchaînement logique d'idées. Par exemple, un élément du territoire présenté comme étant « déstructurant » lors de l'étape du bilan sera

logiquement corrigé par l'intervention. Or, rien n'est en son essence « déstructurant »; il s'agit plutôt d'une valeur attribuée à un objet par les aménagistes afin de justifier le projet. Ce mémoire sera donc l'occasion d'explorer comment le récit mis en place par les aménagistes à l'occasion d'un projet urbain met en évidence des qualificatifs identitaires.

Concrètement, ces trames narratives se révèlent notamment par l'analyse des documents de planification, comme les plans d'urbanisme ou les programmes particuliers d'urbanisme (PPU). Les premiers chapitres de ces documents sont presque toujours consacrés à l'analyse du quartier, que ce soit sur le plan social, morphologique ou économique. De manière classique, les aménagistes vont y apposer leur diagnostic en identifiant ce qu'ils considèrent comme étant les principales forces et faiblesses; ils « sémantisent » ainsi le territoire. Dans le cadre de cette recherche, le diagnostic sera compris comme étant le premier jalon de la narration autour du projet urbain.

Ensuite, le document de planification présente habituellement des objectifs à atteindre pour la transformation du lieu. Toujours de manière générale, les documents présentent ensuite les concepts d'aménagement retenus ainsi qu'une description de la proposition finale par des descriptions textuelles et des rendus. Ce simple cheminement démontre bien la structure argumentative du document de planification. Ainsi, la structure du document vise nécessairement à la légitimation des concepts d'aménagement retenus et de la proposition finale. Cela étant dit, le projet peut tout de même être contesté par des acteurs qui ne participent pas à la production du discours soutenu par le document.

Quant à la deuxième forme d'imaginaire susceptible d'influencer un projet, il s'agit des représentations du territoire utilisées couramment pour le qualifier, qui sont indépendantes du projet en lui-même. Les sources de ces représentations sont infinies : articles de journaux, études universitaires, expositions sur l'histoire du quartier, littérature, cinéma, jeux vidéo, etc., et elles ont pour effet d'associer des images à un espace plus ou moins défini. Il est permis de supposer que ces représentations pourront être récupérées dans la narration proposée par les professionnels de l'aménagement. Il sera donc intéressant de comprendre l'influence de ces imaginaires sur le projet urbain.

Le projet urbain est un moment d'effervescence au chapitre des représentations du territoire. Non seulement il est qualifié par les récits des aménagistes, tel qu'exposé précédemment, mais il peut également faire l'objet d'une attention médiatique plus importante qu'à l'habitude, être sémantisé par l'analyse des groupes de pression, être présenté par les

promoteurs immobiliers, etc. Je me contenterai toutefois dans ce mémoire d'analyser le discours des aménagistes exprimés dans les documents de planification.

### *1.3.2 Les pratiques et les instruments d'urbanisme*

Si les aménagistes ont recours à l'identité dans les projets urbains, c'est peut-être parce que cela s'inscrit dans leur conception d'une « bonne pratique ». Or, les définitions d'une pratique adéquate ont grandement varié avec le temps et dépendent notamment de la formation reçue, des écoles de pensée, des structures organisationnelles, des attentes du milieu d'accueil, etc. À l'instar des régimes d'authenticité que définit Lucie K. Morisset (2009) et qui expliquent comment un objet peut être considéré comme étant du « vrai » patrimoine, il est possible de comprendre que la « bonne pratique » en aménagement relèverait elle aussi d'un écosystème particulier. Conséquemment, un aménagement serait validé par un ensemble de courants de pensée ainsi que par les structures et l'organisation des contrôles en aménagement. Ainsi, une deuxième hypothèse serait que les recours à l'identité dans les projets urbains s'expliquent en partie par des raisons d'ordre structurel.

L'étude de l'évolution des grands courants en aménagement peut alors fournir certaines pistes de réflexion en lien avec la question de recherche. Cependant, il est nécessaire de présenter d'emblée certaines limites inhérentes à la catégorisation des courants en aménagement. D'abord, la catégorisation est un processus qui « vise à identifier des catégories qui permettent d'ordonner une masse confuse du réel par le repérage de régularités pouvant s'appliquer aux architectures liées à une fonction, un espace géographique ou à une période historique donnée » (Pinon, 1991, p. 54). Ainsi, une typologie des courants en aménagement est une forme d'analyse des productions humaines construites et des idées. De ce fait, elle est intimement liée à son auteur, car elle découle de ses expériences, de sa culture et de ses cadres d'analyses. C'est pour cette raison que les consensus au niveau des typologies sont rares dans la littérature. Chacun catégorise les objets qu'il connaît selon ses propres schèmes. Le cas du postmodernisme est probablement l'exemple le plus éloquent, car sa définition est loin de faire l'unanimité (Labossière, 2012, p. 18). Il faut ajouter que l'aménagement est un domaine large qui regroupe notamment les disciplines de l'architecture, de l'urbanisme et du design de l'environnement, et il existe de surcroît des confusions dans la dénomination des courants entre ces disciplines.

Une autre contrainte liée à l'usage des typologies en recherche est qu'elles visent à catégoriser « une masse confuse du réel » (Pinon, 1991, p. 54); elles se situent nécessairement à une

échelle « macro ». Elles permettent ainsi de situer un projet urbain dans un contexte plus global. Par exemple, le Quartier des spectacles à Montréal est souvent présenté dans la littérature comme une manifestation d'une tendance mondiale qu'est la promotion de la ville par la culture (Bélanger, 2005; Le Bel, 2011; McKim, 2012; Noppen et Morisset, 2004). Cependant, si ce type d'étude permet de bien contextualiser l'objet qu'est le projet urbain, cela ne permet pas de saisir concrètement le processus de production de cet objet. Ainsi sur le plan « micro », l'étude des grands courants en aménagement ne permet pas toujours d'expliquer le lien de causalité entre l'ensemble des décisions et le résultat final observé.

Cela étant dit, ces courants ont tout de même une influence concrète sur le terrain, car les aménagistes s'identifient souvent à certains courants de pensée. Je postule donc qu'il est probable que certains acteurs se réfèrent à des grands courants pour justifier les référents identitaires. Ainsi, un rapide survol des courants en aménagement s'impose afin de comprendre les concepts et les références que je pouvais rencontrer au cours de mon analyse du cas de la revitalisation du secteur Valois/Ontario.

En opposition au courant culturaliste, Françoise Choay (1979) identifie le modèle d'urbanisme progressiste qui sera principalement diffusé, selon elle, par les Congrès internationaux d'architecture moderne (C.I.A.M.). Les principes qu'ils soutiennent visent à atteindre la modernité grâce à une architecture s'inspirant de l'industrie et des arts d'avant-garde. Choay avance que l'architecture moderne développe alors un nouveau code de référents : ne s'inspirant plus de la culture locale, les architectes mettent en exergue dans leurs projets les formes, les volumes ou les espaces.

Cette architecture et cet urbanisme modernes sont, avant tout pensés en vue de doter l'économique d'espaces opératoires, fonctionnellement spécialisés et conçus sur une mode bureaucratique, au sens webérien du terme. C'est en effet ce type de rationalité qui y domine : il en explique la préférence pour la syntaxe orthogonale, l'angle droit et la ligne droite, pour le matériau brut et nu que ne viennent cacher aucune décoration ni aucune couleur ajoutée si ce n'est éventuellement le blanc. (Voyé, 2003, p. 118)

Françoise Choay tout comme Liliane Voyé expliquent que le cadre bâti et le contexte d'insertion n'étaient plus considérés dans les projets d'architecture et d'urbanisme, car l'aménagement, tel que défini par ce courant, devait répondre aux besoins standardisés de l'Homme.

Ce courant urbanistique aura, selon Choay (1979), un impact majeur dans le développement des villes après la Seconde Guerre mondiale. Les reconstructions des villes européennes et la croissance économique de cette époque ont favorisé ce type d'urbanisme qui, grâce aux standards et aux procédés de construction industriels, permettait de produire de grands ensembles à peu de frais. De plus, ce type d'architecture paraissait beaucoup plus approprié à la vie contemporaine que les anciens centres-villes, particulièrement en Europe. C'est ainsi que le fonctionnalisme s'est imposé comme mode de développement durant toute la période des Trente Glorieuses.

Vers le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, un ensemble de courants de pensée s'est érigé en opposition aux principes soutenus par le mouvement moderne. Nan Ellin (1996) affirme que l'un des premiers groupes à s'opposer aux urbanistes progressistes a été les « néorationalistes », dont font notamment partie les écoles d'architecture italienne et française. Dans leurs discours, ces derniers mettent en exergue la valeur mémorielle et identitaire des lieux. Leur analyse de la ville expose le particularisme des milieux bâtis.

« Beginning in the 1960s in Italy and Spain, a group who came to be known as the neorationalists sought to achieve urbanity by reconceiving the architectural object [...] These architects and theoreticians expressed city buildings in terms of typology and morphology and regarded buildings and cities as "theatres of memory" ». (Ellin, 1996, p. 23)

Contrairement aux courants précédents, les néorationalistes ne tentaient pas de valider leur argumentaire en s'appuyant sur des références aux règles de la nature empiriques et ils ne s'efforçaient pas de doter leur projet de visée sociale. Ils cherchaient plutôt, selon Ellin, à évoquer la mémoire des lieux et leur identité propre (Ellin, 1996, p. 28). Ainsi, ces aménagistes ont élaboré plusieurs stratégies méthodologiques afin de discerner cette identité du territoire pour ensuite la transposer dans leurs projets. L'école d'architecture de Versailles, présentée précédemment, faisait notamment partie de ce courant.

La postmodernité est un mouvement qui a émergé graduellement en réaction à certains échecs de la période moderne. Il s'agit cependant d'un courant plutôt difficile à définir, car il est caractérisé par une multitude d'approches qui n'ont en commun que leur rejet des principes de la modernité :

« The postmodern is such a multifaceted phenomenon that it is difficult, if not misleading, to ascribe any specific meaning. In fact, to do so would not be postmodern at all. For, according to many authors, the postmodern at its most essential is a celebration of difference and a

suspicion of foundation and truth. So even before I attempt a definition, I encounter a paradox ». (Allmendinger, 2001, p.25)

Pierre Hamel et Claire Poitras (1998) estiment qu'il est possible de faire plusieurs lectures différentes du concept de postmodernité. Les études économiques et géographiques s'intéresseront aux nouvelles formes de distribution des activités en milieu urbain en lien avec les transformations du capitalisme vers une économie de vente et service. Il est également possible d'analyser l'émergence d'une nouvelle forme urbaine liée à de nouvelles pratiques culturelles.

Le mouvement postmoderne, en réaction contre le caractère aseptique de l'architecture contemporaine, a compris que l'avenir ne résidait pas dans le *less is more* de Mies Van der Rohe. Il s'est vaillamment attaqué à sa sécheresse plastique en ayant recours à la variété et à la gratuité des formes. (Marsan, 1983, p. 285)

Nan Ellin (2007) pour sa part soutient que la postmodernité en aménagement repose sur trois grands principes, soit le retour à l'historicité, l'importance accrue accordée au contexte et le retour de l'ornementation. Les notions d'identité jouent un rôle important dans la conception des projets postmoderne, réfutant les principes modernistes d'universalité et bannissant la pratique de la *tabula rasa*.

« While the preservation movement may be criticized for inventing histories (and therefore not really preserving anything) and for advancing the interest of certain elites, the valorization it bespeaks of the existing urban fabric (including industrial and commercial landscapes) represents a welcome corrective to modernism's obsession with forgetting the past and starting over on a clean slate. It also suggests a valorization of cultural traditions and of cultural differences that was largely absent from modern urbanism ». (Ellin, 2007, p. 209)

Comme les aménagistes ont généralement une formation en histoire de l'architecture ou de l'urbanisme, il ne serait guère étonnant que les professionnels engagés dans un projet fassent référence aux principes de certains courants. Cependant, l'impact de ces courants n'est que très peu connu dans la structure de décisions. Le présent mémoire pourra explorer sommairement la question, mais il est évident que des recherches approfondies mériteraient d'être menées sur le sujet, notamment en ce qui a trait aux changements dans les formations universitaires et à leurs impacts sur les pratiques en aménagement.

Il sera également intéressant d'explorer comment les instruments d'urbanisme, par exemple le plan d'urbanisme, la réglementation ou le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), peuvent prédisposer les projets urbains à employer des références à

l'identité. Si nous sommes dans un paradigme qui se distingue par le besoin des aménagistes à se référer à l'identité, il serait possible de croire que les instruments mis en place sont adaptés à cet objectif. Par exemple, le règlement de zonage est un instrument d'urbanisme inventé vers la moitié du XX<sup>e</sup> siècle dans le but de mieux ségréger les fonctions. Cette façon de faire était en adéquation avec les principes de l'urbanisme moderne alors dominants (Guay, 2001). La présente recherche sera donc l'occasion de mesurer l'impact des outils d'urbanisme utilisés couramment dans les processus de planification et de vérifier si certains instruments d'urbanisme pourraient inciter les aménagistes à introduire des représentations identitaires à leur projet.

### *1.3.3 Une manifestation du patrimoine de proximité*

Un troisième angle de recherche envisagé est que l'emploi de référents identitaires serait à la fois un moyen de rassurer les citoyens concernant la transformation d'un secteur et un recours par ces mêmes citoyens contre la transformation. Comme on l'a vu précédemment, le projet urbain est un moment d'effervescence au chapitre des représentations et des projections du territoire. Les aménagistes doivent défendre leur projet en s'appuyant sur un argumentaire solide dans un contexte où l'avenir du territoire fait l'objet de négociations. Logiquement, si des concepts identitaires sont évoqués, c'est parce qu'ils sont devenus indispensables afin de rallier les acteurs engagés dans le développement du territoire. De l'autre côté du spectre, nous pouvons, par intuition, supposer que si les citoyens s'expriment en faveur « d'un respect pour l'identité », comme ce fut le cas lors des consultations publiques pour le secteur Griffintown, c'est qu'ils expriment le besoin de protéger le territoire contre les transformations projetées.

Or, comment expliquer l'importance accordée à la préservation de l'identité dans ce processus? Ne serait-il pas plutôt logique que les citoyens exigent que l'image de leur territoire soit transformée? Pourquoi ne pas faire simplement table rase du passé si celui-ci a fourni un espace urbain désormais caduc? Ne serait-il pas préférable d'opter pour un aménagement résolument contemporain, voire futuriste? Ces questions, certes un peu caricaturales, visent à démontrer que le désir de protection de l'identité est peut-être d'un ordre qui serait extérieur au projet et au territoire concernés.

Ce désir de protéger, de préserver, même de transmettre l'identité, évoque encore une fois des notions liées au patrimoine. Le patrimoine est un énoncé performatif, car l'investissement de sens dans un objet enclenche le besoin de le protéger à des fins de transmission. Les

protections déployées en réaction au projet urbain pourraient ainsi témoigner d'un investissement patrimonial. Donc, comme troisième hypothèse, j'affirme que le recours à des représentations identitaires serait une manifestation du concept de patrimoine de proximité. Il convient donc de définir ce nouveau concept.

La notion de patrimoine a évolué rapidement au cours des quarante dernières années. Auparavant, ce terme était principalement employé pour désigner les monuments historiques. Dans le livre *Les églises du Québec : Un patrimoine à réinventer*, Luc Noppen et Lucie K. Morisset illustrent d'ailleurs comment cet investissement patrimonial permettait de constituer les assises d'une nation :

Le patrimoine naquit, jadis, des constructions nationales, dont il servait à ancrer l'ossature dans l'espace et dans le temps [...] Au Québec, les trois premiers classements de la Commission des monuments historiques [...] devaient pareillement asseoir historiquement l'identité canadienne-française, tout comme la question de la maison du « grand patriote » Louis-Joseph Papineau, qui précipita l'action gouvernementale québécoise dans le domaine de la conservation. (Noppen et Morisset, 2005, p. 274)

Le patrimoine est constitué par une collectivité pour transmettre ce qu'elle considère comme étant le meilleur d'elle-même aux générations futures. L'investissement patrimonial, comme l'affirme Françoise Choay (1992, p. 10), témoigne de l'état d'une société et des préoccupations qui l'habitent. On s'attend donc à ce que les formes que prennent ces investissements se modifient selon l'évolution des sociétés. Lucie K. Morisset (2009) illustre d'ailleurs, dans son livre *Des régimes d'authenticité : Essai sur la mémoire patrimoniale*, l'évolution et la superposition des formes de l'investissement patrimonial au Québec dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

L'avènement du patrimoine de proximité s'explique donc initialement par des changements sociaux. L'éclatement des modes de vie, la désagrégation des pratiques sociales et le morcellement des rapports entre les habitants, par exemple, ont conduit à l'attrition de la capacité d'identification des individus, c'est-à-dire à la capacité de catégoriser les autres par rapport à soi (Breton, 2011, p. 16; Gravari-Barbas, 1995). Or, le territoire en tant que canevas de nos vies demeure une composante par laquelle l'Homme est en mesure de se situer, bref de construire son identité. Marie-Ève Breton explique en ces termes comment la proximité, telle que nous la comprenons aujourd'hui, devient un substrat identitaire :

Si elle est perçue *a priori* comme un rapport spatial à l'environnement, la proximité peut également être envisagée comme une construction idéale et subjective et de ce fait, être appréhendée en termes de représentation et de perception. Autrement dit, la proximité n'est pas uniquement physique et pratique; elle est socialement construite et, de ce fait, doit être abordée comme une nouvelle catégorie de représentation qui permet de mobiliser une certaine symbolique de l'identité en lien avec l'espace proche. (Breton, 2011)

C'est ainsi que l'environnement immédiat est devenu un support de l'identité et qu'au même moment est apparu le besoin de protéger son milieu de vie. Ce besoin de protection est exacerbé par le fait que l'objet, l'espace local, ne peut être sujet à la construction d'une identité nationale et que pour cette raison il n'est généralement pas pris en charge par les grandes institutions patrimoniales établies comme les musées. Ainsi, cet investissement patrimonial sera généralement instigué par les citoyens, les groupes de pression ou les associations locales par exemple.

Comme l'ont démontré Noppen et Morisset, l'avènement du patrimoine de proximité a eu un impact considérable sur la réglementation d'urbanisme et sur le développement de certains milieux urbains :

Aujourd'hui, la préparation des plans d'urbanisme et des schémas d'aménagement est le lieu de caractérisation du patrimoine et de limitation des projets urbains qui le menaceraient. Il s'agit d'un « patrimoine de proximité », produit par une collectivité désireuse de préserver son environnement et à qui la somme des protections réglementaires assure la stabilité recherchée. Ce « patrimoine de propriétaires » [...] concerne ainsi surtout les secteurs privilégiés par les résidents – à Montréal, le « plateau », le village gai, le boulevard Saint-Laurent, le quartier chinois sont des exemples [...] (Noppen et Morisset, 2003)

L'extrait précédent illustre comment le recours au patrimoine de proximité permet à une collectivité d'encadrer les projets et de s'assurer qu'ils ne modifient pas de manière importante le cadre urbain. L'inclusion de référence à l'identité du territoire pourrait donc être une manifestation de ce besoin de protéger cet espace de proximité. À l'inverse, l'inclusion de tels référents pourrait également faire partie des stratégies argumentatives des aménagistes dans le but d'accroître l'acceptabilité d'un projet.

L'analyse proposée par Noppen et Morisset n'explique toutefois pas comment les préoccupations des collectivités à l'égard du patrimoine de proximité réussissent à se frayer un chemin jusqu'à être en mesure d'influencer la réglementation d'urbanisme. La présente

recherche sera donc l'occasion d'explorer comment s'articule le patrimoine de proximité avec le projet urbain.

Les prochains chapitres proposeront une analyse détaillée de la revitalisation du secteur Valois/Ontario. L'étude de cas a été divisée en trois chapitres qui correspondent aux différents moments de l'évolution de la transformation du secteur *exposé* (voir figure A.3). Chacun de ces chapitres comporte deux sections principales. D'abord, les différentes étapes de la réalisation ainsi que les principaux facteurs et événements ayant eu un impact sur la réalisation des projets seront décrits. Ce sera l'occasion d'exposer le discours des différents protagonistes engagés dans le devenir des projets tout au long de leur évolution. En deuxième lieu, les faits et les discours seront analysés à la lumière des trois hypothèses de recherche. C'est ainsi que l'étude du cas Valois/Ontario permettra de mettre en lumière certains mécanismes qui expliquent l'emploi de représentations identitaires dans le projet urbain.

## CHAPITRE II

### UN PROJET DE LA SDC PROMENADE ONTARIO

Au début des années 1990, plusieurs acteurs du quartier Hochelaga-Maisonneuve sont préoccupés par le piètre état de la rue Ontario, particulièrement à l'intersection des rues Valois et Ontario, où se situe un passage à niveau. À l'époque, de nombreux locaux commerciaux sont vacants et le passage de la voie ferrée sur la rue Ontario est perçu comme une rupture importante dans la dynamique commerciale. C'est dans ce contexte que la Société de développement commercial (SDC) Promenade Ontario<sup>2</sup> réalise une étude qui évalue les retombées occasionnées par l'aménagement d'une place publique. L'objectif principal du projet était de transformer l'image du quartier.

Le rapport final de l'étude de faisabilité recommande de recourir à une architecture inspirée de l'identité du quartier Hochelaga-Maisonneuve dans le but de créer une ambiance unique, qui distinguerait l'artère commerciale des centres commerciaux concurrents et qui serait en mesure d'attirer des touristes dans le secteur. Les principes de design de la place publique identifiées par l'architecte Pierre Labonté tentent alors de réinterpréter le caractère typique du quartier.

Ce premier moment correspond à l'émergence du projet de transformation du secteur Valois/Ontario et à la définition des premiers critères qui en détermineront le développement.

---

<sup>2</sup> À l'époque, cet organisme se nommait « SIDAC Promenade Ontario ». Cependant, par souci de clarté, j'utiliserai toujours son nom actuel : « SDC Promenade Ontario ».

## 2.1 L'émergence du projet Valois

En 1994, la SDC Promenade Ontario et la Ville de Montréal lancent le programme Opération commerces ayant pour objectif de favoriser la rénovation des locaux commerciaux sur la rue Ontario. En deux ans, la Ville a investi 700 000 dollars dans le projet, alors que le total des investissements privés a atteint 3 millions de dollars. L'initiative permet alors de réduire le taux d'inoccupation des locaux commerciaux, qui passe de 10 % à 5 % (Marsolais, 1996).

Le 2 juillet 1996, les résultats du programme sont présentés lors d'une conférence de presse organisée par Pierre Bourque, maire de la ville de Montréal de l'époque, et par Roger Gallagher, directeur général de la SDC Promenade Ontario. Encouragés par le succès du programme, les représentants de la SDC annoncent à l'occasion de cet événement médiatique qu'ils souhaitent mettre en place un projet de développement urbain et touristique de 5 millions de dollars. L'opération prévoit la construction d'une grande place publique sur la rue Ontario et d'un tramway qui emprunterait l'ancien tracé de l'antenne ferroviaire du CN, ce qui permettrait de relier le marché Maisonneuve à cette future place (Marsolais, 1996 ; Myles, 1996 ; Wilton, 1996). À cette même conférence de presse, ils annoncent qu'un centre commercial de 10 000 mètres carrés, à l'intersection des rues Valois et Ontario, devrait compléter le projet.

C'est de cette manière que le projet de la place Valois est évoqué pour la première fois dans les médias. Selon les représentants municipaux et les membres de la SDC de l'époque, il s'agit alors d'un projet de développement commercial à vocation principalement touristique. Lors de la conférence de presse, Roger Gallagher présente d'ailleurs le caractère du quartier comme étant son principal atout : « Ça serait enrichissant pour les gens qui viendraient voir [...] ce que c'est, vivre dans un quartier à Montréal » (Myles, 1996). L'aménagement de la place publique et l'implantation du tramway étaient présentés comme étant des moyens de mettre en scène les caractéristiques principales de ce qu'on qualifiait alors de « dernier quartier populaire francophone ».

En identifiant le tourisme comme principal levier du projet de la place Valois les instigateurs du projet ont déterminé que l'aménagement devrait permettre de présenter le milieu local aux visiteurs. En cherchant à offrir une expérience typiquement montréalaise aux touristes, ils ont donc identifié les éléments constituant l'identité du territoire afin de les mettre en valeur.



**Figure 2.1 : Secteur Valois/Ontario en 1999**

Source : Cartothèque UQAM, 1999

## **2.2 Une première projection de la place publique par La SDC Promenade Ontario**

À la suite de la conférence de presse du 2 juillet 1996, la SDC Promenade Ontario lance un appel d'offres pour la réalisation d'une étude de rentabilité d'un projet urbain et touristique à l'intersection des rues Valois et Ontario. L'étude réalisée l'année suivante par les firmes DBSF, Mallette Maheu Services-conseils et par l'architecte Pierre Labonté jette les bases d'un premier projet composé d'une place publique encadrée par une nouvelle maison de la culture et des commerces, ainsi que d'un parc linéaire situé sur l'emprise de l'antenne ferroviaire du CN. L'idée du tramway aurait été abandonnée depuis la conférence de presse, car sa mise en place était jugée trop coûteuse par la population du quartier et par les élus (Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997). Cette première ébauche sera présentée dans le document final de l'étude intitulé : *Étude de faisabilité pour le redéploiement de la Place Valois et son intégration au développement touristique d'Hochelega-Maisonneuve*. Mon analyse de cette première projection de la place publique a principalement été réalisée à partir de ce document et d'un entretien avec Pierre Labonté, architecte responsable de l'aspect design du projet.

### *2.2.1 Le portrait du quartier selon l'étude de faisabilité*

Dans l'étude de faisabilité, un portrait du quartier est brossé au chapitre sur l'élaboration du concept de design. Les auteurs commencent par relater l'historique du quartier et les différents éléments moteurs de son développement, dont le tramway. L'accent est mis sur le passé industriel des anciennes villes de Maisonneuve et d'Hochelega, ainsi que sur leur fusion avec la ville de Montréal. De manière générale, l'historique est surtout factuel et concerne l'ensemble du quartier. Il ne vise pas à retracer l'évolution morphologique du secteur Valois/Ontario, mais à mettre en lumière certaines caractéristiques qui définissent le quartier.

Les auteurs exposent ensuite la localisation géographique du quartier en décrivant ses frontières et son positionnement à l'échelle métropolitaine. Ils précisent que les activités touristiques dans l'arrondissement se concentrent particulièrement dans le pôle Maisonneuve, qui regroupe les installations olympiques, le Jardin botanique et le parc Maisonneuve. Ils sont toutefois d'avis qu'il serait difficile d'intéresser les touristes qui fréquentent le pôle Maisonneuve, car il s'agit d'attractions touristiques de premier ordre. Selon eux, il serait préférable de développer une offre touristique unique au secteur, qui serait

en mesure d'attirer ses propres visiteurs. Ils spécifient que le développement de l'activité touristique doit se faire de manière à développer une ambiance particulière au quartier en respect avec le patrimoine architectural. Selon l'étude, la clientèle de la Promenade Ontario est essentiellement locale, régulière et fidèle, car l'artère commerciale n'a que très peu de rayonnement et ne parvient pas à attirer les touristes.

Le portrait du quartier se conclut avec une analyse rapide de la réglementation d'urbanisme en vigueur, qui, selon les auteurs, est relativement souple et tend à favoriser une harmonie en ce qui a trait aux volumétries. Les usages mixtes (résidentiel et commercial) sont autorisés en tête d'îlot le long de la rue Ontario, alors que seul l'usage résidentiel est permis ailleurs. La hauteur maximale autorisée sur la rue Ontario est de 12,5 mètres.

À partir de leur analyse du territoire, les auteurs présentent ensuite une liste des opportunités et des contraintes du secteur et plusieurs aspects identifiés traitent directement des questions de l'identité, de l'image et du patrimoine. L'exercice met en lumière l'importance que les auteurs de l'étude accordent à la reconstruction d'une image positive du quartier en se basant sur le patrimoine industriel.

### *2.2.2 Le design de la place publique présenté dans l'étude de faisabilité*

#### *2.2.2.1 Objectifs de l'aménagement*

D'abord, comme le projet a été amorcé par la SDC Promenade Ontario dans le contexte d'une étude de faisabilité économique, les principaux objectifs définis ont principalement des visées commerciales. Au premier chef, l'opération doit permettre de corriger la brisure dans la trame commerciale. Le secteur Valois/Ontario est présenté comme un espace béant qui nuit au rythme des activités de la Promenade Ontario. L'aménagement d'une place publique au centre de l'artère commerciale doit alors créer un moteur économique important. Les auteurs affirment en outre que la place Valois changera positivement l'image du quartier, ce qui aura le potentiel d'attirer de nouveaux investisseurs et possiblement de nouveaux résidents un peu plus fortunés. Ils annoncent conséquemment le projet de place publique comme une occasion de diversifier l'offre commerciale du quartier afin de satisfaire aux besoins de cette nouvelle clientèle.

Le deuxième objectif poursuivi est de favoriser le développement de l'activité touristique dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve. L'étude énonce clairement que le plan préconise le

développement d'une offre touristique s'adressant aux visiteurs qui désirent découvrir autre chose que les principales attractions de la ville et qui souhaitent rencontrer « l'authentique Montréalais » dans son environnement. Une des caractéristiques fondamentales du projet est « de faire ressortir le caractère du quartier populaire francophone qu'est Hochelaga-Maisonneuve et non de tenter de le masquer ou de le changer » (Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997 p. 17). Selon cette approche, l'aménagement doit miser sur les caractéristiques identitaires du quartier pour offrir aux touristes une expérience typiquement hochelagaise.

Le dernier objectif du projet est de favoriser le développement culturel, notamment grâce à la construction d'une nouvelle maison de la culture. Le centre de diffusion et de création, tel que souhaité à l'époque, doit diversifier les usages et les heures de fréquentation de la place publique en plus d'attirer des visiteurs au cœur de l'artère commerciale. Tout comme le volet touristique, les auteurs sont d'avis que le volet culture a le potentiel de devenir un levier pour le développement économique du quartier.

#### 2.2.2.2 Contexte de production du design

Dans la démarche d'évaluation de la rentabilité économique du projet, un consultant a été embauché avec le mandat de produire les premières représentations de la place publique, afin d'en faciliter la diffusion et de lui donner un caractère tangible. C'est ainsi que l'architecte Pierre Labonté a travaillé pendant environ un mois sur un premier projet d'aménagement et a déterminé les premières lignes directrices de design (Labonté, 2011).

Mis à part les objectifs énoncés précédemment et une programmation minimaliste, l'architecte n'a eu que très peu de lignes directrices à respecter. Il devait seulement s'assurer que l'espace public ne soit pas trop vaste et qu'il incite à la « déambulation », car certains membres de la SDC Promenade Ontario craignaient que le lieu devienne un refuge pour les personnes en situation d'itinérance, à l'image de la place Émilie-Gamelin à Montréal (Labonté, 2011). L'architecte n'a pas pris connaissance du portrait du quartier brossé par la firme DBSF. Originaire du quartier, il s'est fié à ses propres connaissances du secteur. Il a tout de même appris lors de ses rencontres préliminaires avec le groupe DBSF que le site du projet était situé à l'emplacement de l'ancienne limite entre les villes d'Hochelaga et Maisonneuve et il a décidé d'élaborer sa proposition de manière à unifier ces deux entités. Ce cheminement démontre que la structure narrative du document ne correspond pas nécessairement au processus réel de planification et de conception. Comme il a été démontré

précédemment, l'enchaînement des chapitres suit plutôt une logique discursive qui permet de valider le projet auprès des destinataires du document.

Bien que le projet d'aménagement proposé par Pierre Labonté ne devait initialement servir qu'à l'évaluation de la rentabilité de l'initiative, celui-ci croyait qu'il serait appelé ultérieurement pour concevoir de manière définitive le projet. En ce sens, aux yeux de l'architecte, ses illustrations étaient le premier jet d'une opération de revitalisation d'envergure qui devait se réaliser à moyen terme (Labonté, 2011).

Également, il faut analyser l'appréhension de l'architecte quant à la réception de son projet. De manière générale, les projets d'aménagement sont conçus de manière à répondre aux attentes des mandataires et des municipalités, car autrement, leur réalisation serait évidemment compromise. L'architecte se fixe ainsi lui-même un cadre de conception à partir de ses connaissances et de ses expériences professionnelles antérieures. Ainsi, selon Pierre Labonté, il serait pratiquement impossible dans un quartier comme celui d'Hochelaga de réaliser un projet entièrement détaché de l'identité des lieux (Labonté, 2011). Les professionnels du milieu municipal sont, de manière générale, sensibles aux enjeux patrimoniaux et peuvent même refuser la réalisation d'un aménagement qui ferait totalement abstraction des formes du passé. De plus, toujours de l'avis de l'architecte, même si cela tend à changer rapidement, la population n'a généralement pas une très bonne culture architecturale et a davantage tendance à apprécier les formes qu'elle reconnaît (Labonté, 2011). Labonté croit donc qu'il est nécessaire de proposer un projet qui fasse appel au langage architectural typique des formes du passé d'un secteur, car un projet au caractère plus contemporain n'aurait pas la capacité de rallier les acteurs et son approbation en serait d'autant compromise.

### 2.2.2.3 Inspirations du design

Selon les révélations de Pierre Labonté lors d'un entretien semi-dirigé (Labonté, 2011), deux architectes ont considérablement influencé son travail au moment de la conception de la place Valois. Il convient d'examiner brièvement les thèses soutenues par ces architectes, puisque ce sont des composantes de l'écosystème dans lequel l'architecte a évolué lorsqu'il a élaboré sa proposition. L'étude de ces deux archétypes fournira matière à réflexion quant à la deuxième hypothèse de cette recherche.

Le premier est Oswald M. Ungers, un architecte allemand dont le livre *L'architecture comme thème* (1983) est très critique à l'égard des théories du *Bauhaus* et des principes de l'architecture fonctionnelle. Ungers est d'avis que l'architecture ne devrait pas être limitée à la création de lieux fonctionnels et programmés, car cela conduit inévitablement à la conception de lieux banals et stériles qui ne servent qu'à supporter un toit et ne peuvent satisfaire l'Homme et ses besoins culturels (Ungers, 1983, p. 9). Il introduit alors son concept de thème, qui lie la pure fonctionnalité d'un objet à des qualités esthétiques qui permettront à l'Homme de s'identifier à son environnement.

Si l'on conçoit l'art de bâtir comme un processus [...] auquel l'histoire participe aussi bien que l'anticipation de l'histoire, où l'action du passé a la même signification que l'anticipation du futur, alors la métamorphose transformationnelle n'est pas seulement le moyen de créer des formes, mais également l'objet même de la création formelle. (Ungers, 1983, p. 15)

Ungers explique somme toute que l'intégration de caractéristiques morphologiques d'un secteur à l'œuvre architecturale est le fondement du thème. Reprenant Aldo Rossi, l'architecture doit alors faire écho au *genius loci* et ainsi s'ancrer dans un contexte existant.

Le second architecte qui a fortement inspiré la pratique de Pierre Labonté est Charles Vandenhove, qui est considéré comme un moderne, mais dont la pratique est particulièrement détonante. Selon Labonté (2011), Vandenhove se distingue principalement en raison de l'importance qu'il accorde à la matérialité de ses œuvres ainsi qu'aux méthodes constructives. Il serait possible de résumer simplement en soulignant que son architecture n'est pas centrée sur la décoration des bâtiments, mais sur leur construction (Bekaert *et al.*, 1998, p. 20). Pour Vandenhove, l'architecture est avant tout un métier, il n'y a donc rien à démontrer ni de forme à explorer, mais plutôt un souci de la construction et du détail technique : « Vandenhove bâtit, pour reprendre une de ses propres expressions, comme un paysan laboure la terre, avec la même docilité, la même expérience aussi » (Bekaert *et al.*, 1998, p. 17).

Labonté estime que les interventions de Vandenhove visent à renouveler les quartiers sans pour autant les transformer ou les détériorer. Son approche de l'architecture en tant que métier implique qu'il ne cherche pas à réinventer les formes d'un milieu, mais plutôt à entamer une réflexion sur la matérialité et sur les méthodes constructives. De la sorte, les œuvres de Vandenhove font toujours référence à une autre architecture (Bekaert *et al.*, 1998,

p. 32). Ses interventions proposent une réflexion sur le paysage urbain et intègrent les éléments caractéristiques du milieu au projet.

L'influence de ces deux architectes sur le développement conceptuel de la place Valois par Pierre Labonté illustre que l'intégration des caractéristiques identitaires du territoire dans le projet urbain tire en partie son origine de certains courants de pensée. Le postmodernisme en architecture a incité de nombreux architectes, dont Pierre Labonté, à remettre en question les principes du modernisme (Labonté, 2011). Ainsi, la proposition de design de la place Valois est non seulement inspirée des réalisations de ces deux architectes, mais elle est également validée par ses référents, car ils deviennent le gage d'une bonne architecture. On constate en conséquence que des principes définis par des courants architecturaux tout à fait exogènes au projet peuvent inciter un architecte à s'intéresser à la question de l'identité du lieu. Le traitement de cette notion varie alors selon les archétypes qu'il sélectionne.

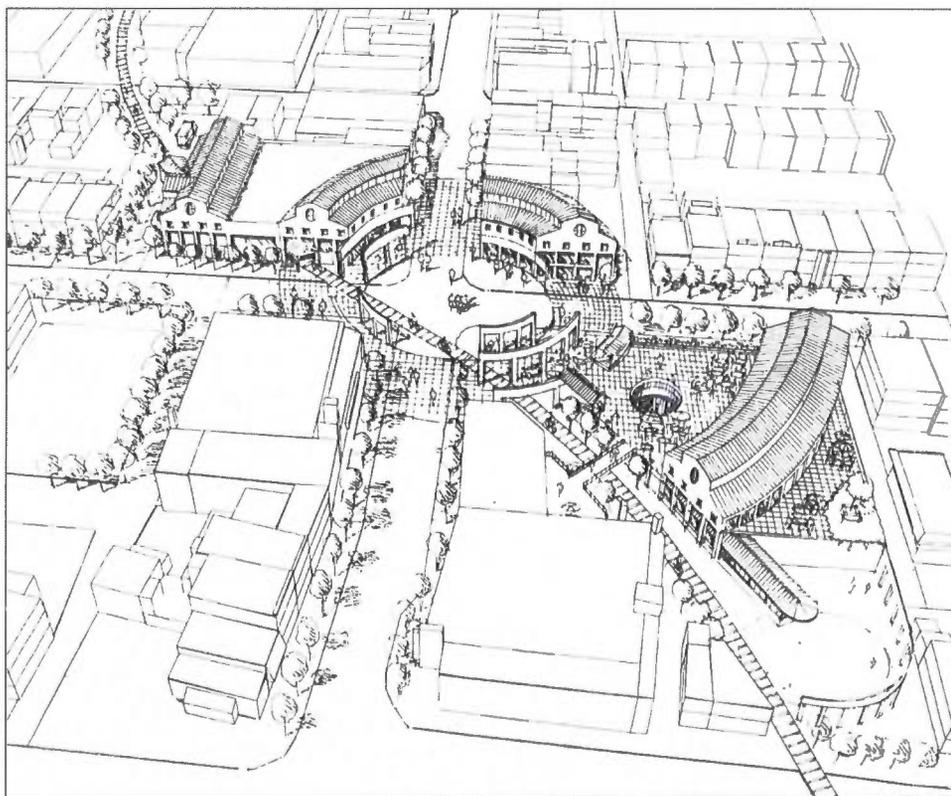
#### 2.2.2.4 Concepts de la proposition

Le projet de place publique, tel que proposé par Pierre Labonté, s'appuie principalement sur trois concepts (Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997). Le premier est la création d'un nouveau lieu central, autant sur le plan symbolique que celui de la vie de quartier. De forme circulaire, la place publique doit incarner une charnière entre les deux anciennes villes et corriger la brisure de la trame commerciale sur la Promenade Ontario. La disposition de l'espace doit permettre d'adapter la place Valois aux besoins. Ainsi, en situant le centre de la place sur la rue, l'architecte veut que celle-ci devienne un véritable point de convergence lors de certains événements, comme la vente trottoir ou la parade du père Noël. Selon l'étude de faisabilité, la nouvelle place publique a le potentiel de devenir le centre de la vie communautaire d'Hochelaga. L'architecte veut finalement, avec des rayons de courbure différents pour chacun des coins de rue, créer une « forme dynamique » qui sera en mesure d'attirer l'attention et d'inciter à la contemplation (Labonté, 2011).

Le deuxième concept soutenu par le design de la place Valois est la récupération du langage architectural du lieu par la réinterprétation de certains éléments typologiques qui caractérisent le quartier. C'est ainsi que l'architecte propose de reprendre ce qu'il considère comme étant une forme de toit typique du quartier et de l'intégrer aux bâtiments qui encadrent la place publique. Il cite les pratiques de Vandenhove pour légitimer la reprise de certains éléments architecturaux du quartier et pour justifier ses réflexions sur la matérialité dans les interventions qu'il soumet. Ces principes ne sont pas nécessairement visibles sur les

illustrations du projet (voir figure 2.2), celui-ci n'étant pas encore suffisamment avancé à ce stade.

Finalement, le concept proposé de la place Valois repose sur la création de quatre espaces différenciés. Il y a d'abord la place publique dont le cœur se situe au centre de la rue et dont le dégagement permettra d'attirer l'attention. Ensuite, le secteur doit accueillir la maison de la culture, un centre multifonctionnel de production et de diffusion culturelle dont le hall d'entrée devra être construit avec un certain recul afin d'offrir une vue circonscrite vers la tour du stade olympique. De plus, la place publique est encadrée par un complexe commercial. Elle est aussi encadrée par un complexe de services à vocation récréotouristique qui devrait notamment contenir un « *Bed and Breakfast* » dans les fermes de toit pour offrir aux touristes une vue contemplative sur l'ensemble de la place.



**Figure 2.2 : Projet de la place Valois**

Source : Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997, Étude de faisabilité pour le redéploiement de la place Valois et son intégration au développement touristique d'Hochelaga-Maisonneuve

### 2.3 Les suites du projet de la SDC

Les autres sections de l'étude de faisabilité du projet de la place Valois par la firme DBSF portent sur des analyses économiques et sociodémographiques visant à déterminer la demande potentielle. Dans la conclusion, les auteurs écrivent :

En regard de toutes les fonctions prévues au projet de la place Valois, on peut estimer que la demande ne fait pas problème bien au contraire et que le succès du projet repose davantage sur la capacité des promoteurs « à vendre » le projet et d'y attirer les clientèles visées définies par la présente étude. Dans tous les cas, il s'agira de caractériser le produit, de lui assurer un caractère distinctif en mesure de le positionner avantageusement par rapport à la concurrence. (Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997, p. 66)

L'étude permet donc de justifier l'intervention souhaitée par les membres de la SDC Promenade Ontario auprès des autorités publiques et de la population; il y est mentionné que la réussite du projet est conditionnelle à son « caractère distinctif ». À cet égard, la création d'un lieu qui propose une ambiance typique du quartier est dépeinte dans l'étude économique comme une valeur ajoutée.

Les images du projet Valois ont circulé dans les milieux associatifs locaux et au sein de l'appareil municipal, mais très peu dans les médias. Les membres de la SDC Promenade Ontario, de l'avis de Pierre Labonté (2011), ont été extrêmement satisfaits du design proposé.

Si l'analyse économique a permis de démontrer la viabilité du projet, elle n'a toutefois pas réussi à cristalliser l'image du projet à travers le temps. Aujourd'hui, cette première représentation de la place Valois est pratiquement inconnue au sein du milieu local et des professionnels de l'aménagement de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. L'étude de faisabilité a permis de confirmer la viabilité économique du projet de place publique, mais les principes architecturaux qu'elle propose ne seront pas retenus pour la suite.

Au début des années 2000, c'est la Ville de Montréal qui prend en charge le projet de la place Valois. Auparavant, sa participation s'était principalement limitée à une partie du financement de l'étude de faisabilité. Ce transfert de responsabilités est sans doute la principale explication du nouvel aiguillage du projet, car la Ville n'a évidemment pas le même mandat ni les mêmes priorités qu'une société de développement commercial. À titre d'exemple, les visées touristiques seront par la suite exclues des priorités pour le développement du quartier Hochelaga. De plus, l'étude réalisée n'étant qu'à un stade

exploratoire, une planification plus précise et réaliste restait à réaliser au moment du transfert des responsabilités.

#### **2.4 Retour sur les hypothèses : l'identité comme un gage de succès économique**

Après cette description du premier moment de la transformation du secteur Valois/Ontario, il convient de revenir sur les hypothèses qui soutiennent ce mémoire. Il ressort particulièrement que l'identité, jusqu'à présent, a surtout été employée en tant que moteur touristique. Contrairement aux prochaines étapes de la revitalisation du secteur, cette démarche de planification n'a pas été réalisée par un organisme public, mais plutôt par un acteur local soucieux de l'avenir du quartier et de son propre futur. Le projet sera donc d'abord mis en valeur en fonction de sa faisabilité commerciale.

La trame narrative de l'étude de faisabilité vise principalement à valider le projet d'un point de vue économique, car il ne s'agit encore que d'une étape exploratoire où il importe surtout de rallier les commerçants et le milieu politique. Le recours à l'identité permet, selon l'étude de faisabilité, de distinguer la Promenade Ontario des centres commerciaux périphériques qui offrent un environnement plus adapté aux modes de consommation d'aujourd'hui grâce, par exemple, aux aires de stationnement, aux espaces couverts et climatisés et aux magasins à grande surface<sup>4</sup>. Or, ce que peut offrir la Promenade Ontario est une expérience commerciale typiquement urbaine dans une ambiance unique. L'identité du quartier deviendrait alors garante de la viabilité économique du projet. La transformation proposée met particulièrement de l'avant ce qui est considéré comme étant le patrimoine industriel du quartier.

En ce qui concerne les pratiques, l'entrevue réalisée avec Pierre Labonté a permis de comprendre que celui-ci, au moment où il était engagé dans le projet, était très influencé par les idées postmodernes en architecture ainsi que par deux architectes en particulier : Oswald M. Ungers et Charles Vandenhove. Leur influence, le courant de pensée dominant ainsi que la réception appréhendée du milieu ont favorisé la création d'un projet dont les concepts reposent principalement sur l'intégration des caractéristiques architecturales du milieu et qui propose des réflexions sur la matérialité des bâtiments. Comme le projet n'était encore qu'à un stade exploratoire, il n'est pas possible de mesurer l'impact des instruments

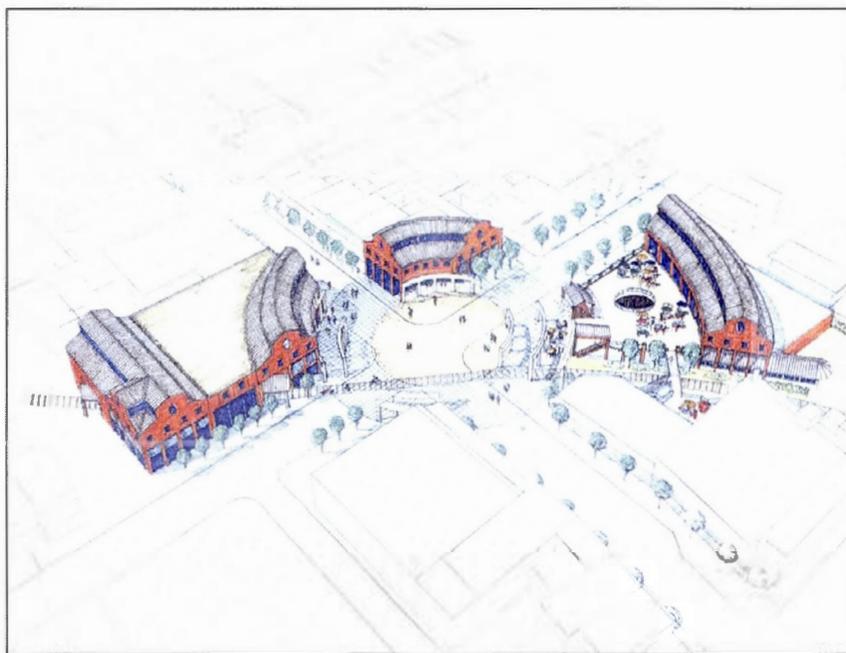
---

<sup>4</sup> Pour une analyse du phénomène du retour au local en réaction à la globalisation de l'espace, lire : Robert Adam, *The Globalisation of Place*, Routledge, 2011; p. 34-46

d'urbanisme à ce stade, mais soulignons simplement que l'étude de faisabilité indiquait que la réglementation d'urbanisme en vigueur était flexible.

Finalement, cette première version ne représente probablement pas une manifestation d'une préoccupation à l'égard du patrimoine de proximité. Si la proposition se targue de réinterpréter les traits architecturaux caractéristiques du secteur, il n'en demeure pas moins qu'elle transforme considérablement le secteur. Comme il a été mentionné, le patrimoine est surtout présenté en tant qu'opportunité commerciale et non en tant que canevas d'un mode de vie.

Même s'il n'a pas été possible, lors de la collecte de données, de connaître avec exactitude à qui le projet a été présenté, il est quand même permis de croire qu'il n'a pas été présenté à un grand nombre d'acteurs locaux. Ce manque d'information sur la réception du projet ne permet donc pas de savoir si les autres acteurs impliqués dans le développement du secteur ont exprimé des réserves à l'égard du projet dans le but de protéger le « patrimoine de proximité ».



**Figure 2.3 : Projet de la place Valois**

Source : Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils, 1997, Étude de faisabilité pour le redéploiement de la place Valois et son intégration au développement touristique d'Hochelaga-Maisonneuve

## CHAPITRE III

### UN NOUVEAU PROJET PLANIFIÉ PAR LA VILLE DE MONTRÉAL

À la suite de l'étude de faisabilité réalisée par la SDC Promenade Ontario, plusieurs évènements rendent soudainement possible la réalisation d'une opération de revitalisation d'envergure. Ce deuxième moment de la transformation du secteur Valois/Ontario est celui où la Ville de Montréal s'empare du dossier et démarre un processus de réflexions qui conduira à la définition d'un tout nouveau projet. C'est ainsi qu'un plan d'aménagement préliminaire est réalisé où il est postulé d'emblée que la forme idéale de la future place publique existe et qu'elle peut être dévoilée par l'analyse du cadre bâti. Les auteurs du plan confèrent des personnalités aux éléments qui composent l'environnement urbain et s'en inspirent pour la conception des lieux. Ce chapitre dévoile notamment comment les professionnels de l'aménagement mettent en place des récits qui valident les interventions qu'ils proposent.

#### **3.1 Contexte de démarrage du deuxième projet de revitalisation du secteur Valois/Ontario**

Le projet de la place Valois, tel que poursuivi par l'organisation municipale, est issu d'un concours de circonstances favorables et des efforts conjoints de nombreux acteurs engagés dans le développement du quartier. Le projet de développement économique de la SDC Promenade Ontario, exposé préalablement, n'est qu'un des facteurs qui sous-tendent le démarrage de ce projet (Goulet, 2009, p. 33).

Une autre raison expliquant le démarrage du projet est le succès de la Ville de Montréal dans le projet de relocalisation de l'entreprise Lavo, une usine de produits nettoyants à base de chlore installée dans le quartier depuis 1951 et qui employait environ 125 personnes (CAUHM, 2001, p. 7). Depuis les années 1990, la présence d'une industrie de produits chimiques en plein cœur d'un quartier à caractère résidentiel devenait de moins en moins

appréciée par les autorités municipales et par le milieu associatif. Des trains chargés de produits chimiques traversaient l'artère Ontario et plusieurs appréhendaient un accident dont les conséquences auraient été catastrophiques (CAUHM, 2001, p. 7; Réhaume, 2011). En 1992, la Ville procède à une modification de l'affectation du secteur, d'industrie lourde à industrie légère, ce qui a pour effet d'empêcher tout projet d'expansion et de modernisation de l'usine Lavo (Goulet, 2009, p. 33). L'année suivante, des négociations sont entamées en vue de délocaliser l'entreprise. Toutefois, les enjeux liés à un éventuel départ de l'usine sont nombreux et il est nécessaire de trouver des solutions pour éviter que la délocalisation ne provoque une fuite des emplois en direction des villes des périphéries.

En 1997, l'antenne ferroviaire desservant les installations industrielles est fermée définitivement, ce qui déclenche de sérieuses réflexions au sein du milieu municipal et de la SDC Promenade Ontario quant à l'avenir des propriétés de l'industrie Lavo (Goulet, 2009, p. 33). Trois ans plus tard, la ville achète les terrains de l'usine pour sa réserve foncière, au coût de 1 984 600 dollars. Forte d'une entente avec le gouvernement du Québec, la Ville s'engage à revendre ces terrains dans le cadre de son programme « Habiter en ville » au coût de 1 200 000 dollars; la différence entre le coût d'achat et le prix de vente ainsi que les coûts de démolition et de décontamination seront épongés par le gouvernement provincial (CAUHM, 2001, p. 11). À la fin de l'automne 2001, l'entreprise Lavo est définitivement relocalisée dans un parc industriel à Rivière-des-Prairies. Il devient dès lors possible de mettre sur pied un projet pour transformer l'intersection des rues Valois et Ontario ainsi que des terrains limitrophes.

Un troisième facteur qui explique le démarrage du projet de la place Valois est l'engagement du milieu communautaire dans le développement économique et social du secteur, notamment grâce au Collectif en aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve (CAUHM). Ce dernier a mis sur pied en 1995 le projet de revitalisation urbaine et sociale du quartier Hochelaga-Maisonneuve, un projet qui a été mis sur pied en réaction au triste bilan du quartier dressé par l'organisme : 140 bâtiments résidentiels vacants à plus de 75 %, 2040 logements vacants, 160 commerces vacants, peu de propriétaires occupants et une population pauvre et peu instruite (Bohémier et Rouleau, 1998; Rouleau, 2003). Selon le CAUHM, la mauvaise image du quartier effraie les résidents potentiels et nuit à la vitalité du quartier. Leur objectif, à l'époque, est donc de favoriser le développement du quartier et de valoriser son potentiel en s'appuyant sur son patrimoine architectural et sur la force du mouvement associatif. Les membres du collectif ont notamment fait l'inventaire des édifices vacants et,

s'appuyant sur ces informations, ils ont été en mesure d'approcher des investisseurs potentiels et de cibler les propriétaires admissibles à des programmes de subventions pour rénovations. D'ailleurs, en 1996, la Ville leur confiait expressément le mandat d'accompagner les occupants dans le cheminement de leur demande de rénovations (Rouleau, 2003, p. 150). Le milieu associatif d'Hochelaga-Maisonneuve avait donc déjà acquis, au début du projet de la place Valois, une expérience importante en matière de planification et il coopérait déjà depuis quelques années avec le milieu municipal.

Le projet Valois est donc issu d'un contexte bien particulier qui résulte de la convergence d'un ensemble de facteurs. Les sociologues Annick Germain, Damaris Rose et Amy Twigg-Molecey (2010) qualifient d'ailleurs ce projet de « bricolage » impliquant de multiples acteurs. Loin de représenter une critique, elles utilisent ce terme pour indiquer que le résultat obtenu n'est pas issu d'une politique *top down*, mais plutôt d'un consensus entre les partenaires du projet. Les fusions et défusions municipales de 2001 complexifient le processus de planification du projet, puisque l'aménagement devient alors une compétence partagée.

### **3.2 Le plan d'aménagement préliminaire**

#### *3.2.1 Le contexte de production du plan d'aménagement préliminaire*

Produit en 2001, le *Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois* propose les premières esquisses de la future place publique, de la conversion de l'emprise de chemin de fer du CN et de la transformation des terrains de l'usine Lavo. Ce document est produit par la Division de la planification et de la réglementation de la Ville de Montréal avec l'aide des agences d'architecture Atelier in situ, EIDE | FIANU architectes (Atelier BRAQ) et de l'architecte paysagiste Nicole Valois. Le projet est également planifié de concert avec un comité de suivi composé de fonctionnaires de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, de la SDC Promenade Ontario, de la Corporation de développement de l'Est (CDEST), du CAUHM, de quelques promoteurs immobiliers et des propriétaires de certains édifices affectés par le projet. Toujours dans le but de répondre à mon questionnement de recherche, les prochaines sections procèdent à l'analyse de cette première projection réalisée par la Ville de Montréal et présentée dans le plan d'aménagement préliminaire.

### 3.2.2 L'analyse du territoire présentée dans le plan d'aménagement préliminaire

De manière plutôt inhabituelle, l'analyse du territoire vient dans le document à la suite de la proposition d'aménagement, bien que celle-ci ait été produite en tout premier lieu selon les auteurs. Ce portrait sommaire du secteur s'appuie principalement sur l'étude de cartes historiques et de cartes thématiques.



**Figure 3.1 : Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois**

L'approche méthodologique adoptée pour l'étude du territoire et pour la conception des interventions n'est ni identifiée, ni justifiée dans le plan préliminaire. Selon mon analyse, elle pourrait être catégorisée comme étant une approche morphologique, puisque c'est en étudiant le cadre bâti du quartier que les auteurs ont identifié les pistes d'interventions qui étaient en définitive, selon eux, les seules envisageables :

L'examen des projets antérieurs portant sur la place Valois, les analyses des structures dominantes du quartier que nous avons effectuées ainsi que le regard que nous avons porté sur la définition d'une place dans le contexte de Montréal nous ont permis de définir la forme et la localisation exacte de la place. (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 3)

Cet extrait démontre bien l'approche positiviste des aménagistes : d'après eux, la forme idéale existe et elle se révèle par l'étude et la compréhension de la morphologie. Autrement dit, au cœur de leur argumentaire repose la conviction qu'il existe une identité intrinsèque au territoire et que seule sa compréhension conduit à l'aménagement optimal.

Le récit mis en place par ce type d'approche tend alors à personnifier des éléments du territoire ou des objets et à leur conférer des valeurs particulières. D'une part, le chemin de fer est présenté par les auteurs du plan préliminaire comme une anomalie et comme un élément déstabilisant de la trame urbaine qui doit être corrigé : « En considérant que la voie ferrée agit comme un couteau qui tranche dans la trame laissant apparaître sa structure intérieure, le plan montre la composition formelle et d'usage de cet intérieur » (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 41). Dans ce passage, l'emploi de verbes, d'action comme « agir » et « trancher » est à remarquer. Par ailleurs, les auteurs ne font pas que relever la présence du chemin de fer, ils lui attribuent des intentions et des actions. Bref, ils lui accordent une personnalité.

D'autre part, le fait que les auteurs omettent de justifier le choix de leur approche est particulièrement significatif et révèle bien comment leur démarche méthodologique leur apparaît comme étant la seule valable. Ce constat rejoint donc mon hypothèse que l'inclusion d'un concept identitaire s'explique en partie par la perception que certains professionnels peuvent avoir de la « bonne pratique » en aménagement.

Fait étonnant pour un document de planification qui concerne un quartier comme Hochelaga-Maisonneuve, les analyses du territoire qui y sont présentées ne s'appuient sur aucune étude sociodémographique ou économique. Cela fait également ressortir l'importance accordée à l'étude du cadre bâti. Aussi, malgré les pressions importantes dans le quartier de la part de nombreux organismes sociaux concernant les enjeux associés aux logements sociaux, quand est venu le temps de déterminer la forme du développement, les auteurs se sont tournés exclusivement vers des méthodes d'analyses morphologiques. Les thèmes abordés dans ce document sont particulièrement contrastés avec ceux du rapport de consultations publiques réalisé par le CAUHM (qui sera analysé plus loin).

### *3.2.3 Les objectifs identifiés dans le plan d'aménagement préliminaire*

Comme l'analyse du territoire se trouve en deuxième partie du document, les objectifs poursuivis par le projet sont identifiés d'emblée en introduction (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 3). Le premier objectif identifié, soit « renforcer la continuité commerciale de la rue Ontario », répond directement aux préoccupations de membres de la SDC Promenade Ontario. Cependant, contrairement à la première version du projet que l'association de commerçants avait précédemment élaborée, les objectifs de ce plan préliminaire évacuent complètement les considérations touristiques.

Le deuxième objectif énoncé dans le document, « mettre à profit les caractéristiques particulières du secteur », reflète bien l'approche morphologique des auteurs du plan. Ainsi, l'aménagement proposé doit être en mesure de valoriser les éléments identifiés lors de leur analyse du territoire.

Pour sa part, le troisième objectif, « améliorer la qualité générale du cadre de vie et l'attrait du quartier », correspond davantage au mandat du CAUHM qui est notamment d'améliorer l'état du bâti afin de construire une image plus positive du quartier. L'abandon des préoccupations touristiques au profit d'un objectif qui vise à « améliorer la qualité générale du cadre de vie » est significatif, car désormais le destinataire du projet, celui à qui l'on veut projeter l'image d'un nouveau quartier, n'est plus le visiteur, mais le futur résident. L'approche de conception et les nouveaux objectifs définis par le plan préliminaire entraînent évidemment un design fort différent de celui de l'étude de faisabilité.

### *3.2.4 Les aménagements projetés*

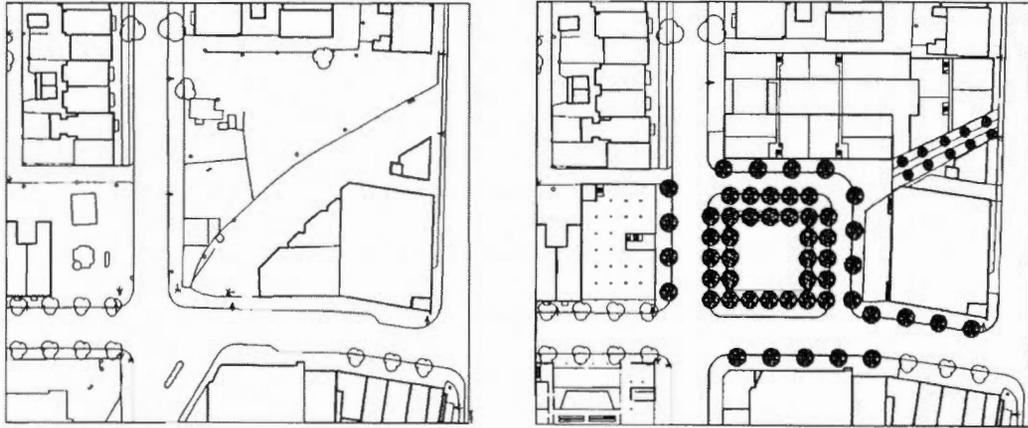
En plus de justifier les interventions qu'ils proposent par une analyse morphologique du territoire, les auteurs du plan d'aménagement préliminaire misent sur une étude comparée pour appuyer leur argumentaire. C'est ainsi que le document présente différentes options envisagées et conduit le lecteur à conclure que l'option sélectionnée est, en définitive, la meilleure. Sans vouloir critiquer cette démarche, il est important de souligner que toutes les propositions ont été élaborées par les mêmes professionnels et qu'il est probable qu'une des options ait été présentée seulement dans le but de mettre en valeur celle qui est finalement choisie. Ces éléments ne sont présentés dans le document que pour enrichir la trame narrative qui justifie la « qualité » de la proposition.

### 3.2.4.1 La place Valois

Le document d'aménagement préliminaire présente deux options de développement pour la place Valois : la première au nord de la rue Ontario et la seconde au sud de la rue Valois. La deuxième option n'est que succinctement détaillée dans le document et elle est écartée par les auteurs, qui affirment que la place créée serait plus difficile à réaliser et qu'elle serait encadrée par des façades aveugles.

L'option retenue correspond approximativement au site de l'actuelle place Valois. Elle est située à l'angle des rues Ontario et Valois et elle est encadrée par le prolongement de la rue-ruelle Amyot et le prolongement des ruelles de tête d'îlot parallèles à la rue Ontario. Une symbolique est conférée au lieu par les auteurs du document, car la place publique serait située à la jonction entre les anciennes villes Hochelaga et Maisonneuve. Ils soulignent que cette ancienne frontière explique pourquoi la trame de rue est désaxée à cet endroit, ce qui présente l'avantage d'offrir une superficie de terrain supérieure. Ainsi, la place Valois aurait le potentiel de devenir, selon leur argumentaire, un marqueur symbolique qui dévoile la morphogénèse du quartier.

La place est également présentée comme un futur lieu central dans le quartier. Des terrasses et des commerces sont planifiés sur son côté est et le revêtement de la place, en poussière de pierre, devait permettre la tenue d'événements et ainsi favoriser l'appropriation du lieu par les résidents. La place, telle que projetée, devrait également être directement connectée au lien vert, le projet de transformation de l'emprise ferroviaire. À ce stade, le document d'aménagement ne propose que des rendus très sommaires du nouveau lieu et n'offre pas beaucoup de détails sur le mobilier urbain qui sera installé. Le document se contente surtout de définir les nouveaux espaces et leurs usages pour le quartier.



**Figure 3.2 : Avant/Après : Proposition de la place Valois**

Source : EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Nicole Valois, 2001, Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois.

Les auteurs du document souhaitaient également « inscrire la place Valois dans la tradition de la formation des places montréalaises par la création d'une forme rectangulaire, entourée de rue » (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 7). Cette méthode de conception de l'espace a nécessité, de la part des professionnels impliqués dans le projet, une réflexion ontologique sur la « place publique montréalaise » qu'ils associent à l'idée d'un square entouré de rues. Selon eux, ce type de lieu a l'avantage de s'affirmer clairement comme un espace public. Dans leur conceptualisation de la place Valois, les aménagistes ont donc transposé les caractéristiques de ce qu'ils considèrent comme étant l'essence d'un lieu public montréalais au terrain situé au croisement des rues Valois et Ontario.



La rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois avant l'aménagement



Après l'aménagement: la place Valois

**Figure 3.3 : Avant/Après : Proposition de la place Valois**

Source : EIDE | FLANU architectes, Atelier in situ et Nicole Valois, 2001, Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois.

**3.2.3.2 Le lien vert**

Cette fois, les auteurs du plan préliminaire proposent trois options d'aménagement concernant le redéveloppement des anciennes emprises de chemin de fer. La différence principale entre les versions proposées est la superficie accordée aux domaines public et privé. L'idée retenue propose un partage équilibré entre les deux types d'espaces. Les aménagistes soutiennent qu'ils évitent ainsi de créer un espace linéaire et favorisent un « chapelet » de lieux différenciés. L'emprise est toujours présentée dans le document comme une anomalie qui recèle un potentiel de développement intéressant, car elle offre aux citoyens une alternative à la trame de rue existante.

L'aménagement proposé par les auteurs est conçu selon leur lecture de la morphologie du territoire. De manière générale, il est prescrit que les immeubles face à l'emprise devraient avoir un gabarit de quatre étages « à la manière des grands bâtiments industriels implantés sur l'emprise ferroviaire » (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 12). Le reste des immeubles projetés devraient avoir un gabarit d'environ trois étages afin de s'harmoniser au cadre bâti environnant.

Le document présente ensuite l'aménagement projeté tronçon par tronçon. Dans le secteur situé entre les rues Joliette et Chambly, les auteurs indiquent que la ruelle située au nord de la rue La Fontaine serait bordée par un immeuble de type barre de quatre étages. « Le reste de l'îlot est divisé en lots typiques pour des unités de logement de type triplex avec cour arrière » (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 13). Les auteurs n'évoquent aucun argument technique, juridique ou urbanistique pour légitimer leur proposition d'imiter un îlot composé de triplex traditionnels, mais cela cadre avec l'approche qu'ils soutiennent dans l'ensemble du document.



Avant l'aménagement



Après l'aménagement

### Figure 3.4 : Rendu du lien vert

Source : EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Nicole Valois, 2001, Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois.

Les auteurs suggèrent également certaines propositions ayant pour objectif de recréer un décor typique des secteurs industriels reconvertis, où le spectateur est plongé dans un lieu qui semble au premier coup d'œil être le résultat d'un développement accidentel ou anarchique.

Cependant, dans ce cas-ci, ces espaces seraient le résultat d'une planification méticuleuse. C'est ainsi que, entre les rues Chambly et Nicolet, le document propose d'implanter un bâtiment courbe afin de marquer explicitement la présence de l'ancienne voie de chemin de fer et de démontrer clairement l'irrégularité de la trame à cet endroit. De manière générale, la forme courbe de certains anciens bâtiments industriels est une des cicatrices les plus reconnaissables de la présence des chemins de fers<sup>5</sup>. Un autre bâtiment industriel situé au 2100, avenue Jeanne-d'Arc, soit à une centaine de mètres au nord-est des terrains de l'ancienne usine Lavo, présentait d'ailleurs cette particularité. Également, entre les rues Valois et Chambly, les auteurs souhaite mettre en valeur l'ancien bâtiment industriel, notamment en créant des perspectives vers ce dernier.

### *3.2.5 Impact du plan d'aménagement préliminaire*

Le document d'aménagement préliminaire sera finalement adopté par l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve en 2001 et deviendra par la suite le document de référence pour le redéveloppement du secteur de l'usine Lavo et de la place Valois. La plupart des documents de la Ville émis subséquentement, particulièrement les sommaires décisionnels, justifieront les projets, les dépenses ou les recommandations du service d'urbanisme en évoquant ce document. Cependant, certaines modifications majeures, comme dans le cas de la place publique, seront apportées subséquentement. Rappelons que le projet n'était à ce moment qu'à un stade exploratoire où les professionnels engagés devaient surtout tracer les grandes lignes de la transformation du secteur (Béland, 2011). La réalisation et l'adoption de ce plan d'aménagement préliminaire ont certes été des étapes importantes franchies, mais il restait alors beaucoup de travail à accomplir avant d'en arriver à la réalisation concrète des projets.

### **3.3 Retour sur les hypothèses : l'identité du territoire révélée puis investie**

Le plan d'aménagement préliminaire présente certes une structure un peu déconcertante, du fait que l'analyse du territoire vienne à la fin, mais son procédé narratif est particulièrement saillant. Il s'agit du document de planification le plus complet à propos de la revitalisation du secteur Valois/Ontario, parce qu'il est le seul à couvrir une vaste portion du territoire

---

<sup>5</sup> Citons en exemple les bâtiments adjacents au Champ des possibles, projet citoyen d'appropriation et de gestion d'une friche urbaine situé au coin des rues Saint-Viateur et De Gaspé dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal.

concerné par des projets d'aménagements et parce qu'il couvre toutes les étapes du schéma narratif : analyse du territoire, définition des concepts, propositions d'aménagement et projections finales.

Dès l'introduction, les auteurs postulent que la forme idéale de la future place publique existe et le document permet au lecteur de cheminer jusqu'à cette proposition. Pour en arriver à « découvrir » cette forme idéale, ils ont employé une approche morphologique en analysant le cadre bâti et en lui conférant des significations et une personnalité propre. Ces significations associées au lieu ont par la suite encadré leur travail de conception. Par exemple, l'extrait ci-dessous illustre le raisonnement suivi qui a permis de justifier leur proposition d'aménagement concernant le terrain vacant au nord de la future place publique :

Selon la présente étude, l'option du développement résidentiel s'avère être la plus appropriée étant donné la présence d'un tissu résidentiel du côté nord de la rue Ontario dans laquelle la place vient s'inscrire. Cette option ne nécessite aucun changement de zonage. Un bâtiment public sur ce terrain s'imposerait comme un intrus dans l'îlot, par rapport aux résidences qui sont limitrophes à ce terrain sur tous les côtés. (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 8)

Les auteurs emploient des termes comme « intrus » pour qualifier certaines fonctions qui ne concordent pas avec leur vision de l'avenir de ce terrain. Ils emploient également des verbes qui évoquent la personnalité du territoire ou du cadre bâti, notamment « s'inscrire » ou « s'imposer ». Bref, leur schéma narratif attribue une identité au territoire et comme le récit qu'il propose légitime leurs interventions, il est possible de conclure que l'identité conférée au territoire sert à justifier leur argumentaire.

Le document fait également appel à des imaginaires extérieurs au projet. Le cas le plus probant est certainement celui du square montréalais. Les auteurs se demandent comment le caractère public d'un lieu pourrait être évident pour le public et ils concluent que la forme de l'espace doit évoquer le « square typique montréalais ». Ils s'inspirent donc d'un élément morphologique qui, selon eux, est caractéristique de l'identité de la ville de Montréal, et l'implantent dans un milieu.

Pour ce qui est des pratiques, le document n'identifie aucun moyen de mise en œuvre des concepts proposés. À ce stade, les travaux des professionnels de l'aménagement consistent surtout à définir les principaux concepts de développement. Aussi, subsiste-t-il un certain écart entre le renouvellement du lieu théorique et sa faisabilité.

Mentionnons toutefois que la méthode même de conception de l'espace n'a pas fait l'objet de justification de la part des auteurs. L'approche morphologique semble avoir été adoptée d'emblée, parce qu'elle découle sans doute de ce que les auteurs considèrent comme étant la « bonne pratique ». L'emploi de représentations identitaires, dans ce cas-ci, s'explique donc par l'approche morphologique.

Contrairement à l'étude de faisabilité réalisée par la firme DBSF et l'architecte Pierre Labonté, le mot « patrimoine » n'est à aucun moment mentionné dans le plan d'aménagement préliminaire. Cela signifie-t-il pour autant que le concept de patrimoine de proximité ne fait pas partie des préoccupations des auteurs du document? Un des objectifs énoncés dans l'introduction stipule que le projet doit « mettre à profit les caractéristiques particulières du secteur » (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001, p. 3). Considérant cet objectif et l'approche qu'ils soutiennent, il est possible de déduire que leur projet appelle à l'identification, à la protection et à la transmission des caractéristiques identitaires du secteur. Or, cet investissement n'est en fait que soutenu et reconnu par les professionnels de l'aménagement et ne vise pas à la préservation d'un mode de vie, mais plutôt à la préservation de la personnalité d'un territoire. Bref, on peut y reconnaître une certaine forme d'investissement patrimonial, mais celle-ci tend plutôt à la protection de l'essence du cadre bâti.

## CHAPITRE IV

### RÉALISATION DES PROJETS PAR L'ARRONDISSEMENT

Le plan préliminaire d'aménagement a été adopté dans un contexte assez unique dans l'histoire de la ville de Montréal, celui des fusions municipales et du remembrement consécutif complet de la structure de gouvernance de la Ville. C'est à ce moment que l'aménagement est devenu une compétence partagée entre la Ville et ses arrondissements (Goulet, 2009, p. 34). Une fois la conception générale du projet formulée, c'est la Direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve qui a reçu le mandat de prendre en charge le projet et de poursuivre sa réalisation. Aux fins de la présente étude, l'analyse de la réalisation du projet de la place Valois et des terrains limitrophes a été découpée selon les secteurs d'intervention, bien que plusieurs actions aient été réalisées simultanément.

#### **4.1 L'avant-projet de la transformation des terrains de l'usine Lavo**

Le secteur Lavo couvre tous les terrains occupés auparavant par l'ancienne usine de chlore qui ont été vendus à la Ville de Montréal. Trois projets ont été développés sur ces terrains, soit la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine, les cours Soleil et les Habitations de la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM).

##### *4.1.1 Consultation publique du CAUHM*

En septembre et octobre 2001, le CAUHM mène des consultations publiques sur le redéveloppement du secteur Lavo. Il s'agit d'une démarche de planification inédite puisque c'est la première fois que la Ville mandate un organisme communautaire pour tenir une consultation publique. L'objectif de cette initiative est d'engager en amont du projet le milieu local et ainsi d'« éviter une bataille rangée entre les diverses factions, comme celle qui avait

paralysé pendant près de 10 ans le redéveloppement du site Benny Farm » (Goulet, 2009, p. 34). Plusieurs associations locales et des citoyens de l'arrondissement redoutent le phénomène de la gentrification et se montrent hostiles à tout projet de redéveloppement urbain. Le collectif organise donc des séances d'information et des débats et produit un rapport de consultation dans le but d'alimenter la réflexion de la Ville sur le développement et la conception des anciens terrains de l'usine (CAUHM, 2002).

L'enjeu principal qui est soulevé dans le rapport de consultation concerne justement les questions relatives à la proportion de logements sociaux et à la gentrification du quartier. Six des sept recommandations émises sont à caractère social, alors qu'une seule concerne la forme physique du projet (CAUHM, 2002, p. 19).

Cette seule recommandation en lien avec l'architecture stipule que le projet doit respecter la trame urbaine et s'y intégrer de manière harmonieuse (CAUHM, 2002, p. 19) :

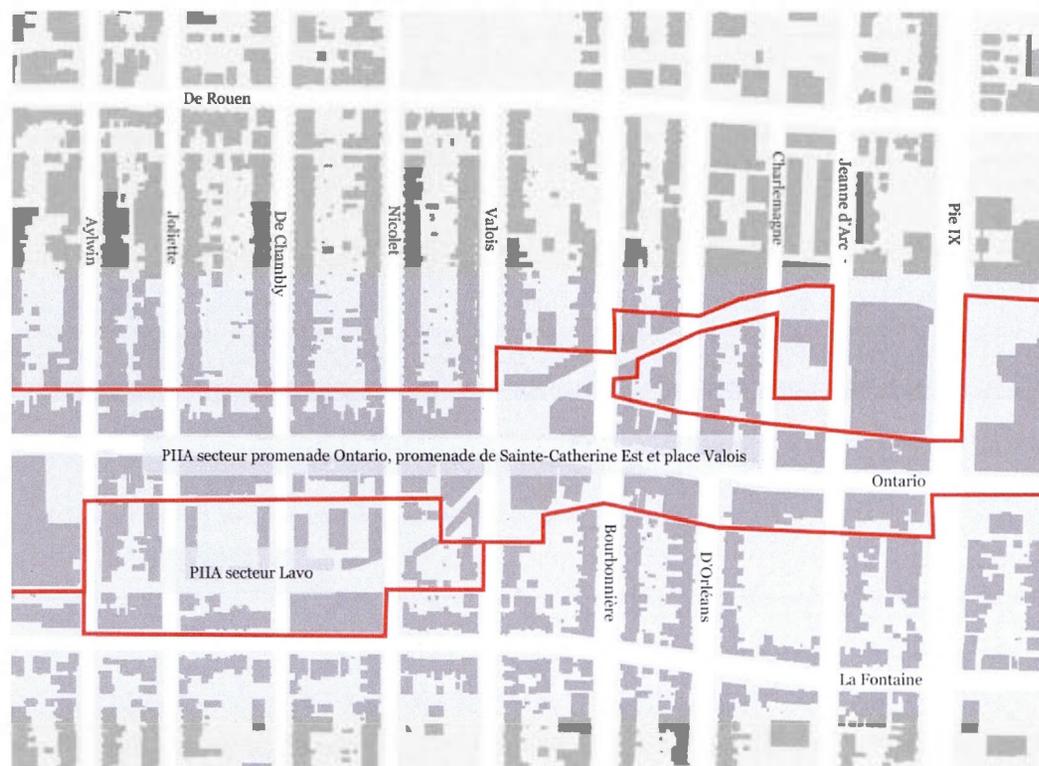
Une trop grande densité ou encore des édifices en hauteur ne seraient pas appréciés par ceux qui ont commenté cet aspect du projet. Il est donc souhaité que les futures constructions sur le site Lavo respectent la qualité architecturale visible dans les rues avoisinantes et le cadre bâti déjà en place. (CAUMH, 2002, p. 13)

Le rapport précise que cette demande a été formulée particulièrement par les résidents du quartier au moment où le projet leur avait été présenté à l'aide d'une maquette à l'occasion de la vente trottoir de la rue Ontario. En insistant sur le « respect du cadre bâti déjà en place », ils se sont prononcés contre un développement immobilier différent du caractère architectural du quartier. La récupération de la typologie du quartier pourrait donc être un moyen pour les résidents d'un quartier de contrôler le développement urbain.

#### *4.1.2 Les modifications réglementaires préalables aux projets*

Afin de permettre la réalisation des projets sur les sites de l'ancienne usine Lavo et de l'encadrer, l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a dû procéder à des changements réglementaires, autant en matière discrétionnaire, par l'adoption du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), qu'au niveau normatif, par la

modification de l'affectation au sol du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme<sup>6</sup>. Deux règlements de PIIA ont été adoptés au même moment : le premier porte sur l'artère commerciale de la rue Ontario – il sera discuté plus loin lors de l'analyse du projet de la place publique –, alors que le second concerne les deux principaux îlots de l'ancienne usine Lavo.



**Figure 4.1 : Carte des PIIA**

Source : Ville de Montréal, 2008, Carte d'utilisation du sol, modifiée par Philippe Cossette

Un PIIA est défini par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) comme un instrument d'urbanisme qui permet à une municipalité

<sup>6</sup> Les mots « normatif » et « discrétionnaire » sont employés selon leur définition prévue aux termes la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* du Québec. Les règlements normatifs définissent des normes quantitatives applicables à un secteur. La conformité des projets est alors évaluée par les autorités municipales en fonction de ces normes. En cas de conformité du projet au règlement, le requérant est autorisé à obtenir un permis pour le réaliser, sans que le conseil municipal n'ait de droit de regard. Les règlements discrétionnaires permettent au conseil municipal d'établir des critères qui exigeraient une évaluation qualitative du projet. L'obtention du permis sera donc tributaire de l'appréciation du projet par le CCU et le conseil municipal.

d'établir des critères d'évaluation architecturale dans le but d'assurer l'homogénéité et l'harmonie. L'adoption d'un tel règlement devrait favoriser l'insertion des nouveaux aménagements « de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre des lieux » (MAMROT, 2011b). De caractère discrétionnaire, un PIIA ne fixe pas des normes d'aménagement, mais plutôt des critères d'évaluation. C'est le comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement (CCU) qui a le mandat d'analyser et finalement d'approuver ou non les projets développés dans un secteur soumis au PIIA.

Aux termes de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement, le PIIA du secteur Lavo permet d'assurer l'homogénéité du secteur en plus de favoriser une architecture de qualité (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004c). Par exemple, le nouveau règlement spécifie que la typologie des bâtiments doit s'apparenter au reste du quartier avec notamment des toits plats, des parapets et des séquences dans les façades de plus de quinze mètres qui évoquent les immeubles traditionnels. Les immeubles doivent également présenter des façades « sobres », composées idéalement de un ou deux types de matériaux et dont la maçonnerie « s'intègre à celle employée dans le voisinage » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2012). Le règlement exige également que les fenêtres des immeubles s'apparentent à celles du quartier et respectent « les dimensions, proportions et subdivisions des fenêtres des bâtiments traditionnels du secteur ayant conservé leurs caractéristiques architecturales » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2012). Pour les projets occupant une partie significative d'un îlot, une fenestration de style contemporain est tolérée – toujours selon le règlement – seulement si elle ne nuit pas à l'insertion du projet dans son environnement bâti. Le PIIA stipule en outre que l'aménagement doit marquer l'ancienne emprise des voies ferrées grâce à « un traitement particulier des façades à angle ou en courbe, marquant l'incident de la rencontre de la trame urbaine et de l'emprise des voies ferrées [...] » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2012).

### Modifications au plan d'urbanisme

Version actuelle du plan d'urbanisme	Amendement proposé
<i>Plan d'affectation du sol</i> Industrie légère	<i>Plan d'affectation du sol</i> Habitation
<i>Paramètre de hauteur</i> 2 à 3 étages avec un maximum de 5,5 mètres et un maximum de 12,5 mètres	<i>Paramètre de hauteur</i> Aucun amendement
<i>Paramètre de la densité d'occupation du sol</i> Facteur équivalent à 2	<i>Paramètre de la densité d'occupation du sol</i> Aucun amendement

### Modifications au règlement d'urbanisme

Version actuelle du règlement d'urbanisme	Amendement proposé
<i>Plan des usages prescrits</i> Secteur d'industrie de catégorie I.2C	<i>Plan des usages prescrits</i> Secteur d'habitation de catégorie H.4-7 (de 8 logements minimum pouvant atteindre 36 logements et plus)
<i>Plan des hauteurs prescrites</i> Minimum : 7 mètres Maximum : 12,5 mètres Nombre d'étages prescrit : aucun	<i>Plan des hauteurs prescrites</i> Aucun minimum Maximum : aucun amendement Minimum : 2 étages Maximum : 3 étages

<i>Taux d'implantation et densité</i>	<i>Taux d'implantation et densité</i>
Taux d'implantation maximal de 100 %	Maximum de 70 %
Densité maximale de 3.0	Aucune densité
<i>Mode d'implantation</i>	<i>Mode d'implantation</i>
Régi par règles d'insertion	Isolé, jumelé et contigu

**Tableau 4.1 : Modifications au plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme**

Source : Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, S.d., Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Mercier Hochelaga-Maisonneuve. 01-275

Le PIIA du secteur Lavo démontre bien que les autorités municipales tentent de perpétuer, grâce aux instruments d'urbanisme, les caractéristiques de l'identité du territoire et de la forme du bâti. Les nouvelles dispositions réglementaires sont justifiées dans les documents de la Ville, comme les sommaires décisionnels, sur la base du plan préliminaire d'aménagement que nous avons analysé précédemment. Cela illustre bien comment la trame narrative soutenue par le discours des aménagistes se concrétise dans les instruments d'urbanisme. Comme les mots « traditionnel » et « voisinage » ne sont pas définis dans le règlement et qu'il s'agit de termes à caractère discrétionnaire, il est important de mentionner que l'acceptation d'un projet est tributaire du jugement du CCU par rapport à la capacité d'un projet à répondre à ses critères d'évaluation.

Sur le plan normatif, l'Arrondissement a dû apporter des modifications à son plan d'urbanisme ainsi qu'à son règlement d'urbanisme afin d'encadrer les projets de développement sociaux et privés. Le plan d'urbanisme est le document de planification qui détermine les objectifs d'une administration en matière d'organisation spatiale (MAMROT, 2011a). Les règlements d'urbanisme doivent, quant à eux, être conformes aux politiques publiques et aux objectifs de planification déterminés dans le plan d'urbanisme et ils fixent des normes. Le tableau 4.1 présente les modifications que l'Arrondissement a apportées à ces deux instruments de planification.

Tout comme dans le cas des PIIA, il est intéressant de souligner que ces modifications avaient pour objectif d'encadrer et de favoriser le développement de projets urbanistiques en fonction de ce qui est perçu comme étant le caractère traditionnel du quartier :

Le projet d'amendement réglementaire reflète les caractéristiques des secteurs résidentiels avoisinants sauf pour le nombre de logements par immeuble où celui-ci a été augmenté en considérant la typologie des nouvelles constructions qui viendront s'implanter sur le site. (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, S.d., p. 3)

Le projet de modification du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme a été approuvé par le CCU et adopté par le conseil d'arrondissement et le conseil municipal au printemps 2003. Comme l'exige la Charte de la Ville, des consultations publiques doivent être tenues pour tout projet de modification ou de révision du Plan d'urbanisme de la ville (OCPM, 2003, p. 1). Le rapport des consultations tenues le 5 novembre 2003 est favorable aux modifications proposées ; il recommande entre autres à l'Arrondissement de modifier le projet de coopérative selon les recommandations du comité *ad hoc*, ce qui à ma connaissance n'a pas été fait (Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, 2003 ; OCPM, 2003).

#### **4.2 La coopérative Jolie-Fontaine et les habitations de la SHAPEM**

Ces deux projets, bien qu'élaborés selon des processus distincts, ont été les premiers projets d'habitation construits sur les anciens terrains de l'usine Lavo et ils ont été mis en chantier simultanément. Les habitations de la SHAPEM est un projet de 40 logements sociaux alors que la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine en est un de 71 logements.

##### *4.2.1 Un écosystème typique des projets de logements sociaux et communautaires*

Au début des années 2000, la ville de Montréal vit une grave pénurie de logements locatifs. Si les facteurs expliquant la crise du logement sont multiples, un constat ressort particulièrement : il ne se construit pas suffisamment de logements locatifs pour les ménages à faible revenu (Des Rosiers, 2003). Les différents paliers de gouvernement sont alors fortement sollicités pour participer activement au développement de logements sociaux et communautaires.

À la suite de son élection en 2001, l'administration municipale du maire Gérald Tremblay adopte de nouvelles initiatives pour promouvoir la construction de nouveaux immeubles locatifs (Boileau, 2002). C'est ainsi que la Ville met en place en 2002 le plan d'action

Solidarité 5000 logements en partenariat avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette initiative, identifiée comme une priorité lors du Sommet de Montréal de 2002, a pour objectif de créer 5000 nouveaux logements sociaux et communautaires à destination des ménages familiaux, des personnes seules et des personnes âgées autonomes. Pour assurer la gestion de ce programme, la Ville crée alors le Bureau Solidarité 5000 logements.

Au total, 5026 nouveaux logements, dont les deux projets de logements sociaux développés sur le site de l'ancienne usine Lavo, sont construits dans le cadre de cette opération qui représente un investissement total estimé à 625 millions de dollars. De cette somme, environ 300 millions de dollars proviennent du programme AccèsLogis Québec, financé conjointement par la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et le programme Logement abordable Québec—volet social et communautaire, qui, lui, est financé par les deux paliers gouvernementaux précédemment nommés ainsi que par le gouvernement fédéral (Cadotte, 2002 ; Habiter Montréal, S.d.-a).

Les projets d'habitation réalisés dans le cadre de ce plan d'action sont mis en route et soutenus par des organismes locaux comme des organismes à but non lucratif d'habitation ou des coopératives d'habitation et par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Selon le document de présentation du programme, les organismes locaux sont parfaitement qualifiés pour accomplir ce type de projet, car ils « connaissent bien les besoins de la population et ont à cœur d'y apporter des solutions efficaces et durables » (Solidarité 5000 logements, 2003, p. 13). Comme ces organismes n'ont généralement pas l'expertise requise pour mener à terme des projets immobiliers, ils sont bien souvent assistés dans leur démarche par des groupes de ressources techniques (GRT), c'est-à-dire des organismes à but non lucratif spécialisés dans le développement de projets d'habitations communautaires.

Dans le cas de la coopérative Jolie-Fontaine, le projet est entrepris par le comité de base pour l'action et l'information sur le logement social (BAILS), un groupe communautaire qui milite en faveur du logement social et des droits des locataires d'Hochelaga-Maisonneuve. Ce comité logement tient une liste de requérants de logement en coopérative d'habitation, ce qui leur permet d'appuyer leurs revendications pour la construction de nouvelles coopératives d'habitation dans le quartier en plus de leur permettre de constituer une banque de candidatures pour la constitution de nouveaux projets (Comité Logement Hochelaga-Maisonneuve, S.d.). Le projet de la coopérative Jolie-Fontaine a été élaboré avec le support du GRT Bâtir son quartier.

Le second projet immobilier, construit sur les anciens stationnements de l'entreprise Lavo, est initié par la SHAPEM. Cet organisme à but non lucratif (OBNL), fondé en 1988, a pour objectif de favoriser la revitalisation urbaine de l'est de Montréal par l'achat, la construction et la gestion d'un parc résidentiel et par la recherche (Arrondissement.com, S.d.). Cet organisme aussi a été épaulé dans sa démarche par le GRT Bâtir son quartier.

Ces deux projets de construction de logements sociaux sur les terrains de l'ancienne usine Lavo ont été encadrés sur le plan architectural par les normes du programme AccèsLogis, par la politique de l'opération Solidarité 5000 logements, ainsi que par les normes et les règlements d'urbanisme en vigueur dans l'arrondissement. Considérant le cumul des dispositifs d'encadrement, il apparaît évident que les possibilités d'expressions architecturales des projets étaient plutôt limitées. Aussi, à la lumière de toutes ces normes imposées aux projets de logements sociaux, convient-il de considérer que l'emploi de représentations identitaires s'explique, du moins en partie, par les mesures d'encadrement imposées par les différents paliers de gouvernements. Il importe donc d'ouvrir une parenthèse pour explorer l'évolution de la pratique en matière de logement social à Montréal et de déterminer l'origine de ces normes.

#### 4.2.1.1 De la protection des monuments à l'aménagement de l'identité montréalaise

Comme le démontre Luc Noppen, le milieu du logement social a été l'un des principaux secteurs où s'est développée la pratique architecturale et urbanistique contextualisée à Montréal. Dans cet extrait du texte intitulé « Les architectes "montréalistes" : la quête du caractère métropolitain dans le projet architectural résidentiel contemporain » (du collectif *Patrimoines pour le XXI<sup>e</sup> siècle : regards du Québec et de la Bretagne*), cet historien d'architecture identifie certains des facteurs qui ont été favorables à l'émergence de ce qu'il désigne comme étant les architectes montréalistes :

Au lendemain des Jeux olympiques de 1976, Montréal est frappé d'un sévère ralentissement économique. Les quelque dix années qui suivent sont peu propices à de grands chantiers. Par contre, il s'agit d'une période d'intenses spéculations en architecture. En effet, en l'absence de projets importants, les architectes travaillent sur papier et s'activent en recherche. En matière d'habitation, sous l'effet d'une conscience patrimoniale accrue – surtout après l'épisode de la démolition de la maison Van Horne en 1973 – et dans la foulée de Mai 1968 qui a pris quelque temps à affecter Montréal, se développe un milieu associatif dynamique. Ses intervenants veilleront à la défense d'un droit au logement, notamment par des luttes urbaines menées contre des grands

projets démolisseurs, et proposeront la prise en charge locale des *plex* et autres maisons en rangée par le mouvement coopératif. (Noppen, 2006, p. 67)

Noppen cite en exemple plusieurs chercheurs et programmes gouvernementaux qui ont canonisé certaines caractéristiques architecturales présentes à Montréal et qui ont favorisé leur réinterprétation dans la construction des ensembles résidentiels à partir des années 1980.

Martin Drouin (Drouin, 2007), pour sa part, dans son livre intitulé *Le combat du patrimoine à Montréal*, propose une histoire de la patrimonialisation et des discours patrimoniaux à Montréal. Il affirme que les efforts pour la sauvegarde du patrimoine n'auraient pas eu la même emprise s'ils ne s'étaient manifestés en réaction à la transformation du paysage urbain qui sévit lors de la période suivant la Seconde Guerre mondiale. La volonté politique du maire Jean Drapeau, l'optimisme économique de l'époque et le besoin de renouvellement des institutions publiques sont quelques-uns des facteurs qui expliquent pourquoi Montréal se targue au cours des années 1960 du titre de « métropole du progrès ». À coups de grands projets urbains et de bulldozers, le paysage se transforme selon des principes modernes, sans égards à l'environnement urbain existant.



**Figure 4.2 : Vue aérienne de la maquette et du site de la Maison de Radio-Canada**

Source : Les archives Radio-Canada, Les années 1960 : Montréal à la carte, Centre canadien d'architecture, <http://www3.cca.qc.ca/Mtl60/#>

Si certains mouvements de contestation en faveur de la protection du patrimoine commencent à se former au cours des années 1960, c'est la menace qui pèse contre la maison Van Horne à partir de 1967 qui catalyse les forces de groupes de pression et devient le « premier moment » des luttes pour la préservation du patrimoine (Drouin, 2007, p. 35). Après la destruction de la maison Van Horne en septembre 1973, de tels groupes de pression – notamment Sauvons Montréal – se mobilisent pour la préservation des caractéristiques identitaires du paysage montréalais.

Si au départ les luttes étaient focalisées autour de la protection des monuments, elles se sont progressivement transformées pour se consacrer à la protection du paysage urbain. C'est ainsi que de nombreux groupes de pression, des experts et de nombreux chercheurs universitaires ont mené des études, à partir de la fin des années 1970, visant à comprendre la ville et son développement et à identifier ses caractéristiques identitaires (Drouin, 2007, p. 135). Citons à

titre d'exemple les travaux de Jean-Claude Marsan, Phyllis Lambert, George Adamczyk et France Vanlaethem. Cette époque est marquée par un basculement des revendications patrimoniales. Désormais, les groupes ne se feront plus que les défenseurs des monuments en péril, ils interviendront aussi pour garantir que l'aménagement se fasse selon des conceptions liées à l'identité de Montréal.

#### 4.2.1.2 L'évolution des pratiques dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire

S'il importe d'accorder autant d'importance aux différents moments des luttes patrimoniales à Montréal, c'est parce que celles-ci ont été accompagnées de transformations considérables dans la pratique en aménagement.

À la fin des années 1970, le renouveau urbain par lequel le paysage ancien était balayé pour laisser place à la « métropole du progrès », n'était plus la voie dominante pour envisager le futur de Montréal. Dorénavant, l'avenir de la ville allait s'allier avec l'histoire et le passé de la forme urbaine. (Drouin, 2007, p. 193)

Tout comme dans le milieu patrimonial, la période moderne est aujourd'hui représentée par le milieu de l'habitation comme étant le contre-exemple à suivre en matière d'aménagement. Comme je le montrerai un peu plus loin, ce sont les Habitations Jeanne-Mance qui sont souvent évoquées pour incarner la critique de cet urbanisme moderne.

Une analyse sommaire des politiques d'habitation de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec s'impose donc pour retracer ce « traumatisme » de la période moderne. Guy R. Legault a été le premier directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal lors de sa création en 1967. Ses mémoires, publiées en 2002, sont à ce jour l'une des meilleurs références pour retracer l'histoire récente des services d'urbanisme de la Ville de Montréal. Évidemment, il faut demeurer critique vis-à-vis ce genre de témoignage, car la perception de l'auteur des événements passés est inévitablement altérée par ses expériences récentes. Cependant, son livre soulève certaines informations intéressantes qui méritent d'être soulevées à ce stade-ci de la recherche.

Selon Legault, le Service de l'habitation, à son inauguration, devait répondre à trois principaux mandats : la restauration des logements, la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine et la construction de logements à loyer modique (Legault, 2002, p. 108). Dans ses mémoires, Legault explique que le service s'est doté d'un plan directeur dès sa création et y a identifié huit principaux objectifs. Ces objectifs ont été déterminés en fonction

des principes d'aménagement et des pratiques déjà en place dans les autres services de la Ville, mais particulièrement ceux du Service d'urbanisme, où l'auteur avait déjà œuvré en tant que directeur adjoint. Plusieurs de ces objectifs visaient déjà, en 1967, à éviter les démolitions : « La règle première et immuable était de ne pas démolir de logements. Au contraire, il fallait tout mettre en œuvre pour favoriser la restauration et laisser au secteur privé la charge de la démolition » (Legault, 2002, p. 118).

Dans ses mémoires, Legault se montre très critique à l'égard des Habitations Jeanne-Mance. Il décrit d'ailleurs le deuxième objectif du plan directeur de 1967 en ces termes : « éviter les méga-constructions, du genre des Habitations Jeanne-Mance. En outre, il s'agissait de favoriser l'insertion de nouvelles constructions, les logements à loyer modique, dans la trame urbaine existante (ce que l'on appelait alors la pratique de l'insertion) » (Legault, 2002, p. 118). Il ironise par ailleurs sur les démolitions en relatant les propos de l'un de ses collègues :

En réaction à l'ensemble immobilier des Habitations Jeanne-Mance, Hans Blumenfeld, avec sa façon singulière de ramener les choses à l'essentiel, écrit : « Montréal avait adopté un plan de démolition massive suivi d'un nouveau développement immobilier appelé, du nom de son auteur, plan Dozois. Je préférerais l'appeler plan "Buldozois" ». (Legault, 2002, p. 146)

Malgré le fait que des études plus poussées sur la représentation des Habitations Jeanne-Mance par le milieu de l'urbanisme montréalais devraient être réalisées, j'ai l'intuition que ces habitations sont souvent identifiées comme un contre-exemple des bonnes pratiques en aménagement. Le mythe construit autour des Habitations Jeanne-Mance comme étant un des plus grands échecs urbanistiques est souvent employé dans la pratique contemporaine pour démontrer que les « erreurs » du passé ne seront pas répétées<sup>7</sup>. Cette impression mériterait toutefois d'être approfondie par une recherche spécifique approfondie.

---

<sup>7</sup> Voir à ce sujet : Martin Drouin, *De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine bâti (Montréal, 1954-1973)*, *Revue d'histoire urbaine*, 2012, p. 22-36; Xavier Leloup, *Les HLM montréalais et le discours sur la sécurité: l'action communautaire ou la société des voisins ?* *Lien social et Politiques*, 2007, p. 91-103; Philippe Apparicio et Anne-Marie Séguin, *L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant*, *L'Espace géographique*, 2006, p. 63-85.



**Figure 4.3 : Habitations Jeanne-Mance**

Source : Centre d'histoire de Montréal, Les Habitations Jeanne-Mance : 50 ans d'histoires

Si aucun des huit objectifs mentionnés par Legault ne fait appel à un argumentaire patrimonial, il est intéressant de noter qu'il portait une attention particulière à la transformation du milieu urbain provoquée par les projets : « Intervenir dans un milieu entraîne des changements qui modifient parfois la nature de choses. Il fallait donc prévoir la capacité d'adaptation aux changements et être à l'écoute des réactions et des conséquences qu'ils suscitaient » (Legault, 2002, p. 119). C'est ainsi que le Service de l'habitation a valorisé la notion de « continuum urbain » dès ses débuts. Les projets devaient s'abstenir de transformer l'image des quartiers et éviter de dépayser les résidents.

À l'époque, le Service de l'habitation avait le mandat de construire de nouveaux HLM, mais, toujours selon Legault, ce type de projet était généralement mal perçu par la population et par le milieu politique. Il explique dans ses mémoires que cette mauvaise réputation aurait été en grande partie attribuable à l'image associée aux projets de logements sociaux français et américains :

Les exemples de reconstruction en Europe, notamment en France, faisaient mal paraître ce type d'habitation [HLM]. Les ensembles immobiliers gigantesques des HLM qui avaient été construits dès après la guerre étaient sinistres et asociaux. Il en était de même aux États-Unis, où l'on avait, sans réelle nécessité, fait la même douloureuse expérience. (Legault, 2002, p. 143)

Force est de constater que le respect du « continuum urbain » devient un des principaux arguments évoqués pour favoriser l'acceptation des projets d'habitations sociales à l'époque et atténuer les critiques qui risqueraient de s'élever. La taille des logements, leur insertion ou le type de terrain développé étaient donc présentés en contraste avec ces pratiques étrangères. Cet argumentaire où la pratique en urbanisme est décrite comme étant l'antithèse de la période moderne et des Habitations Jeanne-Mance, comme nous le verrons un peu plus loin, sera toujours latent dans la mise en œuvre des opérations de logements sociaux à Montréal. L'effort Solidarité 5000 logements, duquel découlent les projets des habitations de la SHAPEM et de la coopérative Jolie-Fontaine, en est un bon exemple.



**Figure 4.4 : Ensemble de logements sociaux Pruitt-Igoe à Saint-Louis, Missouri**

Source : United States Geological Survey sur Wikimedia Commons

Selon Luc Noppen (2006, p. 68), un autre moment fort de l'avènement d'une architecture à caractère « montréaliste » dans le domaine de l'habitation sociale a été l'opération 10 000 logements, qui est rapidement devenue l'opération 20 000 logements. Cette initiative a été organisée par la Société municipale d'habitation de Montréal (SMH) un an après sa création. Cette corporation sans but lucratif avait pour mandat d'acquérir, de restaurer, d'administrer et de construire des immeubles d'habitation afin de répondre aux besoins d'une clientèle qui ne peut se qualifier au programme de HLM et afin de développer des projets dans des

secteurs de la ville où le domaine privé n'intervenait pas, notamment dans les quartiers centraux (Legault, 2002, p. 232).

Dans l'ensemble, l'opération 20 000 logements avait comme principaux objectifs de stimuler la construction domiciliaire sur l'île de Montréal et de contrer l'exode de la population, particulièrement des jeunes ménages, vers la banlieue. Collatéralement, le programme permettrait d'améliorer l'état des quartiers et d'augmenter les recettes de la Ville par l'augmentation des valeurs foncières (Boyer, 1985, p. 43). Ce qui distinguait le programme à l'époque, c'est que les terrains qui appartenaient à la Ville n'étaient pas automatiquement attribués à l'entrepreneur, l'OBNL ou au particulier le plus offrant. L'adjudication était déterminée en fonction d'un comité de sélection, composé de cadres de la Ville, qui évaluait les propositions selon des critères en lien avec l'intégration au milieu, la qualité des bâtiments et la qualité des logements (Boyer, 1985, p. 46 ; Legault, 2002, p. 251).

Intégration au milieu	Qualité du bâtiment	Qualité du logement
- Intégration au tissu urbain	- Aménagement extérieur	- Planification
- Intégration des volumes	- Accès	- Habitabilité
- Intégration de la modénature (façades)	- Expression architecturale	- Variété du type d'habitat
- Répartition des îlots	- Qualité de la construction	- Ségrégation des fonctions
- Circulation piétonne	- Orientation	- Qualité des pièces de jour
- Stationnement	- Services	

**Tableau 4.2 : Critères d'évaluation des projets**

Tableau tiré de : Boyer, 1985, « L'opération 20 000 logements de la Ville de Montréal : L'analyse d'un programme et de son support organisationnel », p. 45

Au final, le bilan de l'opération sur le plan de la réussite architecturale est, de l'avis de nombreux critiques, mitigé. Certains ensembles sont primés, notamment parce qu'ils reprennent des traits architecturaux typiques à leur milieu d'insertion (Noppen, 2006).

Cependant, particulièrement dans le cas des grands ensembles qui n'ont pas tous fait l'objet d'une adjudication par concours, certains projets reprennent des formes typiques aux banlieues. « Les insertions d'ensemble immobilier de plus petite taille soumis rigoureusement au protocole d'appels d'offres réussirent généralement mieux » (Legault, 2002, p. 257).

Le système d'attribution des projets par un processus d'évaluation a fortement incité les promoteurs et les constructeurs à employer des architectes afin d'augmenter leurs chances d'être sélectionnés. Selon Legault (2002, p. 254), il s'agit d'une des avancées notoires du programme : « La participation des architectes a marqué un progrès énorme dans la qualité visuelle, fonctionnelle et technique de l'habitation ». Il souligne en outre que l'opération – qu'il présente comme un tremplin pour bon nombre d'architecture – a permis de produire « une variété de façades qui ont enrichi l'environnement », ajoutant qu'une partie du succès architectural des projets de plus petite envergure construits dans les quartiers centraux réside dans le fait que leur façade est vis-à-vis la rue, ce qui correspond à « la manière montréalaise de construire en ville » (Legault, 2002, p. 258).

L'analyse de cette opération fait ressortir que la qualité architecturale des projets d'habitation sociale résidait, selon les professionnels de l'aménagement qui œuvraient au sein de l'appareil municipal, dans l'intégration du projet à son environnement et dans son respect de la « manière montréalaise » de construire. La récupération de certaines représentations identitaires dans le projet joue donc un rôle clé dans l'appréciation du projet et la valeur qui lui accordée.

Cependant, le nouveau processus d'attribution des terrains dépend d'un comité de sélection qui évalue la qualité architecturale des projets ; l'importance que les membres de ce comité accordent à l'intégration contextualisée a provoqué, selon Richard Boyer (1985), le début d'une architecture qu'il qualifie de bureaucratique. Dans l'extrait qui suit, l'auteur se place dans la peau d'un architecte désirant soumettre un projet au programme.

Les seules balises à leur disposition sont les contraintes contenues à l'intérieur du cahier des charges publié par la Cidem-Habitation. Partant de là, le concepteur sait que son projet sera jugé sur les bases de « l'intégration au milieu, de la qualité du bâtiment et de la qualité du logement ». Ce sont là des critères pour le moins subjectifs [...]

Dans ces conditions quelles possibilités s'offrent aux architectes? Ils peuvent se lancer dans la conception d'un projet novateur et tenter d'impressionner le Comité de sélection ou bien y aller d'un projet plus traditionnel en espérant répondre aux attentes de la Ville. Le concepteur qui choisit la première alternative diminue, selon nous, ses chances de

succès dans la mesure où l'évaluation des difficultés de construction est un des critères réels utilisés par le Comité de sélection.

Par contre, l'architecte qui s'engage dans la deuxième voie augmente ses chances. Son projet risque fort de se rendre en bout de ligne et d'être évalué en fonction de critères d'esthétisme et d'adéquation au marché. Dans cette alternative, l'objectif de l'architecte est de répondre, sans les connaître, aux goûts des fonctionnaires. À partir de là, nous formulons l'hypothèse qu'il procédera à l'examen des habitations construites dans le cadre de ce programme afin de dégager les principales tendances en matière architecturale et d'être en mesure de soumettre le « modèle d'habitation » correspondant aux attentes des juges. (Boyer, 1985, p. 194)

Boyer identifie ainsi un effet imprévu du programme Opération 20 000 logements, soit celui d'une certaine uniformisation architecturale des projets. Il explique que, afin de maximiser leurs chances, les architectes n'ont d'autre choix que de réfréner leur créativité, surtout dans des circonstances où les ressources financières des organismes subventionnaires sont limitées et lorsque la simplicité d'entretien est de mise. Dans un contexte de concours, les projets sélectionnés deviennent des références pour les projets futurs et fixent des normes à suivre pour les prochaines propositions. On assiste alors à une certaine mise en abîme de l'architecture pour les projets d'habitation sociale. Je crois que c'est ainsi que l'emploi de référents identitaires s'est imposé en matière de logement social à Montréal.

Ces analyses des programmes d'habitation sociale ne sont certes pas exhaustives et ne proposent qu'un survol rapide de toutes les transformations de ce domaine<sup>8</sup>, mais les exemples et les conclusions que j'ai présentés fournissent des pistes de réflexion utiles pour comprendre le processus ayant conduit à la conception de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine et des habitations de la SHAPEM. Il reste alors à analyser les dispositions de l'opération Solidarité 5000 logements pour mieux comprendre comment l'évolution des pratiques en logement social et communautaire a influencé le déroulement de ces projets.

L'initiative Solidarité 5000 logements s'inscrit dans la continuité des nouveaux principes d'aménagement apparus dans les années 1980. Si peu d'écrits permettent d'analyser les grands principes directeurs d'aménagement poursuivis par l'opération, le document de présentation, intitulé *Des solutions d'habitation à visage humain*, est toutefois riche en

---

<sup>8</sup> L'OMHM est d'ailleurs bien souvent présentée comme un des principaux protagonistes du réinvestissement du modèle d'habitation typique montréalais. Voir à ce sujet : Luc Noppen, « Les architectes "montréalais" : La quête du caractère métropolitain dans le projet architectural résidentiel contemporain », In *Patrimoines pour le XXI<sup>e</sup> siècle: Regards du Québec et de la Bretagne*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Patrick Dieudonné, Nota Bene, 2006, p. 61-115.

informations (Solidarité 5000 logements, 2003). Ce document s'adressait principalement aux élus des nouveaux arrondissements de la ville de Montréal – à la suite des fusions municipales –, qui devaient se familiariser avec les programmes d'habitation sociale. Le document facilitait la présentation des grands principes de l'initiative aux résidents qui accueilleraient un projet dans leur voisinage et qui désiraient en apprendre davantage. À la lumière de l'évolution des pratiques en matière d'habitation sociale exposée précédemment, l'analyse de l'argumentaire du document aide à saisir certaines préoccupations sous-jacentes et les fondements de la récupération identitaire dans les projets de l'initiative.

Tout d'abord, la majorité des informations contenues dans le document concernant la forme et l'architecture des projets cherchent à se distancer des opérations urbanistiques menées avant la période des années 1980. Rappelons qu'il y a eu un basculement dans les pratiques en habitation sociale à la suite de la mise en place de l'opération 20 000 logements et des nouvelles façons de faire de l'OMHM. Le « traumatisme des Habitations Jeanne-Mance », identifié précédemment, est d'ailleurs présent, sans être explicitement nommé, dans l'argumentaire du document :

Les habitations réalisées depuis les années 1980 s'intègrent si bien à leur environnement qu'elles passent souvent inaperçues ou ne sont remarquées que pour la qualité de leur architecture et de leur entretien. En effet, la façon de développer les habitations sociales et communautaires a beaucoup évolué : on limite la taille des projets, on évite les grands immeubles d'appartements, on soigne l'intégration architecturale et on favorise la gestion locale et la participation des résidents. (Solidarité 5000 logements, 2003, p. 6)

Selon l'argumentaire du programme, les nouveaux logements construits dans le cadre de Solidarité 5000 logements ne perturberont pas le quartier, car ils se dissimuleront dans le paysage urbain. De surcroît, ces derniers « permettent de faire renaître des terrains laissés à l'abandon et de convertir des immeubles vacants ou des bâtiments industriels désuets en résidences accueillantes » (Solidarité 5000 logements, 2003, p. 7). Autrement dit, le document souligne que Solidarité 5000 logements cible particulièrement les terrains sous-utilisés ou mal employés disponibles et non des zones déjà habitées pouvant être perçues comme étant le substrat du mode de vie des résidents. Conséquemment, « le respect de l'architecture locale », « l'échelle humaine » et « l'intégration au quartier » sont tous des arguments évoqués dans le but d'accroître l'acceptabilité des projets d'habitation sociale. Les auteurs soulignent d'ailleurs le potentiel que représentent ces projets en ce qui a trait à l'enrichissement des milieux de vie. L'emprunt de caractéristiques architecturales

« typiques » d'un quartier ou de manière générale de la ville de Montréal serait un donc un moyen de convaincre et de rassurer tant les élus que la population. Pour assurer le respect de ces principes, les projets devront faire l'objet d'une évaluation par le Bureau Solidarité 5000 logements. Cependant, le document ne permet pas d'en apprendre davantage sur le processus d'évaluation.

Chacun des projets soumis au Bureau Solidarité 5000 logements est évalué en fonction d'un certain nombre de critères, dont la qualité architecturale du futur immeuble et la manière dont il s'intégrera au quartier. Le Bureau s'assure ainsi que les bâtiments sont construits en lien étroit avec le milieu [...] (Solidarité 5000 logements, 2003, p. 6)

Le document explique que les projets d'habitations qui s'inscrivent dans le cadre de Solidarité 5000 logements sont d'abord démarrés par le milieu communautaire local et qu'ils s'adressent directement aux résidentes des secteurs ciblés.

Les projets d'habitations sont conçus pour les citoyens d'un quartier selon les besoins identifiés par les organismes sociaux et communautaires qui œuvrent dans le quartier. Ces organismes locaux connaissent bien les besoins de la population et ont à cœur d'y apporter des solutions efficaces et durables. (Solidarité 5000 logements, 2003, p. 13)

Les auteurs soutiennent ainsi que les projets d'habitation sociale menés dans le cadre de l'effort Solidarité 5000 logements ne sont pas le fruit d'une opération urbaine exogène, mais qu'ils résultent plutôt de l'investissement du quartier par les membres de sa communauté. Aussi, cherchent-ils encore une fois à se distancer des pratiques ayant eu cours avant les années 1980.

#### 4.2.1.3 L'influence du programme AccèsLogis sur l'architecture des projets de logements sociaux

Comme il a été mentionné précédemment, la construction et la rénovation de logements à des fins sociales et communautaires sont notamment financées par le gouvernement du Québec et du Canada par l'entremise des fonds AccèsLogis Québec et Logement social abordable Québec – Volet social et communautaire (Cadotte, 2002 ; Solidarité 5000 logements, 2003). Pour leur part, les habitations de la SHAPEM et la coopérative Jolie-Fontaine sont financées par le programme AccèsLogis.

AccèsLogis joue un rôle important dans le développement du projet, car ce programme impose des normes strictes relativement à l'architecture et à l'aménagement. Les contraintes

architecturales édictées par ce programme sont le fruit des expériences et des réalisations antérieures menées par la SHQ et par la SCHL et visent principalement à diminuer les coûts de construction et d'entretien des immeubles tout en offrant un habitat de qualité à des clientèles à revenu modeste. Les projets d'habitations sociales, considérant qu'ils doivent soumettre une demande d'inscription au programme AccèsLogis avant leur construction, se calquent donc à ses exigences.

De manière générale, le programme AccèsLogis est administré par la SHQ et a pour objectif de rendre possible la réalisation de projets d'habitation communautaire et sociale. Le programme comprend trois volets qui visent des clientèles différentes. Le premier, celui qui concerne les projets des habitations de la SHAPEM et de la coopérative Jolie-Fontaine, tend à la réalisation de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (Société d'habitation du Québec, 2003). Les deux autres volets du programme ciblent les projets de logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et les logements, souvent temporaires, pour une clientèle avec des besoins particuliers. Pour les volets I et II, de 20 à 50 % des ménages doivent être admissibles au programme de supplément au loyer. Pour se qualifier, les projets doivent notamment démontrer qu'ils seront viables économiquement et qu'ils répondent aux critères du programme, tout en assurant que les loyers ne dépasseront pas 95 % du loyer médian de la ville (Société d'habitation du Québec, 2003).

Les contraintes d'aménagement imposées par le programme sont énumérées dans le *Guide de construction*, souvent simplement nommé « l'annexe 5 ». La majorité de ces normes ne sont pas d'un grand intérêt pour la présente recherche, car elles sont souvent très techniques ou encadrent l'intérieur des immeubles. Toutefois, il est possible de croire que les prescriptions du programme AccèsLogis eu égard à la forme des bâtiments et des revêtements extérieurs prédisposent les projets à la récupération de l'identité dans un quartier comme Hochelaga.

En effet, à ce propos, le programme précise qu'il faut « déterminer le type de bâtiment en considérant les besoins exprimés, les règlements de zonages et les caractéristiques du milieu » (Société d'habitation du Québec, 2002, p.15). En vue d'assurer une certaine économie d'échelle, il y est suggéré de favoriser les immeubles de douze logements et plus et de limiter la hauteur à trois étages, autant que possible, sans aménager de logement au sous-sol.

Pour ce qui est du revêtement, le programme recommande de « privilégier un revêtement intégral en briques sur l'ensemble des murs extérieurs sauf si des contraintes budgétaires ne

permettent pas ce choix » (Société d'habitation du Québec, 2002, p. 16) et de choisir un type de briques « s'intégrant bien au milieu » (Société d'habitation du Québec, 2002, p. 54). Ces normes sur les revêtements visent principalement à réduire les frais d'entretien, surtout ceux liés au vandalisme, en évitant autant que possible d'employer des matériaux fragiles sur les surfaces exposées.

Si ces normes n'ont pas été édictées dans le but spécifique de favoriser l'emploi de représentations identitaires dans l'architecture des bâtiments, force est d'admettre qu'elles prédisposent certains projets développés dans les quartiers centraux à une « intégration harmonieuse » avec le cadre bâti environnant. Par exemple, ces normes incitent les développeurs de projets à opter pour des constructions à trois étages couvertes de brique, ce qui correspond, de manière générale, aux caractéristiques principales des quartiers centraux montréalais. Ainsi, ce qui est souvent interprété ou présenté comme étant des gestes architecturaux qui visent à « s'intégrer au quartier » ou « à respecter l'identité » du quartier serait en fait le résultat de normes qui ont pour principal objectif de diminuer les coûts de construction et d'entretien.

#### *4.2.2 Construction de la coopérative Jolie-Fontaine et des Habitations de la SHAPEM*

Initialement, le Comité BAILS était à la recherche d'espace pour développer un projet de coopérative d'habitation pour les familles à faible revenu du quartier et la SHAPEM cherchait des terrains pour construire des logements pour personnes seules à très faible revenu. Ces deux groupes ont collaboré avec le GRT Bâtir son quartier. Une des tâches principales de la section « développement » du GRT est de repérer des terrains propices à la réalisation de projets de ce type (Dufault, 2012). C'est ainsi que les terrains de l'usine Lavo, qui appartenaient depuis peu à la Ville, ont été identifiés par ces organismes. D'ailleurs, les résultats de la consultation publique menée par le CAUHM concluaient que ces terrains devaient être à 50 % consacrés au logement communautaire. C'est donc grâce à un certain consensus entre l'Arrondissement, le milieu local et les groupes concernés que les projets des habitations de la SHAPEM et de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine ont été amorcés.

Dès le départ, il était prévu que le projet de coopérative serait développé sur le quadrilatère formé des rues Chambly et Joliette, ainsi que des ruelles situées au sud de la rue Ontario et au nord de la rue La Fontaine. Pour leur part, les habitations de la SHAPEM devaient être construites sur quatre petits terrains distincts qui servaient auparavant de stationnement aux employés de l'usine. Comme ces terrains n'avaient pas été contaminés par les activités de

l'industrie, ils pouvaient être aménagés plus rapidement. C'est à l'architecte Antoine Chaloub que sont confiés les mandats de l'élaboration des plans et devis et de la supervision des chantiers. Bien que les chantiers devaient au départ faire l'objet de deux appels d'offres distincts pour la construction, il a été décidé d'emblée que les deux projets allaient avoir le même concept architectural (Dufault, 2012).

Dans le cas de la coopérative, le projet prévoit 71 logements, dont un peu plus de la moitié comportant trois chambres à coucher ou plus (Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga, 2002, p. 3). Ces logements sont répartis dans deux bâtiments de trois étages d'une hauteur de 11,5 mètres. La façade principale de ces derniers donne sur la ruelle au sud de l'îlot, donc sur la future coulée verte connectée à la place Valois

Le formulaire de demande d'inscription de la coopérative Jolie-Fontaine au programme AccèsLogis est certainement le document le plus instructif quant à l'argumentaire justifiant l'architecture du projet, car il a été rédigé dans le but explicite de prouver au gouvernement du Québec la qualité et la pertinence du projet. Si les fondements de leur parti architectural ne sont jamais explicitement indiqués, il est possible de les cerner par la façon dont ils présentent le secteur.

Mentionnons également que la démolition de la partie de l'usine Lavo située entre les rues Ontario, Lafontaine, Aylwin et Chambly permettra de substituer à cette enclave industrielle des années 50 de nouveaux immeubles d'habitation, intégrés dans un secteur qui est déjà très résidentiel et qui est appelé à subir prochainement une importante requalification. (Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga, 2002, p. 3)

.....

Cette nouvelle coopérative permettra d'améliorer sensiblement la qualité de vie dans cette partie du quartier, en faisant enfin disparaître du paysage la nuisance que constituait l'usine Lavo, contribuant aussi à réduire les effets négatifs liés à ce type d'enclave industrielle. (Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga, 2002, p. 5)

La lecture du territoire proposée par le document du GRT Bâtir son quartier définit l'usine comme une « anomalie » dans le paysage et qu'à ce titre elle doit être éliminée. L'apparence de cette dernière, construite en grande partie dans les années 1950, ne cadre pas avec le paysage imaginaire d'Hochelaga préconisé par les aménagistes impliqués dans le développement du projet. Bien que leur représentation ne soit jamais décrite, il est possible

de conclure, à la lumière de leur proposition finale, que celle-ci réfère au « Hochelaga ouvrier » du début du siècle.



**Figure 4.5 : Usine Lavo avant sa démolition**

Source : Denis Chabot, 2002, *Le monde en images*,  
<http://monde.ccdmd.qc.ca/ressource/?id=34782&demande=desc>

Dans un article publié par un média local – où les propos du chargé de projet sont rapportés – le bâtiment est décrit de manière à démontrer qu’il « s’intégrera » au reste du quartier : « Le format “triplex” à revêtement de brique a été retenu afin de s’intégrer dans la trame architecturale du quartier » (Le Hirez, 2003). C’est ainsi que les façades sont cadencées en analogie au rythme de la juxtaposition des façades des rues environnantes encadrées par des triplex. Tout le bâtiment est entièrement couvert d’une brique rouge alors que des éléments structuraux en acier sont apparents et consolident l’apparence industrielle de l’ensemble. On remarque également la présence d’un toit plat, de frontons et de balcons, autres éléments typiques des triplex du quartier.



**Figure 4.6 : Plan d'élévation de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine**

Source : GRT Bâtir son quartier et Antoine Chaloub architecte, 2003,  
<http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/26/5b1.pdf>

Le seul élément qui subsistera à la requalification du site est la trace de l'emprise de la voie ferrée. Ironiquement, cette voie ferrée est fortement associée à la présence de l'ancienne usine Lavo dont la démolition avait été exposée par plusieurs comme une nécessité ; le danger que représentait la présence des trains chargés de produits chimiques était un des principaux arguments évoqués pour la relocalisation de l'usine. Or, l'emprise de la voie ferrée sera un des éléments canonisés par la requalification du site, notamment parce que celle-ci cadre avec l'imaginaire industriel associé au secteur :

De plus, une coulée verte avec une piste cyclable, reprenant l'ancien tracé de l'ancienne « voie ferrée Lavo », débouchera juste à proximité des futurs immeubles de la coopérative d'habitation. Le projet [...] va donc amorcer un processus de reconquête urbaine pour toute cette partie du quartier. (Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga, 2002, p. 14)

Il est intéressant de s'attarder à l'expression « reconquête urbaine » de l'extrait ci-dessus. Le mot « reconquête » sous-entend qu'un élément a été perdu ou compromis par l'implantation de l'usine Lavo dans les années 1950, ce qui vient réaffirmer la thèse que les immeubles de l'usine d'eau de Javel ne cadraient pas avec l'imaginaire associé au secteur. Les projets des habitations de la SHAPEM et de la coopérative représentent donc une occasion de corriger l'aberration et de réaffirmer cette urbanité.



**Figure 4.7 : Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine**

Photo : Philippe Cossette, 2011

Il demeure toutefois difficile de déterminer l'origine des réflexions précédentes sur l'identité du secteur. L'architecte et les chargés de projets du GRT n'avaient d'autre choix que de respecter les normes édictées par le règlement d'urbanisme, le PIIA et les normes du programme AccèsLogis, ce qui a réduit considérablement leur créativité et leur capacité à mener leur propre réflexion sur l'identité et le paysage du secteur. En raison du grand nombre d'acteurs impliqués – membres fondateurs de la coopérative, CAUHM, Comité BAILS, SHAPEM, Arrondissement, Ville de Montréal, SHQ, GRT Bâtir son quartier, architectes, entrepreneurs, etc. – il est presque impossible de savoir à qui peuvent être attribués les grands principes architecturaux évoqués. Il est donc plus approprié d'aborder le sujet en faisant référence à un écosystème favorable à cette lecture paysagère et à cette perception de l'identité du territoire.

Les travaux de construction des deux projets ont été marqués par de nombreuses embûches, qui ont provoqué des délais importants dans la réalisation. Entre autres, les travaux de décontamination réalisés par l'Arrondissement étaient d'abord estimés à 800 000 dollars, mais comme les sols étaient beaucoup plus contaminés que ce que les estimations initiales

prévoient, il a fallu momentanément arrêter les travaux pour que l'Arrondissement puisse trouver des fonds supplémentaires. Au total, la facture de l'opération s'est élevée à plus de deux millions de dollars.



**Figure 4.8 : Habitations de la SHAPEM**

Photo : Philippe Cossette, 2011

De leur côté, les 40 logements des habitations de la SHAPEM ne requéraient aucune décontamination et leur construction devait débuter en premier. Cependant, les coûts proposés par les entrepreneurs lors du premier appel d'offres lancé en novembre 2003 dépassaient de beaucoup les prévisions du GRT. Les habitations de la SHAPEM et la coopérative se sont donc alliées pour réduire les coûts grâce à des économies d'échelle. Ils ont alors lancé un deuxième appel d'offres conjoint en août 2004 (Dufault, 2012 ; Tremblay, 2004). La construction des deux projets a débuté en 2004 pour se terminer à l'hiver 2006 pour la coopérative et au printemps de la même année dans le cas des habitations de la SHAPEM.

### **4.3 Le volet privé de la transformation des terrains de l'ancienne usine Lavo**

Comme il a été déterminé lors de la consultation publique menée par la CAUHM, une partie des terrains de l'usine Lavo devaient servir à la construction d'immeubles d'habitation en copropriété divisée. Le CAUHM affirme dans son rapport de consultation que les propriétaires-occupants « sont généralement plus enclins à défendre leur territoire, garder leur terrain propre, voir à l'entretien et à la préservation à long terme de leurs immeubles, ainsi qu'à développer un sentiment d'appartenance au sein de la communauté » (CAUHM, 2002, p. 12). La moitié des anciens terrains de l'industrie ont été réservés pour un projet de développement de condos situés dans le quadrilatère formé par les rues Nicolet et Chambly et la ruelle située au sud de la rue Ontario et celle au nord de la rue La Fontaine.

#### *4.3.1 L'appel à propositions*

La Ville de Montréal, qui est propriétaire des anciens terrains de l'entreprise Lavo qui doivent servir à la construction de condos, procède alors à leur mise en vente par un processus d'appel à propositions lancé le 18 mai 2004. Selon François Goulet (Goulet, 2009, p. 35), conseiller en aménagement à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, « l'avantage de cette formule est de susciter des projets innovateurs, puisque l'attribution est liée à des critères de qualité plus qu'au prix offert ». L'idée est donc d'attribuer le projet au plus méritant selon l'évaluation d'un jury. Le comité de sélection est finalement composé de cinq cadres et professionnels provenant de la Ville de Montréal, de la Société de développement de Montréal et de la SHQ (Diotte, 2004). Ce processus rappelle celui de l'opération 20 000 logements, où les projets devaient également faire l'objet d'une évaluation afin de rehausser la qualité de l'architecture des bâtiments. Au total, onze équipes répondent à l'appel à propositions.

L'appel à propositions explique que l'intention première du projet est d'encourager le développement de logements privés abordables pour des ménages à revenu modeste souhaitant accéder à la propriété, en particulier des familles (Habiter Montréal, 2004, p. 8). En ciblant les jeunes ménages désirant devenir propriétaires, la Ville rejoint ainsi l'objectif du CAUHM qui souhaite augmenter le nombre de propriétaires-occupants dans le quartier. Les prix offerts pour les logements doivent permettre l'admissibilité des futurs résidents au nouveau programme d'accession à la propriété de la Ville, un programme financé conjointement avec la SHQ.

Les projets soumis par les promoteurs et les architectes sont évalués selon quatre critères à pondération égale, soit : la proportion de logements abordables, le proposant, la qualité architecturale et le concept d'aménagement (Habiter Montréal, 2004, p.7). En ce qui concerne la proportion de logements abordables, au moins la moitié des logements doivent offrir un prix de vente qui permette aux acheteurs de se qualifier pour le programme d'accès à la propriété. Les projets obtiendront un pointage supérieur dans la mesure où ils permettront à un plus grand nombre de logements d'être admissibles audit programme. Le deuxième critère d'évaluation des projets a surtout comme objectif de garantir que le candidat ait les qualifications et les ressources requises pour mener à terme ce type de projet.

Sur le plan de la qualité architecturale, le projet est notamment évalué selon l'expression architecturale, le traitement des façades, ainsi que le choix des matériaux (Habiter Montréal, 2004, p. 8). Par ailleurs, le document prend soin de rappeler les contraintes imposées par le PIIA, adopté précédemment par l'Arrondissement, afin d'encadrer les projets qui se développeront sur les terrains de Lavo. Tel que mentionné précédemment, le règlement stipule notamment que :

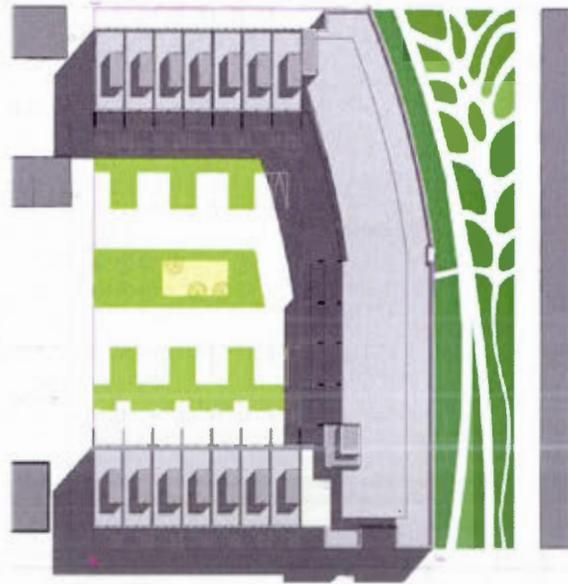
- i) la façade d'un bâtiment d'une largeur supérieure à 15 mètres doit être articulée d'une manière rappelant la juxtaposition de façades plus petites ;[...]
- iii) la composition d'une façade doit être sobre et élégante et éviter l'utilisation de plus de 2 matériaux principaux ;
- iv) la maçonnerie exigée pour le revêtement d'une façade doit être, soit une brique d'argile, de format et teinte s'intégrant à celles du voisinage, ou pierre naturelle [...] ;
- vi) les couleurs des finis doivent être d'apparence sobre et naturelle ; des couleurs éclatantes sont à éviter [...]. (Habiter Montréal, 2004, p. 22)

Bien que le processus d'appel à propositions avait pour objectif de stimuler l'innovation architecturale, celle-ci ne pouvait en réalité que s'exprimer à l'intérieur d'un cadre circonscrit par une réglementation visant à favoriser une certaine homogénéité du projet avec le quartier. Les promoteurs et les architectes sont donc inévitablement conduits à produire une architecture contextualisée qui réponde aux exigences de l'Arrondissement. Les traits communs entre les propositions soumises apparaissent d'ailleurs évidents (voir figure 4.9). Les autres éléments évalués pour ce critère concernent davantage la configuration des logements et les techniques constructives.

Groupe Canvar inc. - Christian Thiffault,  
architecte



411411 Canada inc. Consortiumum Carlos  
Ott & associées, Atelier BRAQ



**Figure 4.9 : Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo**

Source : Habiter Montréal, S.d. « Revitalisation du secteur Lavo » et images assemblées par Philippe Cossette

Habitations Laurendeau inc. Les architectes Boutros + Pratte



Les Constructions Beau-Design inc DCYSM architectes

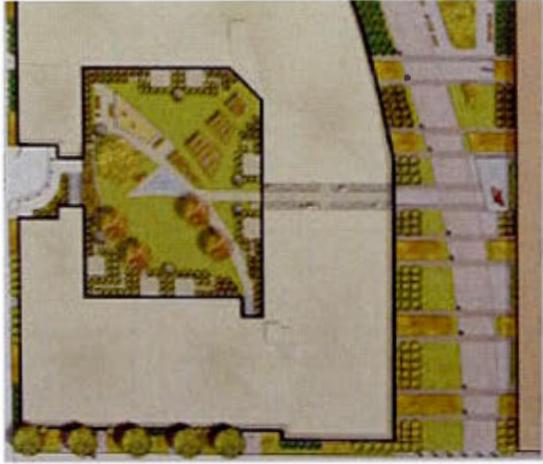


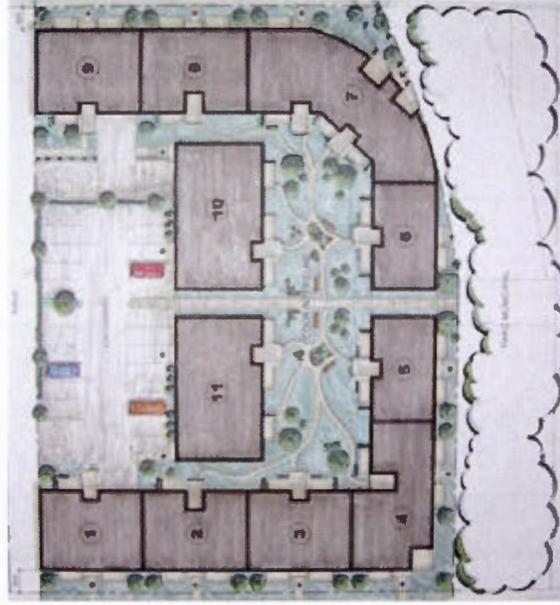
Figure 4.9 (suite) : Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo

Source : Habiter Montréal, S.d. « Revitalisation du secteur Lavo » et images assemblées par Philippe Cossette

Anobid Construction corp. DCYSM architectes et Dr. Avi Friedman, architecte



Développements des terrasses de l'Île.  
L'Écuyer Lefaire architectes



**Figure 4.9 (suite) : Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo**

Source : Habiter Montréal, S.d. « Revitalisation du secteur Lavo » et images assemblées par Philippe Cossette

Constructions Eugène Rodrigue inc. Antoine Chaloub, architecte



Construction Espace-Logique inc. Raymond Brasseur, architecte



Figure 4.9 (suite) : Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo

Source : Habiter Montréal, S.d. « Revitalisation du secteur Lavo » et images assemblées par Philippe Cossette

Les Développements Mas inc. Jocelyn Duff, architecte



Les Propriétés Belcourt inc. Georges Elbaz, architecte Le projet

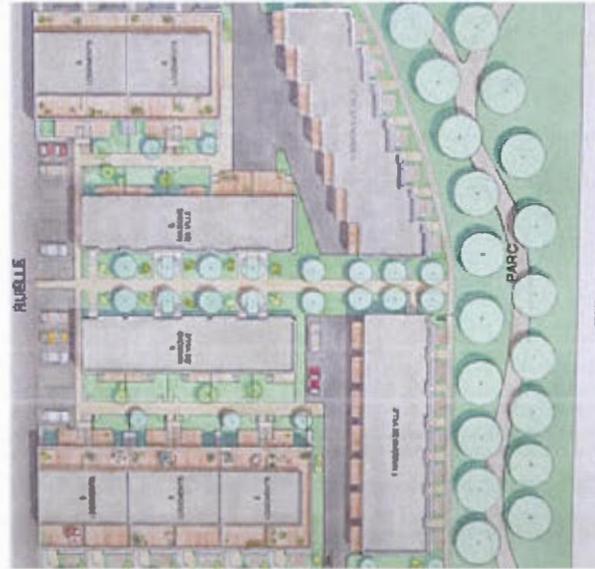


Figure 4.9 (suite) : Propositions reçues pour le volet privé de la transformation des terrains de Lavo

Source : Habiter Montréal, S.d. « Revitalisation du secteur Lavo » et images assemblées par Philippe Cossette

Le troisième critère d'évaluation, le concept d'aménagement, est également très encadré par la réglementation d'urbanisme. Ce critère concerne principalement l'implantation des bâtiments, les aires de stationnement, l'aménagement paysager, les accès piétonniers ainsi que « la relation du projet avec le parc prévu le long de la ruelle sud » (Boyer, 1985, p. 8). Rejoignant ce qui est écrit dans le PIA, le document de l'appel à propositions spécifie que :

Le comité de sélection tiendra compte de la façon dont le projet résidentiel s'harmonise avec le projet de parc prévu sur l'emprise des anciennes voies ferrées. Les bâtiments adjacents à ce parc auront obligatoirement une implantation angulaire ou en courbe qui suit la courbe du parc. (Habiter Montréal, 2004, p. 18)

Pour cette raison, tous les projets proposés doivent mettre en évidence par leur implantation l'ancienne présence de la voie ferrée. L'Arrondissement, en rendant obligatoire la présence d'une forme courbe qui épouse l'ancien tracé de la voie ferrée, cherche à créer une analogie avec le type « d'accident dans la trame urbaine » que l'on remarque dans les anciens secteurs industriels. Les acteurs publics ont conséquemment sélectionné certaines caractéristiques du passé industriel du secteur et en ont fait les éléments structurants de leur projet. Ils veulent ainsi à accoler l'étiquette de la reconversion à l'identité du quartier. Autrement dit, l'effet escompté est une ambiance de quartier industriel en mutation.

Les autres dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur qui ont un impact sur le concept d'aménagement sont notamment la hauteur maximale fixée à 12,5 mètres, le nombre d'étages limité à deux ou trois, le taux d'implantation maximal de 70 %, les modes d'implantation (limités à isolé, jumelé ou contigu) et le nombre de cases de stationnement établi à un pour deux logements, dont la moitié du nombre de cases totales doit se situer à l'intérieur des bâtiments (Habiter Montréal, 2004, p. 21). Encore une fois, ces dispositions visent à transposer certaines caractéristiques du cadre bâti environnant au nouveau projet.

Comme l'avait expliqué Richard Boyer (1985) à propos de l'Opération 20 000 logements, un des impacts imprévus de ce type d'appel d'offres est qu'il ne stimule pas la créativité, mais qu'il tend plutôt à favoriser un certain type d'architecture. Cela s'explique tout d'abord en raison de la réglementation en vigueur, mais également parce que les promoteurs vont tenter de se placer dans la peau du jury et se baser sur les réalisations précédentes de la ville ainsi que sur leurs expériences personnelles. Certaines thématiques, comme « l'intégration » ou « l'harmonisation », deviennent ainsi populaires, puisqu'elles répondent aux préférences de l'administration municipale.

#### 4.3.2 Le projet Le N.O.V.O.

L'évaluation des projets soumis par le comité de sélection a finalement lieu le 22 juillet 2004 et c'est Conception Rachel-Julien et les architectes Menkes Shooner Dagenais et LeTourneux (MSDL) qui remportent l'appel à propositions. Le projet intitulé « Îlot Soleil » prévoit 93 condos au total, dont 73 % peuvent être considérés comme étant abordables. Selon ce qui est rapporté dans les médias et par Habiter Montréal, le comité a particulièrement apprécié la sobriété du projet et l'économie des matériaux employés sur la façade (Diotte, 2004 ; Habiter Montréal, S.d.-b) :

Le comité d'évaluation [juge] qu'elle se démarqu[e] de ses concurrents par sa qualité architecturale et son concept d'aménagement, tout comme par la sobriété et l'économie des matériaux utilisés, principalement la maçonnerie de briques d'argile pour l'ensemble des façades. (Habiter Montréal, S.d.-b)

L'un des points forts relevés est l'harmonisation du projet « avec le parc adjacent, en présentant une courbe qui suit celle de ce parc » (Habiter Montréal, S.d.-b). Comme il a été exposé précédemment, ces deux dispositions étaient obligatoires en raison de la réglementation en vigueur et elles étaient présentes dans tous les projets soumis. L'insistance dans les communications de la Ville de Montréal sur ces points témoigne bien de l'importance accordée à ces éléments. L'institution publique devait notamment répondre aux préoccupations exprimées par le milieu local lors de la consultation publique du CAUHM à l'égard de l'intégration harmonieuse des projets avec le cadre bâti environnant (CAUHM, 2002, p. 19).

La construction du projet, maintenant nommé Le N.O.V.O., s'est faite en trois phases. Les travaux de la première phase ont débuté au printemps 2006 et se sont terminés à la fin de la même année, alors que les phases II et III ont été complétées en juillet 2006 (Diotte, 2005 ; Graniero, 2006).



**Figure 4.10 : Le N.O.V.O.**

Photo : Philippe Cossette, 2011



**Figure 4.11 : Promenade Luc-Larivée face au projet Le N.O.V.O.**

Photo : Philippe Cossette, 2011

Les condos Le N.O.V.O. sont caractérisés par deux grands bâtiments en forme de « L » situés de part et d'autre du lot développé, entre lesquelles prend place un autre bâtiment complètement déconnecté de la rue ainsi que des cours intérieures. On accède à la plupart des appartements par ces cours en traversant deux grandes portes cochères situées aux extrémités du complexe (Diotte, 2005). Tous les occupants ont un accès direct à leur logement par un escalier. De l'avis de Denis Robitaille, président de Conception Rachel-Julien, cela renforce l'idée de la propriété privée (Graniero, 2006).

Les revêtements extérieurs employés sur l'immeuble sont de la brique d'argile jaune, de l'acrylique et du bois. Selon ce qui est écrit dans les journaux, une des principales qualités du site est la présence du parc situé au sud du projet (Diotte, 2005 ; Graniero, 2006). Le site met d'ailleurs particulièrement en évidence un ancien bâtiment industriel de brique d'argile rouge.

#### **4.4 La place Valois**

Comme il a déjà été mentionné, le projet de la place Valois a été amorcé dans le contexte particulier des fusions municipales et ce bouleversement dans la structure organisationnelle de l'appareil municipal a eu des impacts importants sur son développement. En 2002, la Division de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est créée au sein de l'Arrondissement et c'est ce nouveau service qui hérite du projet malgré le fait que le processus de conception était déjà entamé (Béland, 2011). Le rôle de l'Arrondissement est donc, de manière non limitative, d'encadrer les professionnels et les consultants embauchés pour le projet, de mener à terme les expropriations nécessaires, de développer les termes de référence, d'accompagner les professionnels embauchés pour le PIIA et de tenir des séances d'informations à l'intention des citoyens du quartier (Béland, 2011).

Un comité de suivi est par ailleurs mis sur pied afin d'inclure les préoccupations du « milieu » dans la conception de la place publique. Ce comité se compose de représentants de l'arrondissement et de la ville centre, du milieu communautaire, du personnel politique des députés fédéral et provincial, des professionnels embauchés par l'Arrondissement pour l'exécution et la conception des travaux et des propriétaires et promoteurs concernés. Pour cette raison, le projet est habituellement présenté par l'administration municipale comme étant « issu de la concertation du milieu » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004e).

Le projet est principalement financé par le biais de deux programmes, soit le programme d'interventions d'appoint dans les quartiers ciblés 2000-2003, financé conjointement par la Ville de Montréal et le ministère des Affaires municipales et de la métropole (Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2003), ainsi que le Programme opération commerce. Ce second programme a pour objectif de favoriser les travaux de constructions ou de rénovation des bâtiments commerciaux sur certaines artères commerciales de Montréal ; les montants sont versés aux propriétaires d'immeuble. Comme les délais de réalisation dépassent la fin du programme en raison du temps nécessaire à l'Arrondissement pour préparer le site et mener à terme ses opérations urbanistiques, une prolongation leur est accordée par le conseil municipal (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2003e).

#### *4.4.1 L'avant-projet réalisé par l'Arrondissement .*

Afin d'encadrer le développement de la future place publique, l'Arrondissement a préparé un PIIA pour le secteur intitulé « Promenade Ontario et place Valois ». Le règlement de ce PIIA, le 01-275-14, entré en vigueur le 17 mars 2004, inclut également le PIIA du secteur Lavo (analysé précédemment) (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004b).

Le PIIA du secteur de la Promenade Ontario et place Valois comprend principalement les mêmes normes pour le traitement des façades que celui du secteur Lavo. Cette fois-ci, l'objectif poursuivi est de « favoriser une certaine homogénéité du secteur et une architecture de qualité s'appuyant sur le caractère architectural de la rue Ontario [...] » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004b). Ainsi, les projets situés dans le périmètre du PIIA doivent notamment privilégier les toits plats et les parapets, avoir des façades « sobres et élégantes » composées idéalement de un ou deux matériaux et en maçonnerie.

Comme le règlement s'applique à une artère commerciale et à une place publique, il exige également que les façades latérales soient aussi soignées que les façades avant. Il y est en outre spécifié que la volumétrie, la composition architecturale des bâtiments et le traitement architectural des rez-de-chaussée doivent s'inscrire en « continuité des caractéristiques de la rue Ontario ». Le PIIA inclut par ailleurs de nouvelles mesures pour « préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004b) en privilégiant le maintien ou la restauration des matériaux et des composantes d'origine des bâtiments lors des travaux de rénovation.

Tout comme dans le cas de Lavo, le PIIA du secteur de la Promenade Ontario et place Valois stipule que les projets immobiliers doivent prendre en considération le lien vert aménagé sur l'ancienne emprise de voies ferrées, et ce, selon les mêmes principes que ceux du PIIA Lavo. Les autres dispositions du PIIA, celles qui ne présentent pas un grand intérêt pour la présente recherche, concernent les devantures commerciales et l'affichage.

Ce qui ressort particulièrement de l'analyse du PIIA, c'est que l'Arrondissement met l'accent sur la notion de continuité. Il faut rappeler qu'un PIIA est un règlement discrétionnaire et que la capacité d'un projet à répondre aux objectifs de la réglementation est déterminée par le CCU. Comme le terme « continuité » n'est pas défini dans le règlement, il revient alors au comité de déterminer si un projet atteint cet objectif. Il est cependant possible de conclure, à la lecture de toutes les normes imposées, que l'Arrondissement désire préserver le « caractère », voire l'imiter, plutôt que de transgresser ce qu'il considère comme étant l'identité du quartier. Tout comme dans le secteur Lavo, la sélection des éléments à préserver et l'orientation souhaitée pour le développement futur font référence au caractère industriel du quartier, notamment en raison de l'importance prépondérante accordée au tracé du chemin de fer.

L'Arrondissement procède par la suite à deux appels d'offres pour la réalisation du projet. Ces appels d'offres doivent lui permettre d'obtenir l'expertise nécessaire pour mettre en œuvre les grands principes de la place publique édictés dans le plan préliminaire. Le mandat attribué par le premier appel d'offres concerne principalement la gestion du projet sur le plan budgétaire ainsi que la coordination des différentes instances de la ville ainsi que du comité de suivi. Le 2 juillet 2003, le comité de sélection choisit, se basant sur les critères d'évaluation fixés par l'appel d'offres, de recommander les services de l'urbaniste-conseil André Christin (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2003d, 2003a).

Le deuxième appel d'offres lancé par l'Arrondissement a pour objectif d'identifier un consultant – dont l'équipe de travail est composée d'au moins deux architectes paysagistes d'expérience – pour la conception de la place publique, l'élaboration des plans et devis et la surveillance de chantier (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2003c). Au cours de leur mandat, les consultants sélectionnés doivent également établir les balises et les critères de sélection pour un concours visant à choisir une œuvre d'art pour la place publique. L'appel d'offres public est lancé le 21 juin 2003 et c'est le consortium Schème Consultants et Atelier Urban Soland qui le remporte.

#### 4.4.2 Concepts retenus et construction de la place Valois

Les objectifs initiaux du projet, tel que définis par l'Arrondissement dans le mandat confié aux consultants, sont notamment de « renforcer la continuité et la vitalité commerciale de la rue Ontario », de « mettre à profit les caractéristiques particulières du secteur » et d'« améliorer la qualité générale du cadre de vie et l'attrait du quartier » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2003b, p. 7). Ces nouvelles indications et le PIIA en vigueur permettent à l'Arrondissement d'orienter les consultants vers un projet qui serait sensible au contexte et qui proposerait une réinterprétation des caractéristiques identitaires du quartier. Cela se manifestera de façon marquée dans les premiers concepts établis par le consortium Schème Consultants et Atelier Urban Soland.

Le consortium élabore un cahier de planification qui présente les grands principes d'aménagement urbain retenus.

Les points soulevés dans ce document concernent avant tout l'organisation de l'espace urbain plutôt que l'aménagement de la place. Il s'agit d'abord d'assurer une morphologie adéquate de l'espace urbain tout en jetant les bases d'une organisation sémantique du lieu. (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 1)

Dans cet extrait, deux termes permettent de vraiment comprendre les fondements de la proposition du consortium, soit « morphologie adéquate » et « organisation sémantique ».

Le premier terme réfère en quelque sorte à une « manière de faire » ou à des principes d'aménagement établis qui assurent, selon le point de vue des auteurs, la qualité du projet. L'exemple le plus éloquent est certainement l'importance qu'ils accordent aux façades qui encadrent la place publique. Un des principes généralement connus par les professionnels en aménagement est qu'un espace public doit être délimité par des frontières évidentes, comme des immeubles, afin de le délimiter dans l'espace et ainsi le rendre identifiable. Ce principe a notamment été établi par Jane Jacobs (1961) et Jan Gehl (2010), des auteurs qui ont eu un impact considérable sur l'évolution des pratiques en aménagement. En effet, même si aucun principe d'aménagement n'est intrinsèquement bon, certains principes font tellement l'unanimité dans un milieu donné que leur usage fait partie de la composition d'un aménagement qui peut être qualifié, selon ce milieu, « d'adéquat ».

Ensuite, par « organisation sémantique du lieu », les auteurs signifient que l'espace sera aménagé de manière intelligible. La place publique pourra être interprétée par les gens qui la fréquenteront et, j'y revendrai sous peu, elle pourra dévoiler l'histoire du lieu.

Dans le cahier de planification, le consortium se montre très critique à l'égard du plan d'aménagement préliminaire de 2001. Leur jugement de cette proposition permet entre autres de découvrir les approches qu'ils privilégient : ils estiment que la première proposition a une faible valeur sémantique et qu'elle ne permet pas de révéler la morphogénèse et la sémiogénèse du lieu :

Plus spécifiquement, les éléments de mouvement et de dynamisme industriel ainsi que les caractéristiques de tensions physiques et de frictions sociales inscrites dans le lieu et dans son histoire nous apparaissent trop domptés par des corrections géométriques à la trame urbaine (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 4).

Leur plus importante critique formulée à l'endroit du plan préliminaire concerne le fait que la place publique initialement projetée est bordée de tous les côtés par une rue :

La régularisation proposée de la trame urbaine banalise la dynamique urbaine issue de l'histoire du quartier au détriment du sens du lieu [...] La géométrie ne révèle pas non plus la rencontre des quartiers Hochelaga et Maisonneuve qui est proprement inscrite dans la trame urbaine. (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 4)

Le consortium postule que le « square public typiquement montréalais » souhaité originellement par le groupe EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Nicole Valois ne permet pas de refléter les caractéristiques particulières du site sur lequel sera aménagée la place Valois. Les auteurs affirment également que la présence des rues qui encadrent la place publique aurait pour effet de l'isoler davantage et occasionnerait une perte d'espace importante en raison de l'emprise nécessaire.

Ils jugent par ailleurs que la place publique n'est pas adéquatement encadrée. Pour justifier leurs propos, ils font la comparaison entre la place Valois projetée et le square Phillips, situé dans le centre-ville de Montréal :

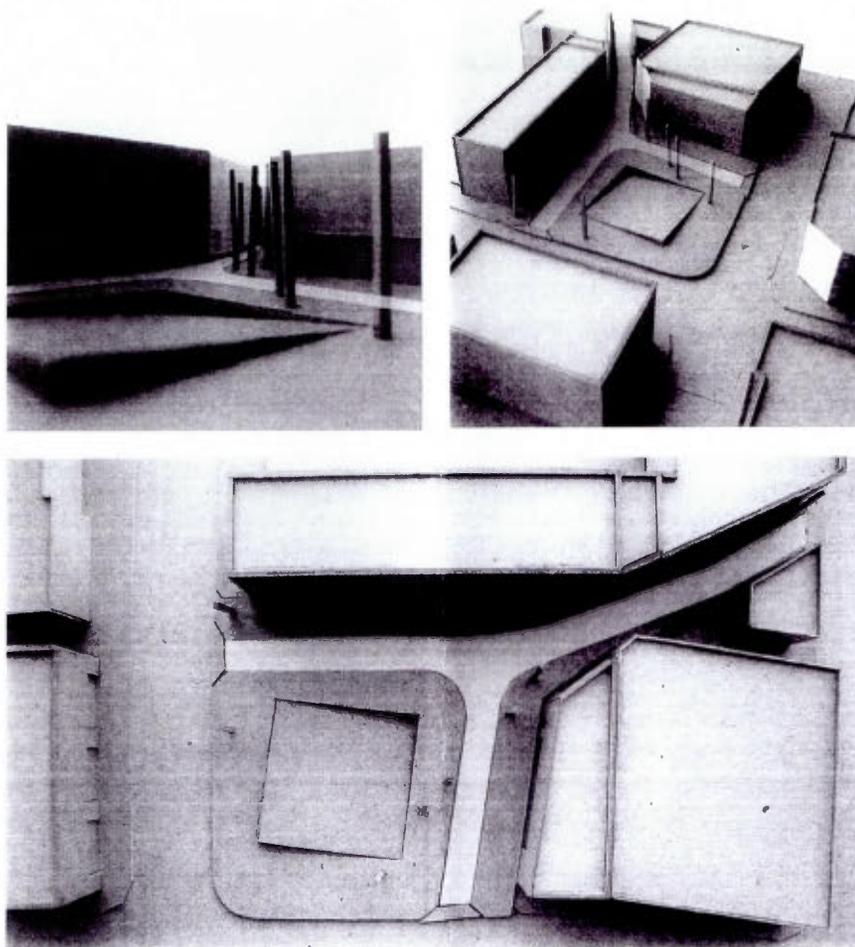
Occupant un îlot distinct, le carré Phillips est bien encadré par des rues issues de la trame montréalaise et par des façades avant bien définies. Dans le cas de la place proposée, l'intégrité de l'îlot n'est plus assurée et de multiples types de voies côtoient la place : rues, ruelles, emprise ferroviaire. (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 5)

Ils proposent que la place publique ne soit pas encadrée de chaque côté par des routes et qu'une attention particulière soit accordée aux façades de manière à bien délimiter l'espace.

Ils critiquent finalement le choix de matériaux et de luminaires de la Ville, qu'ils qualifient de « standards Vieux-Montréal ». Ils veulent sans doute souligner, de cette manière, que ces

choix pourraient contribuer à créer une ambiance de quartier ancien, mais que cela ne concorde pas avec leur perception de l'histoire du quartier. Aussi, selon eux, ces choix compromettraient la cohérence et l'homogénéité de la place.

Les nombreuses critiques permettent au consortium d'annoncer les principes qui soutiennent leurs concepts pour la place publique. Les auteurs divisent ces concepts selon deux principaux thèmes, soit les traces de l'histoire et la morphologie de l'espace. D'abord, ils insistent sur la présence de la frontière entre les deux anciennes villes : « Un des concepts clés de la place publique est la lisibilité de cette rencontre de façon physique et reconnaissable » (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 6). Comme la place publique est entièrement située dans l'ancien territoire d'Hochelaga, ils proposent de désaxer l'aire publique, de forme carrée, selon l'orientation du territoire de Maisonneuve à cet endroit. La façade est qui encadre la place Valois est également orientée selon l'axe des façades de l'ancienne ville de Maisonneuve. Le consortium souhaite également rendre « intelligible » le tracé de l'ancienne voie ferrée, puisque « le côtoiement physique et l'interrelation des morphologies urbaine et ferroviaire est un des plus puissants révélateurs du passé industriel du secteur » (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 6). Le document ne spécifie toutefois pas comment les architectes paysagistes souhaitent s'y prendre, si ce n'est qu'en mentionnant que l'œuvre d'art devra être composée d'une série d'interventions ponctuelles réparties tout le long de l'ancienne emprise de chemin de fer.



**Figure 4.12 : Maquette du concept de la place Valois**

Source : Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003, Place Valois : Cahier de la planification

Le deuxième thème défini dans le document est celui de la « morphologie d'un espace public », qui renvoie davantage à ce que les auteurs considèrent comme « la manière de faire » une place publique : « la place publique doit être lisible comme un vide extrait du tissu bâti. La cohérence de la forme de la place est tributaire de celle des parois bâties qui définissent son contour » (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003a, p. 7). Le consortium insiste sur l'importance d'encadrer la place publique par des façades. En raison de la fermeture des ruelles au nord de la place et de la présence de commerces au rez-de-chaussée, les architectes n'ont d'autre choix que de planifier une aire carrossable, notamment

pour les livraisons. Ils spécifient toutefois que cette aire sera la plus discrète possible en étant délimitée, par exemple, par des bollards ou par une légère dénivellation. Finalement, ils proposent d'incliner légèrement le carré au centre de la place publique afin de distinguer les espaces carrossables des endroits où les commerces pourront aménager des terrasses.

L'aménagement final de la place publique sera modifié par rapport à ce que le cahier de planification prévoyait, mais les documents retrouvés et analysés dans le cadre de la présente recherche ne permettent pas de déceler les raisons de ces changements. En définitive,

le projet révisé a reçu un avis favorable du comité consultatif d'urbanisme et est appuyé par la table de concertation de la place Valois (composée de représentants du milieu communautaire, social et politique, de promoteurs, de l'association de commerçants de la Promenade Ontario et de différents services de la Ville). (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004d)



**Figure 4.13 : Esquisse finale de la place publique**

Source : Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003, Place Valois : Perspectives sur la place publique

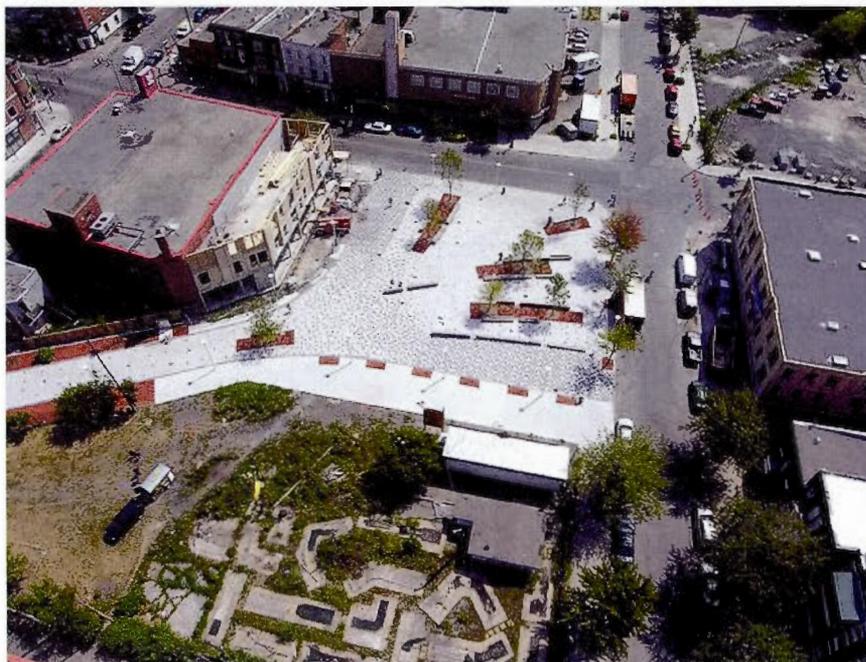
Il y a deux différences notoires entre le projet présenté dans le cahier de planification et celui qui a été finalement réalisé. D'abord, le concours d'art public n'a finalement pas eu lieu ou, du moins, n'est plus mentionné dans les documents de l'Arrondissement ni dans la presse après

l'année 2003. Il n'y a donc aucun aménagement artistique sur l'emprise de chemin de fer. La deuxième disparité est la disparition des références à la frontière entre les deux anciennes villes d'Hochelaga et de Maisonneuve. L'idée de désaxer un carré central et les façades selon l'orientation du secteur Maisonneuve n'a pas été conservée dans le projet final. Cependant, cet élément est demeuré présent dans les discours associés à la place publique, comme en témoigne cette citation de l'ancien maire Gérald Tremblay dans la presse locale au moment de la première pelletée de terre :

De son côté, le maire de Montréal y est allé d'une petite leçon d'histoire : « Le chemin de fer a une signification historique. Dans le passé, il séparait deux anciennes municipalités : Hochelaga et Maisonneuve. Aujourd'hui, grâce à la place Valois, cette ancienne fracture se transforme en lien mitoyen ». (Pinel, 2004)

Ces paroles du maire ont été prononcées le 17 mai 2004, lors du début des travaux de la place publique et de la portion du lien vert située entre celle-ci et la rue Bourbonnière (CNW, 2004). Les travaux des bâtiments privés situés sur la place publique ont également débuté au même moment (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004e).

Finalement, la place Valois sera inaugurée en 2005. Elle est de forme carrée et est orientée dans la même direction que les rues Ontario et Valois. Son extrémité nord-est a cependant la forme d'un entonnoir et pointe en direction du parc linéaire (Schème Consultants et Atelier Urban Soland, 2003 b). Il s'agit d'une surface plane recouverte de méga-pavés de béton de deux teintes de gris. La section carrossable est délimitée par des bollards, le mobilier urbain, ainsi que par une densité plus élevée de dalles de béton gris foncé. Des trottoirs de six mètres de largeur adjacents aux bâtiments ont été aménagés pour permettre aux restaurants d'installer des terrasses pendant la période estivale (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004d). En définitive, le choix des essences des végétaux a été fait de manière à créer un toit de verdure pour la place publique sans pour autant obstruer la vue sur les commerces (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004e).



**Figure 4.14 : Vue aérienne de la place Valois et des immeubles adjacents en construction**

Source : Julie Bélanger, Flickr, <http://flic.kr/p/4KfzXa>



**Figure 4.15 : Commerces sur la place Valois**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Sur le plan symbolique, le mobilier de granit a été disposé, selon l'Arrondissement, de manière à rappeler « la convergence des anciennes voies ferrées » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004e). Mentionnons tout de même qu'il n'y a jamais eu de carrefour de voie ferrée à cet endroit. Toutefois, en raison du design, l'image d'une « convergence » de voies sera désormais associée au lieu. Par exemple, une journaliste écrira quelques années plus tard : « édifiée à l'emplacement d'une ancienne voie ferrée, la place Simon-Valois tente quant à elle de recréer le design d'une vieille gare de triage » (Léger, 2009).

Trois nouveaux bâtiments ont été construits sur le site par l'entreprise Samcon (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004d). Dans les immeubles directement adjacents à la place publique, des locaux accueillant des commerces alimentaires ont été aménagés au rez-de-chaussée, alors que le reste des immeubles abritent des condos. Le troisième immeuble, celui qui longe le côté nord du parc linéaire, est exclusivement résidentiel. Au nord de celui-ci, le passage a simplement été encadré par une clôture et un aménagement paysager. Ces nouvelles constructions correspondent aux normes architecturales édictées par le PIIA. Par exemple, leur revêtement est principalement en brique rouge ou grise, la composition de la façade évoque une juxtaposition de plus petites façades et tous les toits sont plats et comportent un parapet.

Selon l'Arrondissement, le nom de « place Valois » était déjà courant dans le langage populaire : « Le nom communément utilisé pour ce lieu, et ce même avant le début de la planification, est "place Valois", tant par les citoyens du milieu que par l'administration municipale » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2006). Or, le nom « Valois » était déjà utilisé pour désigner cinq endroits à Montréal. En 2004, selon les documents de l'Arrondissement, la possibilité de nommer la place « Valois » avait été examinée, mais elle n'était pas parvenue à faire consensus<sup>9</sup>. En avril 2005, le comité consultatif de toponymie de l'Arrondissement est créé et celui-ci appuie unanimement le 24 novembre 2005 le choix du nom de « place Simon-Valois ». L'explication au répertoire toponymique est la même que celle de la rue du même nom, soit :

---

<sup>9</sup> Le document ne spécifie toutefois pas auprès de qui.

Nommé en l'honneur de monsieur Simon Valois (1791-1875) qui fut l'unique propriétaire foncier de l'immense domaine sur lequel est maintenant aménagée la place publique. Riche bourgeois philanthrope ayant acquis sa fortune grâce à son sens des affaires et à son esprit d'entreprise [sic]. Il a participé activement à diverses œuvres de bienfaisance et a offert son soutien aux congrégations religieuses locales. (Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2006)

#### 4.5 La promenade Luc-Larivée

Le lien vert, tout comme le projet de place publique, était un des lieux publics structurants prévus dans le plan d'aménagement préliminaire de 2001 et il s'agit du deuxième projet entièrement planifié et construit par l'Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve. Le tronçon situé entre la place Valois et la rue Bourbonnière a été réalisé, tout comme la place publique, dans le cadre du programme des quartiers ciblés (Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, 2007), alors que les autres sections ont été subventionnées par le Programme du renouveau urbain du gouvernement du Québec ainsi que par la Ville de Montréal (Ville de Montréal, 2005). En 2002, l'Arrondissement est parvenu à acquérir les terrains de l'emprise de chemin de fer de la Compagnie canadienne du chemin de fer du Nord québécois et de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, pour la somme de 93 635 dollars (Ville de Montréal, 2002).



**Figure 4.16 : Heurtoir et panneau biographique de Luc Larivée**

Photo : Philippe Cossette, 2012

À la lumière de l'analyse des documents, le design de ce que l'Arrondissement qualifie initialement de « lien vert » se décline en deux principaux objectifs. On souhaite d'abord « permettre aux résidents actuels et futurs de relier la place publique et la rue Ontario par un tracé urbain alternatif (ancienne voie ferrée) au trottoir de la rue Ontario, tout en leur offrant une expérience différente de leur environnement » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2007). Ce passage doit être utilisé autant par les piétons que les cyclistes. Les thèmes choisis par l'Arrondissement concordent avec ceux du plan préliminaire de 2001 (EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Valois, 2001) qui proposait d'exploiter cette « anomalie » de la « trame de rue montréalaise traditionnelle ».

Toujours en conformité avec le plan préliminaire, les multiples documents de l'Arrondissement insistent presque toujours pour définir l'utilisation du terme « linéaire » :

Notons que le terme parc « linéaire » est utilisé en référence à la continuité spatiale et conceptuelle de la séquence des espaces et non à un caractère répétitif de leurs aménagements. Chaque tronçon est aménagé de façon distincte et la complexité des aménagements varie également d'un tronçon à l'autre. (Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2009)

Il est donc toujours mentionné que le projet ne sera pas uniforme. L'importance accordée à la définition du terme linéaire s'explique sans doute par le désir de l'Arrondissement, tel qu'exprimé dans ses PIIA, de créer l'impression d'un développement désordonné et accidentel le long de l'ancienne emprise ferroviaire. Le document préliminaire spécifiait d'ailleurs que le but était de créer un « chapelet » de lieux différenciés.

Le deuxième objectif poursuivi par l'Arrondissement est de commémorer l'histoire du quartier par le design du lien vert (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2007). « Ce corridor convergeant vers la place Valois, à l'intersection des rues Valois et Ontario Est, sera un lieu d'interprétation relatant l'histoire du quartier » (Aménagement urbain et services aux entreprises, 2005). C'est ainsi qu'un concours est lancé par l'Arrondissement auprès des résidents afin de sélectionner des phrases en vue de les inscrire éventuellement dans le pavé du lien vert. Pour ce faire, les professionnels de l'urbanisme s'étaient installés sur la place Valois, qui n'était pas encore complétée, et recueillaient les propos des passants sur l'histoire du quartier ou sur la signification des lieux traversés par le lien vert (Béland, 2011). Deux phrases soumises par les citoyens ont finalement été sélectionnées et ajoutées à trois faits historiques (voir tableau 4.3). En commémorant ainsi la voie ferrée, l'Arrondissement valorise la dimension historique de la trace qu'elle a laissée.

<p>« L'âme du quartier n'a jamais pris le train. Les nomades de la vie y reviennent toujours à cause de son âme »</p> <p>« Sur mon chemin des maisons neuves défilent »</p> <p>« 1896 - Construction du premier tronçon de la voie ferrée »</p> <p>« 1951 - L'entreprise Lavo construit une nouvelle usine rue Chambly »</p> <p>« 1952 - 60 000 wagons circulent aux abords des maisons du quartier »</p>
---

**Tableau 4.3 : Inscriptions dans le pavé de la promenade Luc-Larivée**

Source : Relevé par Philippe Cossette, 2012

Le pavé au sol, marqué par deux lignes de teinte foncée, est un autre geste posé par l'Arrondissement en vue rappeler la présence des anciennes voies ferrées. Même si aucune source ne m'a pas permis d'en déterminer avec exactitude les motivations, en certains endroits les lignes ont été désaxées dans des cercles et je suppose que cela évoque l'aiguillage des chemins de fer. D'ailleurs souvenons-nous que la disposition des bancs de la place Valois évoque « la convergence » des voies de chemin de fer. En outre, les heurtoirs de l'ancienne usine Lavo ont été récupérés et installés près des rues Chambly et Nicolet alors qu'au croisement entre le lien vert et la rue Bourbonnière, des morceaux de rails ont été ajoutés à l'aménagement paysager. Le design du lien vert propose de multiples variations sur le thème de la voie ferrée, même si elles ne sont pas toujours fidèles à la réalité historique du lieu.

Par ailleurs, l'aménagement se décline de manière différente entre les sections du lien vert. Entre les rues Chambly et Joliette, l'aménagement du lien vert est étroit et construit en parallèle à la rue. Le pavé ne fait aucune référence au chemin de fer, mais un heurtoir a été placé près de la rue Chambly.



**Figure 4.17 : Pavés sur le sol qui évoquent la présence de la voie ferrée**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Entre les rues Nicolet et Chambly, l'espace public est élargi de manière à créer un parc. L'Arrondissement souhaitait d'ailleurs que cet espace favorise les pique-niques et les jeux de groupe informels (Ville de Montréal, 2005). Cette section du parc met particulièrement en valeur l'ancien bâtiment industriel situé en face du projet Le N.O.V.O. Le sentier, dont le traitement du pavé rappelle la présence du chemin de fer, se sépare en deux vers le centre du parc, ce qui évoque encore une fois une « convergence » des voies ferrées.

À l'est de la rue Nicolet, un petit parc a été aménagé entre un embranchement de sentiers en forme de « V » qui, lui aussi, remémore la « convergence » des antennes ferroviaires. Plus à l'est, le sentier poursuit son cours dans un passage étroit jusqu'au croisement des rues Valois et Ontario. L'orientation du lien vert dans ce tronçon crée une perspective reliant la tour du Stade olympique, la place Valois ainsi que la cheminée de l'ancienne biscuiterie.

Le parc linéaire se poursuit ensuite entre la place Valois et la rue Bourbonnière. Pour ce tronçon, le même type de pavé que celui de la place publique a été employé. À cet endroit, le parc linéaire n'évoque donc pas explicitement la présence de la voie ferrée. Du côté ouest, le

passage est encadré par de nouveaux condos construits au même moment que la place publique et, du côté est, par une clôture et un aménagement paysager.

Le tronçon situé entre les rues Bourbonnière et Orléans est principalement encadré par des clôtures de bois et par un aménagement paysager dense. Un cercle, à l'intérieur duquel le tracé des rails de chemins de fer a été désaxé, est aménagé de manière à évoquer une station d'aiguillage des trains (voir figure 4.18). Un morceau de rail est par ailleurs intégré au mobilier urbain.



**Figure 4.18 : Promenade Luc-Larivée entre les rues Bourbonnière et Orléans**

Photo : Philippe Cossette, 2012

La construction des tronçons compris entre les rues Joliette et Nicolet ainsi que du tronçon entre la place publique et la rue Bourbonnière a débuté en 2005 et a été complétée deux ans plus tard. La section entre la place publique et la rue Nicolet, quant à elle, n'a été terminée qu'en 2008, puisqu'elle a été aménagée en même temps que le projet des Cours Valois. Finalement, les tronçons situés entre les avenues Orléans et Jeanne-d'Arc n'étaient toujours pas construits au moment d'écrire ce mémoire et aucune information concernant leur aménagement futur n'a pu être trouvée.

Aucun nom n'est attribué aux nouveaux espaces publics créés à la suite de la construction de l'ancienne emprise ferroviaire. Toutefois, « le décès du Dr Luc Larivée, en 2007, a donné lieu à des propositions spontanées de nomination de lieu en sa commémoration » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2005b). Le lien vert, de part et d'autre de la place publique, est rapidement considéré par l'Arrondissement et, le 28 août 2009, le comité de toponymie recommande au comité exécutif de la Ville de Montréal de nommer le lien vert « promenade Luc-Larivée », ce qui est accepté. Dans les notes biographiques qui accompagnent sa nomination, on lit que Luc Larivée est originaire du quartier et qu'il a pratiqué la médecine générale.

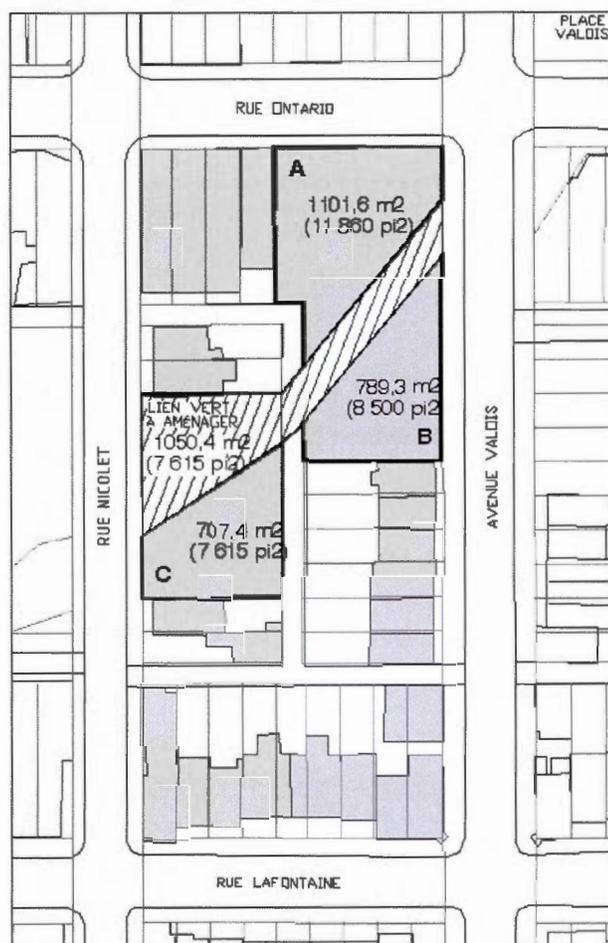
L'attribution du nom d'une personnalité publique locale au lien vert est un autre geste posé par l'Arrondissement qui commémore l'histoire du quartier. Le nom et l'histoire du Dr Larivée sont ainsi transmis aux générations futures. Cela permet de surcroît d'associer un caractère local au projet. Ainsi, la promenade Luc-Larivée ne semble pas étrangère au milieu dans lequel elle se développe, car elle agit comme un moyen de transmission de son histoire.

#### **4.6 Les cours Valois**

Le projet des Cours Valois n'était pas prévu au plan préliminaire de 2001, car c'est plutôt la maison de la culture Maisonneuve qui devait être construite sur le terrain situé au sud de la place publique. L'abandon de ce projet est le résultat de l'échec d'une autre initiative culturelle dans le quartier. Au début de l'année 2003, l'organisme Faites de la musique! inaugurerait ses nouveaux locaux aménagés dans l'ancienne caserne de pompier 45 située au coin des rues Ontario et Desjardins. Le coût de la construction d'une salle de spectacle, de locaux de répétition, des bureaux de l'organisme et de la rénovation du bâtiment s'est élevé à près de 4 millions de dollars et a été financé par des subventions gouvernementales. Or, en moins d'un an, l'organisme fait faillite et est contraint d'abandonner le bâtiment (Bérubé, 2003).

Parallèlement, pendant près d'une dizaine d'années avant l'échec de ce projet, la maison de la culture Maisonneuve avait exprimé le souhait de quitter les locaux qu'elle occupait dans le château Dufresne qui n'était pas adapté à la présentation de spectacles. Il était ainsi prévu, autant dans l'étude de faisabilité préparée par la SDC que dans le plan préliminaire de 2001, de construire une nouvelle maison de la culture sur les terrains vacants situés au sud de la place Valois. Or, comme des sommes publiques importantes avaient été investies dans la rénovation de la caserne de pompier 45 et qu'elle est rapidement devenue vacante, la Ville de

Montréal et le gouvernement du Québec ont préféré y déménager la maison de la culture. Ainsi, à la fin de l'année 2003, les terrains vagues situés au sud de la place publique ne faisaient plus l'objet d'aucun projet.



**Figure 4.19 : Plan de localisation des terrains A, B et C**

Source : Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004, Appel de propositions d'aménagement : Site localisé au sud-ouest de la rue Ontario et de l'avenue Valois (Secteur de la place Valois)

C'est dans ce contexte que le Comité BAILS se prononça en faveur du déménagement de la maison de la culture Maisonneuve dans la caserne 45, car cela libérait, selon eux, de nouveaux espaces pour le développement d'un projet de logements sociaux (CNW, 2003). Les terrains situés au sud de la place Valois avaient déjà été acquis par la Ville par voie d'expropriation (Ville de Montréal, 2006). Or, la proposition du comité BAILS n'a pas été

retenue par l'Arrondissement et par la SDC Promenade Ontario qui préféraient que le secteur conserve son affectation commerciale (Tremblay, 2003).

Conséquemment, l'Arrondissement a décidé d'offrir la possibilité à un promoteur, par le biais d'un processus d'appel à propositions, d'acheter et de construire sur trois lots situés entre les rues Ontario, Valois, Nicolet et La Fontaine. Le comité de sélection, composé notamment de fonctionnaires de l'Arrondissement et d'experts du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, devait évaluer les projets selon cinq critères (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004a, p. 12). La qualité architecturale du projet ainsi que le concept d'aménagement sont deux des critères évalués et qui confèrent une grande importance à l'intégration du lien vert au concept d'aménagement. Le comité précise que « l'expression architecturale » et le traitement des façades seront évalués. Un autre critère est celui du choix de l'usage ou la combinaison des usages proposés pour les immeubles. L'Arrondissement a clairement indiqué dans le cahier de l'appel à propositions que le projet devait inclure un ou plusieurs usages complémentaires aux activités de la place Valois. Les deux derniers critères évalués pour la sélection des projets sont les retombées fiscales du projet ainsi que la qualité du candidat.

L'appel à propositions présente la réglementation d'urbanisme ainsi que les dispositions des deux PIIA qui s'appliquent à chaque terrain<sup>10</sup>. L'Arrondissement impose également comme contrainte, dans son appel à propositions, que les deux immeubles reliant les terrains A et B (voir figure 4.19) puissent être reliés par une passerelle, mais doivent, le cas échéant, laisser un passage pour le lien vert et éviter autant que possible un « effet tunnel » grâce à un dégagement vertical important ainsi que par l'usage de matériaux transparents au niveau du rez-de-chaussée (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2004a, p. 4).

C'est finalement le promoteur Habitations Laurendeau qui remporte et achète ces terrains municipaux. Je n'ai pas été en mesure, dans le cadre de cette recherche, d'obtenir une copie des autres propositions soumises en réponse à cet appel. Le promoteur Habitations Laurendeau a fait appel à la firme Les architectes Boutros + Pratte pour la conception des immeubles (Audet, 2007). La construction de l'ensemble a débuté au mois de mai 2007 et s'est terminée à la fin de l'automne 2008 (Bonneau, 2008a).

---

<sup>10</sup> Le PIIA secteur Lavo s'applique pour le terrain C, alors que le PIIA secteur Promenade Ontario et place Valois Promenade Ontario s'applique pour les terrains A et B (voir figure 4.20).

Les Cours Valois, tel que construites, sont un ensemble de trois immeubles distincts traversés par un passage étroit consacré au lien vert. Le projet, d'une hauteur de trois étages, comporte 46 appartements ainsi que des commerces au rez-de-chaussée sur la rue Ontario (Bonneau, 2008a). L'utilisation du bois pour les murs extérieurs face au parc linéaire a été privilégiée, car, selon les architectes, ce matériau réfléchit davantage la lumière que les briques orangées utilisées sur les autres façades des bâtiments (Audet, 2007). Trois cages d'escaliers, enveloppées de verre, sont aussi construites aux abords de la promenade Luc-Larivée.



**Figure 4.20 : Passage de la promenade Luc-Larivée dans les Cours Valois**

Photo : Philippe Cossette, 2011

Le projet des Cours Valois a obtenu une reconnaissance dans le cadre de l'Opération patrimoine architectural de Montréal, une initiative de la Ville de Montréal avec la collaboration d'Héritage Montréal, qui vise notamment à promouvoir l'importance de la protection du patrimoine montréalais (Ville de Montréal, S.d.). Le projet a remporté le prix

d'intégration architecturale, qui récompense « une entreprise ayant contribué à la mise en valeur d'un quartier ancien par l'insertion d'une nouvelle construction de qualité dans le tissu urbain existant » (Caron, 2010a).

Dans ses communications, l'Opération patrimoine architectural de Montréal décrit les Cours Valois en ces termes :

Le projet est constitué de trois édifices résidentiels et commerciaux de trois étages qui se déploient le long d'un parc linéaire, redessinant dans la ville l'ancienne trace du chemin de fer de la gare de triage. Chacun est dessiné autour d'une cour centrale, procurant aux résidents intimité et quiétude, tout en consolidant les traditions sociales montréalaises. (L'Opération patrimoine architectural de Montréal, 2010)

Il est important d'observer que le parc linéaire était d'abord un projet planifié par la Ville et l'Arrondissement et que c'était un élément imposé aux promoteurs en raison des critères d'évaluation de l'appel à propositions et de la réglementation d'urbanisme. Ainsi, l'organisation municipale se récompense elle-même pour avoir considéré le « chemin de fer de la gare de triage ». Par ailleurs, le terme « traditions sociales montréalaises » est, à mon avis, employé de manière très ambiguë dans ce contexte, mais il est intéressant de souligner l'emploi d'une référence liée à une caractéristique d'une quelconque identité montréalaise dans le cadre d'un projet urbain récompensé pour son « intégration architecturale ». Enfin, dans un article paru un peu plus tard sur le même sujet, un journaliste rapporte la description du projet par le jury de l'Opération patrimoine :

Le jury a estimé que le projet s'intégrait bien dans le tissu urbain existant de l'îlot. Les trois constructions maintiennent l'échelle urbaine, alors que les matériaux de revêtement, le bois et la brique rappellent le cadre bâti environnant [...] L'emploi de l'acier et de matériaux translucides rappelle l'héritage industriel du lieu tout en mettant en valeur l'ancien chemin de fer de la gare de triage et en faisant du parc linéaire un lieu animé et propice aux rencontres. (Caron, 2010b)

Encore une fois, la volumétrie du projet ainsi que le choix des matériaux employés en façade ont été largement encadrés par la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement.



**Figure 4.21 : Les Cours Valois**

Photo : Philippe Cossette, 2012

#### **4.7 Le 2100, avenue Jeanne-d'Arc**

##### *4.7.1 Un îlot : deux projets*

En 2005, l'entreprise Samcon fait une offre d'achat d'un terrain industriel situé entre la promenade Luc-Larivée et les rues Orléans, Rouen et Jeanne d'Arc. Il s'agit à l'époque d'un îlot occupé par un entrepôt abandonné de l'American Can. L'offre d'achat suscite alors de vives réactions de la part des milieux municipal et local eu égard à deux principaux aspects.

Tout d'abord, le milieu communautaire se montre très préoccupé de voir un des derniers grands terrains vacants du quartier être développé par le secteur privé. Certains articles de journaux relèvent l'inquiétude des groupes de pression, comme le Conseil pour le développement local et communautaire de Hochelaga-Maisonneuve (CDLCHM), à l'égard de

l'inclusion de logements sociaux à ce projet (Caron, 2009b ; Tremblay, 2007). Même si cela est difficile à démontrer simplement par l'examen des publications de l'époque, il est possible de croire qu'en raison de la promiscuité entre le milieu local et le milieu municipal dans Hochelaga-Maisonneuve, l'Arrondissement a exigé du promoteur qu'une part du projet soit consacrée à l'habitation sociale.

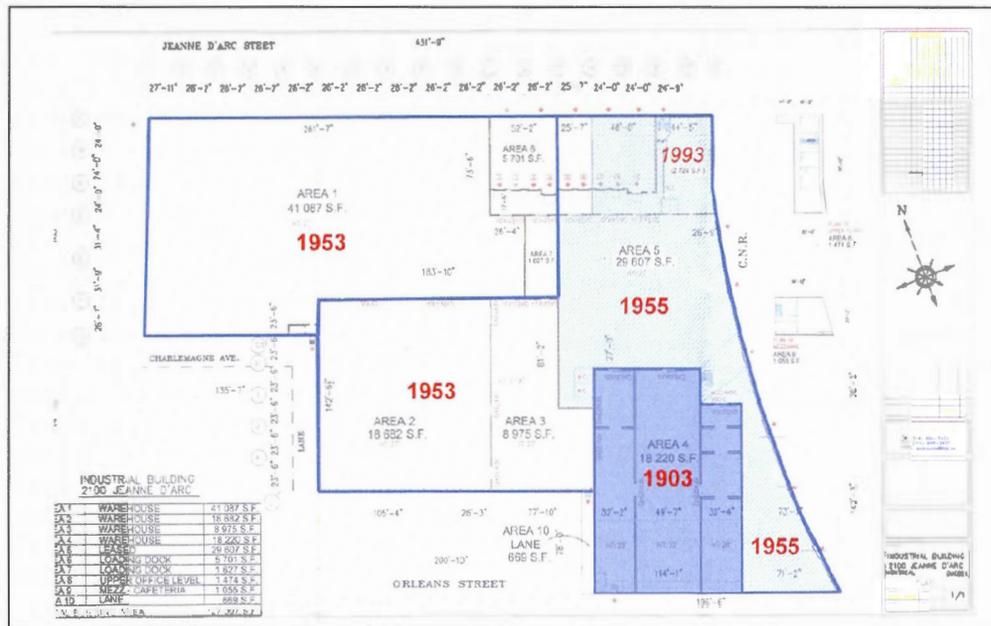
Le deuxième sujet qui engendre de vives réactions est la question de la valeur patrimoniale du bâtiment. Dans le cadre de son offre d'achat, Samcon fait connaître à l'Arrondissement son intention de démolir le bâtiment industriel occupant l'îlot et de le remplacer par un projet de condominiums. L'organisation municipale demande alors que le promoteur réalise une étude afin de déterminer la valeur patrimoniale de l'immeuble et d'aider le CCU dans l'évaluation du projet. Par ailleurs, ce bâtiment était déjà identifié dans le document *Évaluation du patrimoine urbain* de l'Arrondissement (un document réalisé en prévision de la rédaction du plan d'urbanisme) en tant qu'« immeuble à valeur patrimoniale intéressante » (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, 2005a, p. 37).

C'est ainsi que Samcon donne le mandat à la firme L'étude de Louis Brillant, en collaboration avec l'Atelier d'histoire Hochelaga-Maisonneuve, d'effectuer une analyse patrimoniale du 2100, avenue Jeanne-d'Arc. Ils publient en 2005 un document intitulé *Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 2100, avenue Jeanne-d'Arc* (Brillant, 2005) dans lequel ils suggèrent, de manière générale, une évaluation de la valeur documentaire, du degré d'authenticité, de la valeur contextuelle du bâtiment, ainsi que des propositions pour intégrer ces aspects aux projets immobiliers.

Le bâtiment du 2100, avenue Jeanne-d'Arc, comme l'étude le démontre, est construit à trois époques différentes. C'est en 1902-1903 qu'est construite la station terminale no 1 de la Shawinigan Water and Power Co, le point d'arrivée de la première ligne de transmission électrique sur longue distance au Québec. Une extension est par la suite construite en 1911, puis une autre en 1953. L'édifice subit alors des transformations majeures en étant converti en entrepôt :

Outre le fait que sa raison d'être se trouvait dans l'équipement électrique Westinghouse qu'il abritait et que cet équipement a été entièrement enlevé durant les années 1950, les éléments les plus articulés se sont vus modifiés ou condamnés depuis. (Brillant, 2005, p. 24)

Les auteurs de l'étude révèlent que le seul signe perceptible à partir de la rue de l'ancien bâtiment de 1903 est une partie de la façade de brique située sur l'avenue Orléans.



**Figure 4.22 : Date de construction des sections du bâtiment situé au 2100, avenue Jeanne-d'Arc**

Source : Louis Brillant, 2005, Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 2100, avenue Jeanne-d'Arc

L'étude conclut qu'une réflexion collective devrait être menée afin de déterminer l'importance que la collectivité souhaite accorder à l'histoire de l'hydroélectricité au Québec et à son réseau de distribution. Des lieux d'interprétation pourraient alors être créés à Montréal à cette fin. Toutefois, la station terminale no 1 ne serait peut-être pas, selon les auteurs, l'endroit le plus approprié :

Si le lieu conserve sa signification, les raisons d'être de cette signification, et donc les moyens d'interprétation, sont disparues. La coquille du bâtiment, en soi, ne suffit pas à justifier un investissement public majeur pour recréer cet environnement. (Brillant, 2005, p. 44)

De surcroît, la station terminale no 2, située à quelques blocs au nord, représenterait, d'après les auteurs, une meilleure occasion de raconter l'histoire de l'arrivée de l'électricité à Montréal. Ils évoquent que cette station est toujours utilisée par Hydro-Québec et que sa composition architecturale est plus intéressante (Brillant, 2005, p. 44).

Les auteurs en arrivent ainsi à la conclusion que le site peut être transformé à des fins résidentielles, d'autant plus que leurs recherches font ressortir que les citoyens du quartier

sont ouverts à cette idée à la condition que le projet développé réfère à l'ancienne fonction du bâtiment (Brillant, 2005, p. 36).

Étrangement, la valeur esthétique de cet édifice nous apparaît plus comme un potentiel qui reste à valoriser que par une donnée intrinsèque. Le quartier possède maintenant une tradition de bâtiments industriels repris dans un contexte d'usage plus contemporain et qui sont souvent des réussites. Il y a là aussi un potentiel qui pourrait se rattacher à ce traitement esthétique. (Brillant, 2005, p. 37)

Les auteurs soulignent dans cet extrait que l'une des caractéristiques du quartier d'aujourd'hui est la présence d'anciens bâtiments industriels transformés. Aussi le maintien de l'apparence industriel de la Station no 1 est-il important, car il fait désormais partie de l'identité du quartier. Or, le document mentionne que les sections construites au cours des années 1950 peuvent être démolies, car elles n'ont pas de valeur patrimoniale particulière (Brillant, 2005, p. 45). On y lit d'ailleurs à ce sujet : « C'est un bâtiment qui frappe par son absence de fenêtre, ses murs opaques, l'absence totale de quelque traitement architectural que ce soit. C'est un pauvre bâtiment, comme on parlerait d'un pauvre type » (Brillant, 2005, p. 26).

Il faut pareillement mentionner que cet entrepôt ne cadre pas dans l'imaginaire que ces auteurs désirent préserver et transmettre. L'esthétique industrielle qu'ils valorisent est plutôt liée au caractère industriel du quartier au début du XX<sup>e</sup> siècle, dont la Station no 1 a été l'un des principaux moteurs :

Le rapport avec la première ligne de transport d'électricité sur longue distance est certainement le point d'intérêt le plus important. Pour l'époque, il s'agit d'un haut-fait technologique qui aura des répercussions immenses. Ces effets sont immédiatement perceptibles au cœur même de la cité de Maisonneuve par l'implantation de nouvelles industries susceptibles d'utiliser à fond la nouvelle énergie. Cette présence énergétique abondante va permettre à la Cité de Maisonneuve de se présenter comme la « Pittsburgh du Nord ». (Brillant, 2005, p. 39)

Le mur courbe qui suit le tracé de l'ancien chemin de fer et qui a été construit dans les années 1950 en lien avec la fonction d'entrepôt du bâtiment réussit toutefois à s'inscrire dans cet imaginaire de la « Pittsburgh du Nord », malgré l'anachronisme :

D'abord, la façade courbe des briques rouges longeant l'emprise des anciennes voies ferrées, et qui agit comme fond de toile pour le parcours en provenance de la place Valois. Il s'agit d'une présence sobre et rassurante, qui frappe l'imaginaire par sa continuité et le rythme donné par les anciens supports de fils électriques [...] Les rencontres avec les

citoyens ont permis de comprendre que l'intérêt est moins pour le mur de brique comme tel que pour la préservation du parcours le long des anciennes voies ferrées. (Brillant, 2005, p. 45)

Les auteurs vont donc entretenir une relation ambiguë avec le mur courbe, car si sa fonction est exogène à celle du bâtiment électrique, ils désirent toutefois que ses formes et son « parcours » soient préservés pour son esthétisme industriel.

En 2006, à la suite de l'évaluation patrimoniale, le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis. L'Arrondissement apprend alors à Samcon qu'il ne peut détruire l'ensemble du terrain et qu'il doit préserver la structure ayant hébergé la première station d'électrification longue distance de Montréal (Gérer son quartier, S.d.).

Comme le promoteur n'a pas l'expertise nécessaire pour mener à terme un projet de logement communautaire et de rénovation patrimoniale, il s'engage à revendre la partie du terrain devant être protégée au GRT Bâtir son quartier. En raison de la complexité des programmes subventionnaires et des contraintes particulières associées au développement de projet de logements sociaux et communautaires, il s'agit par ailleurs d'une procédure assez courante. La revente du terrain à un GRT permet également d'accroître l'acceptabilité du volet privé auprès de l'opinion publique et du milieu local.

C'est ainsi qu'un premier projet d'habitation sociale comprenant un OBNL pour personnes âgées de 60 logements et une coopérative d'habitation de 40 logements est mis sur pied par le GRT.

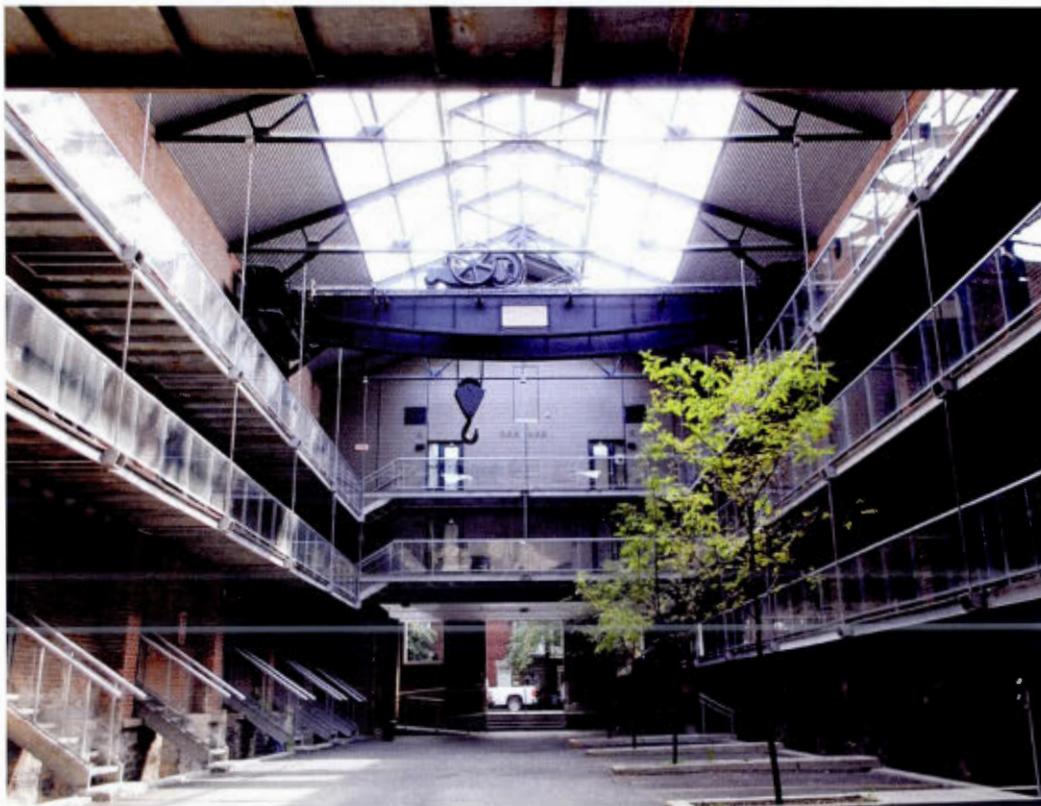
Cependant, les discussions avec le Service de l'habitation de la ville n'ont pas permis réaliser le projet de l'OBNL La maison des Aînés d'Hochelaga-Maisonneuve qui a dû être abandonné. Face à l'impossibilité de réaliser cet OBNL, le projet de coopérative a été retravaillé et vise la transformation du bâtiment construit en 1903. (Gérer son quartier, S.d.)

Je n'ai pas pu au cours de cette recherche déterminer les causes exactes de l'abandon de ce projet. J'ai toutefois appris que le GRT n'a pas été en mesure d'obtenir suffisamment de subventions pour débiter et mener à terme les desseins initiaux. Après l'expiration de la première offre d'achat, au début de l'année 2007 Samcon manifeste à nouveau son intention à l'Arrondissement de se porter acquéreur du terrain situé au 2100, avenue Jeanne-d'Arc (Gérer son quartier, S.d.) et cette fois le projet du GRT ne concerne que la construction d'un seul immeuble de logements coopératif.

C'est Samcon qui fera l'acquisition de l'ensemble de la propriété en mai 2008 et qui cédera la partie du bâtiment qui sera conservée à une coopérative d'habitation : La coopérative d'habitation Station no 1. (GRT Bâtir son Quartier, S.d., p. 14)

#### 4.7.2 Station no 1

Tout comme dans le cas de la coopérative Jolie-Fontaine, les premiers membres de la coopérative d'habitation Station no 1 ont été sélectionnés sur la liste d'attente du comité BAILS. Le projet a pour objectif, selon Gérer son quartier, de répondre aux besoins en logements des grandes familles ainsi que des petits ménages à faible ou modeste revenu (Gérer son quartier, S.d.). L'immeuble doit être construit par le GRT Bâtir son quartier pour ensuite être remis à la coopérative d'habitation.



**Figure 4.23 : Cour intérieure de la Station no 1**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Le projet est subventionné par le programme provincial AccèsLogis, qui, tout comme il a été exposé dans le cas de la coopérative d'habitation Jolie Fontaine, impose certaines restrictions importantes quant à l'architecture du bâtiment. Entre les premières prévisions financières du projet et le début de la construction, un surcoût d'environ 500 000 dollars apparaît, principalement en raison de la hausse radicale des cours de l'acier durant ces années (Bouchard, 2012). Pour compenser ces dépassements de coûts, le GRT réussit à obtenir une subvention supplémentaire du programme AccèsLogis pour les projets novateurs. Le GRT obtient aussi des certifications Leed et Novoclimat, ce qui, comme l'affirme Manon Bouchard (2012), agente de développement du GRT Bâtir son quartier, ne fait pas partie des habitudes de l'organisme, celui-ci considérant que ses pratiques s'inscrivent déjà dans une optique de développement durable et qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir ces titres. Cependant, dans ce cas-ci, comme le projet de restauration est complexe, les enveloppes budgétaires supplémentaires associées à ces certifications sont nécessaires pour assurer la viabilité de l'opération.

C'est le Groupe d'Argis qui est embauché par le GRT à titre de promoteur du projet. Comme les projets de rénovation de bâtiments patrimoniaux réservent bien souvent des défis et des incertitudes, une stratégie dite « clé en main » est souhaitée par le GRT et le Service de l'habitation de la Ville afin d'assurer la réussite du projet (Gérer son quartier, S.d.). Par ailleurs, la réalisation du projet est extrêmement complexifiée par la réglementation d'urbanisme, notamment eu égard aux taux d'implantation (Bouchard, 2012).



**Figure 4.24 : Station no 1**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Le GRT Bâtir son quartier confie la responsabilité du projet à l'architecte Guy Favreau de la firme Aedifica. Le projet final comprend 74 unités d'habitation, dont plusieurs logements de trois, quatre et même cinq chambres afin de satisfaire les besoins des familles nombreuses (Bonneau, 2008b ; Caron, 2009a). Sur le plan architecturale, « le concept consiste à conserver les murs extérieurs et de les intégrer dans l'enveloppe du nouveau bâtiment » (GRT Bâtir son Quartier, S.d., p. 14). C'est un peu comme si une structure autoportante qui contient les logements avait été construite à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment originel (Bouchard, 2012). Au centre de l'édifice, un stationnement intérieur est construit autour duquel sont distribués les logements traversants. Pour accéder à leur logement, les résidents doivent emprunter des coursives construites en face du stationnement. Des trous, parfois d'environ 25 centimètres, ont dû être percés dans l'enveloppe d'origine pour installer les fenêtres. Une annexe est également construite afin d'y aménager un stationnement souterrain, car la réglementation de l'Arrondissement exige un nombre minimal de cases de stationnement souterrain qu'il est impossible de creuser sous le bâtiment principal.

En vue de respecter l'aspect patrimonial du projet, le concept architectural élaboré prévoyait de récupérer les briques de l'ancien bâtiment. Ainsi, aucune nouvelle brique n'est utilisée, même dans les parties ajoutées. Afin de satisfaire aux exigences environnementales de la certification Leed, les briques sont nettoyées uniquement à base d'eau et de sel (Bouchard, 2012). Le pont roulant ainsi que l'ancienne grue sont conservés pour rappeler la fonction originale du bâtiment. Ces éléments sont quand même surélevés pour ne pas obstruer les coursives du troisième étage.

C'est grâce à ce projet, dont la construction s'est terminée en 2011 (Fortier, 2011), que le GRT Bâtir son quartier remporte le prix de la mise en valeur du patrimoine de l'Opération patrimoine architectural. Les communiqués qui justifient cette nomination évoquent principalement le fait que le projet a permis de récupérer la valeur patrimoniale de l'édifice afin de soutenir la transformation du quartier.

Le projet met en lumière la possibilité de densifier, de ranimer et d'enrichir un quartier comme celui de Hochelaga-Maisonneuve en mettant en valeur la continuité historique, culturelle et sociale des lieux.

Au bâtiment original, construit en 1903, on a greffé une structure autoportante pour abriter les logements à l'intérieur de l'enveloppe existante. Deux portes-cochères donnent accès à la cour intérieure, où la nef centrale a été évidée et autour de laquelle un système de coursives mène aux quatre niveaux d'appartements. Dominée par un pont roulant exposé, cette cour rappelle le caractère industriel de l'ensemble. (Opération patrimoine, 2011)

Ainsi, le rappel du « caractère industriel de l'ensemble » permet de projeter l'image d'un quartier industriel transformé et c'est ce qui est souligné par la nomination de ce projet.

#### *4.7.3 Place Jeanne d'Arc*

Le projet Place Jeanne d'Arc est le volet privé du développement immobilier du terrain situé au 2100, avenue Jeanne-d'Arc. La plus grande partie de ce projet est située entre la rue Charlemagne (qui a été prolongée), l'avenue Jeanne-d'Arc, la rue de Rouen, ainsi que la promenade Luc-Larivée. À cela s'ajoute la phase sept, qui est située sur un petit terrain au nord de la coopérative d'habitations Station no 1.



**Figure 4.25 : Place Jeanne d'Arc**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Le projet de la Place Jeanne d'Arc est composé de 31 bâtiments de trois étages avec demi-sous-sol et compte 192 unités de condominium (Caron, 2009a). Le revêtement utilisé est une brique rouge aux deux tiers ainsi que des blocs de béton pour le reste. Selon un article publié dans le journal *Voir* à la suite d'une entrevue avec Paul Martin, vice-président aux ventes et au marketing chez Samcon,

Le nouveau bâtiment est inspiré, d'un point de vue architectural, par le caractère industriel des bâtisses qui ont abrité ou abritent les nombreuses entreprises manufacturières du quartier. Briques rouges, façade épurée, fenestration abondante font la marque du projet. (Lehmann, 2009)

Comme l'exige le PIIA adopté par l'Arrondissement, la façade du bâtiment adjacent à la promenade Luc-Larivée est courbe, encore une fois, de manière à évoquer la présence révolue de l'ancienne voie ferrée. Toutefois, au moment d'écrire ces lignes, la promenade Luc-Larivée n'était pas encore aménagée et je n'ai pu trouver aucun plan ni aucun échancier quant à l'avenir de ce tronçon.

Ce cas démontre comment un promoteur privé peut être forcé d'adopter une architecture qui fait référence à des représentations associées au passé industriel d'un quartier, ici notamment Hochelaga-Maisonneuve. D'une part, l'entreprise Samcon a indirectement développé son projet selon la représentation d'un quartier industriel du XX<sup>e</sup> siècle en cédant la portion identifiée comme ayant une valeur patrimoniale au GRT Bâtir son quartier. D'autre part, le projet Place Jeanne d'Arc a été contraint d'évoquer le caractère ouvrier du quartier tant par sa typologie que ses caractéristiques architecturales en raison de la réglementation en vigueur. Toutefois, il faut mentionner que plusieurs matériaux et composantes architecturales du projet Place Jeanne d'Arc sont fréquemment employés dans d'autres projets de Samcon, peu importe le quartier où ceux-ci prennent place. Il serait donc intéressant de comprendre comment le promoteur a adapté son projet en fonction du lieu et quelles caractéristiques des bâtiments découlent directement des représentations associées au quartier.



**Figure 4.26: Mur courbe, Place Jeanne d'Arc**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Cependant, comme indiqué en introduction, ce projet n'était pas suffisamment entamé au moment de la collecte de données pour être inclus dans mon analyse. Comme je n'ai trouvé

que peu d'informations sur ce cas spécifique, j'ai préféré laisser certaines questions en suspens, car il demeure possible que l'évolution du projet soit affectée par des événements imprévisibles.

#### **4.8 Retour sur les hypothèses : la consécration des récits associés au passé industriel du quartier**

Ce qui définit ce dernier temps de la réalisation de la revitalisation du secteur Valois/Ontario, c'est qu'il s'agit du moment où l'Arrondissement devient responsable de l'évolution et de l'accompagnement des projets. Il s'agit donc du moment où se concrétisent les intentions exprimées par le plan préliminaire et où elles doivent être adaptées à la réalité. De nombreux problèmes, comme l'abandon du projet de la maison de la culture Maisonneuve, et de nombreux enjeux, notamment la transformation des terrains du 2100, avenue Jeanne-d'Arc, ont eu un impact imprévu sur l'évolution de la transformation du secteur.

Cette dernière phase de la revitalisation du secteur Valois/Ontario représente aussi le moment de consécration des récits associés à l'histoire industrielle du quartier, car tous les projets analysés ont été conçus et encadrés de manière à évoquer cette histoire. Cependant, ce n'est pas toute l'histoire industrielle du quartier qui est valorisée : il s'agit particulièrement de la période du début du XX<sup>e</sup> siècle, souvent désignée comme étant la période où la ville de Maisonneuve s'affichait en tant que la « Pittsburgh du Canada » (Linteau, 1981). Cela est particulièrement évident à la constatation que certains vestiges industriels qui ne cadraient pas avec cette représentation du quartier ont été éliminés. Citons en exemple le cas de la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine qui devait enfin faire « disparaître du paysage la nuisance que constituait l'usine Lavo, contribuant aussi à réduire les effets négatifs liés à ce type d'enclave industrielle » (Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga, 2002, p. 5) ou les sections démolies de l'ancienne station d'électrification.

C'est ainsi que des éléments comme la présence des anciennes voies de chemin de fer ou l'habitation typique ouvrière ont été canonisés puis réinterprétés par l'aménagement. Les derniers projets réalisés, soit ceux des Cours Valois et de la Station no 1, introduiront même une nouvelle représentation du quartier qui serait une résultante des interventions réalisées précédemment. En effet, au cours de l'étude patrimoniale de la Station no 1 ou dans l'argumentaire d'Opération patrimoine qui justifie la nomination de ces deux projets, le quartier n'est plus représenté à la lumière de son passé industriel, mais en tant que quartier industriel transformé. Cela démontre que l'un des principaux potentiels du bâtiment identifié

par l'étude patrimoniale est le fait qu'il pourra justement s'inscrire dans ce que les auteurs présentent comme étant la tradition du quartier à convertir ses vestiges industriels. En conséquence, la conservation des vestiges industriels peut devenir secondaires au projet, dans la mesure où l'idée d'afficher la transformation devient la priorité.

Ce chapitre a été particulièrement instructif au niveau des pratiques en aménagement et de leur influence sur l'inclusion de référents à l'identité dans le projet. D'abord, une des pistes d'explications, insoupçonnée en début de recherche, s'est révélée l'influence des programmes subventionnaires sur la conception des projets urbains. Afin d'obtenir les fonds nécessaires à la réalisation des projets sociaux, les professionnels de l'aménagement n'ont d'autre choix que de se calquer aux exigences des programmes. Les normes sont établies par les organismes subventionnaires au fil de leurs expériences. Il s'avère que plusieurs des principes directeurs de ces programmes ont été mis en place dans le but de contrer un type d'aménagement considéré comme appartenant au courant moderne, souvent incarné par le complexe des Habitations Jeanne-Mance.

Il est aussi important de souligner que le fondement de certaines de ces normes n'est pas lié à ce rejet des pratiques modernes ou à une prise de position favorable au contextualisme ou à des préoccupations identitaires. Dans bien des cas, elles visent simplement à réduire les coûts de construction et d'entretien. Cependant, à Montréal, ces normes prédisposent les projets à des interprétations qui relèvent du contextualisme. Par exemple, ces normes recommandent l'emploi de briques pour le revêtement des façades ou de limiter la taille des bâtiments à quatre étages, des normes architecturales qui s'apparentent aux caractéristiques dites typiques des quartiers centraux montréalais.

Le recours à des arguments identitaires, à la lumière de la présente étude, pourrait également s'expliquer par le processus d'attribution des contrats et des terrains par appel à propositions. D'abord, les participants à ces concours sont tenus de respecter les indications de l'Arrondissement et, comme il a été démontré, ces exigences tirent leur origine de la démarche de planification préalable de l'Arrondissement. Dans ces cas spécifiques, les promoteurs ont été contraints de proposer des projets en adéquation avec les principes dictés par l'Arrondissement. Le processus d'attribution des terrains provoque également une mise en abîme des propositions. Les promoteurs, pour augmenter leurs chances de remporter un concours, vont se fier aux résultats précédents ainsi qu'à leurs propres expériences afin de deviner les principes que les membres du jury apprécieront. Le cas du projet Le N.O.V.O.

démontre bien comment ces deux effets collatéraux du processus d'appel à propositions ont eu pour effet d'homogénéiser les projets soumis.

Le PIIA s'est également avéré être un outil particulièrement adapté au transfert des concepts identitaires théoriques établis par l'exercice de planification vers la réglementation qui encadre les projets. Comme il a été mentionné précédemment, le PIIA est un instrument d'urbanisme à caractère discrétionnaire qui permet d'établir des critères d'évaluation architecturale afin d'assurer l'homogénéité et l'harmonie dans un territoire particulier. L'Arrondissement s'est donc servi de cet outil pour encadrer tous les projets développés dans le secteur, à l'exception de ceux construits au 2100, avenue Jeanne-d'Arc.

Sur le plan patrimonial, il est intéressant de constater comment les projets témoignent d'un besoin de représenter l'histoire locale. Le cas de la place publique qui devait signifier la fracture puis la réunification des anciennes villes d'Hochelaga et de Maisonneuve ou le choix du nom « Valois » pour désigner cette place en sont des exemples éloquents. De plus, il y a une partie de l'histoire représentée qui relève du quotidien des résidents. C'est ainsi que l'Arrondissement nomme la promenade du nom de Luc Larivée, une personnalité connue, aux dires de l'Arrondissement, par la plupart des résidents actuels du quartier. La population est également invitée à partager ses expériences et ses connaissances de l'histoire du quartier dans le but de les inscrire dans le pavé de la promenade.

Il est intéressant également de souligner l'impact de la reconnaissance patrimoniale qu'ont obtenue les projets Cours Valois et Station no 1. Le premier a reçu un prix pour son intégration à un tissu urbain alors que le second a obtenu son prix pour sa mise en valeur patrimoniale dans une optique de conversion qui vient enrichir la transformation déjà entamée du quartier. Dans les deux cas, les projets ne sont pas des représentations fidèles de l'histoire du quartier ou de ce qui était précédemment construit sur les terrains concernés. Ils ont plutôt été conçus de manière à représenter un imaginaire associé au quartier. Il est donc possible de constater qu'il y a une reconnaissance institutionnalisée de ce type d'approche, ce qui peut encourager à la pérennisation de ces pratiques.

## CONCLUSION

Ce projet de recherche a permis de mettre en lumière comment le processus de production de la ville incite les aménagistes à employer des références à l'identité du territoire dans leur stratégie argumentative. Cette question s'est manifestée en réaction à l'omniprésence de la thématique identitaire dans le discours des aménagistes à Montréal. Afin de répondre à cette question, j'ai procédé à l'étude du cas de la transformation du secteur Valois/Ontario situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. En retraçant la genèse des projets d'aménagement qui ont participé à la mutation de ce secteur, il m'a été possible de mieux comprendre comment est traitée la question de l'identité à Montréal et pour quelles raisons les aménagistes y font appel.

Trois grandes hypothèses ont guidé l'analyse de ce cas d'étude. La première est que le recours à l'identité s'explique en partie en raison de l'effervescence des représentations suscitées par le projet urbain. Ce mémoire démontre que le recours à des représentations identitaires, lors de la mise en place de projet urbain, peut notamment faire partie d'une stratégie discursive ayant pour but de valider l'intervention auprès des acteurs concernés par le développement de la ville. Pour ce faire, j'ai proposé d'analyser le document d'urbanisme comme un récit narratif au cours duquel les aménagistes font appel à des notions identitaires afin de justifier leurs propositions.

Ainsi, deux types de représentations peuvent être décelées dans l'analyse d'un projet urbain. La première est le récit mis en place par les aménagistes et la seconde, les imaginaires associés au territoire auxquels les aménagistes font référence. L'analyse du secteur Valois/Ontario a donc permis de comprendre comment se déploient ces représentations dans des cas précis.

La deuxième hypothèse proposée est que les pratiques actuelles en matière d'aménagement peuvent inciter les professionnels à avoir recours à des référents identitaires dans les projets qu'ils dirigent ou encadrent. Tout d'abord, j'ai soulevé des questions concernant l'étude des grands courants en aménagement. Je postule qu'il ne faut pas considérer les grandes typologies comme étant des données que l'on peut observer sur le terrain, car le processus de classification relève essentiellement de ceux qui en font l'exercice. Ainsi, il est préférable

d'éviter de conclure que le recours à l'identité s'explique parce qu'on se trouve dans un courant donné, par exemple le postmodernisme. Toutefois, comme les aménagistes ont des connaissances et une formation en histoire de l'aménagement, il est possible que le recours à l'identité s'explique parce qu'ils revendiquent eux-mêmes leur appartenance à un courant. Ce fut le cas notamment de Pierre Labonté qui affirmait que sa proposition était résolument postmoderne.

L'étude du secteur Valois/Ontario a également dévoilé comment l'écosystème dans lequel un projet est développé aide à déterminer ce qui peut être considéré comme étant des « bonnes pratiques ». Il a été possible de le constater lorsque les communications de la Ville ont souligné l'excellence de certaines caractéristiques du projet Le N.O.V.O., alors qu'initialement les promoteurs avaient été tenus de les inclure en raison des normes d'aménagement imposées par la Ville. Il en va de même des processus d'appel à propositions où les participants se fient aux propositions précédemment retenues ainsi qu'à leurs propres expériences afin de satisfaire aux penchants du comité d'évaluation et ainsi maximiser leurs chances de remporter le concours. Comme autre exemple de ce constat, rappelons les reconnaissances patrimoniales qu'ont obtenues les Cours Valois et la Station no 1, principalement parce qu'ils ont su s'insérer au tissu urbain existant. Tous ces exemples ont permis d'illustrer comment un écosystème donné peut valider et encourager certaines pratiques.

Cette recherche a également mis en lumière l'impact ainsi que les possibilités offertes par certains outils de planification. Ainsi, le PIIA s'avère être un outil particulièrement adapté pour contrôler les caractéristiques architecturales et imposer certaines normes qui empêchent le développement de projets qui ne sont pas construits en adéquation avec les représentations du territoire préconisées par les autorités en place. Les exemples étudiés ont par ailleurs contribué à comprendre comment la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement ou d'une municipalité peut être adaptée afin de favoriser un aménagement identitaire. Ce mémoire a en outre permis de jeter un regard nouveau sur l'impact des pratiques en matière d'habitation sociale. Il a été possible de démontrer leur influence sur le développement architectural des projets grâce à une étude des programmes subventionnaires.

La troisième hypothèse formulée au cours de cette recherche est que l'emploi des référents identitaires s'explique à la lumière de l'avènement de la notion de patrimoine urbain. Au premier moment de la transformation du secteur Valois/Ontario, soit celui de l'étude de

faisabilité réalisée par la SDC Promenade Ontario, le patrimoine était présenté comme une ressource économique qui se portait garante du succès commercial de la réalisation d'une place publique. Les anciens bâtiments industriels ainsi que l'aménagement d'une place publique selon les caractéristiques architecturales du secteur devaient créer une ambiance différente de celle des centres commerciaux concurrents. L'idée était de plonger le visiteur dans un milieu typiquement représentatif d'Hochelaga-Maisonneuve. Ainsi, dès les premiers instants du projet de la place Valois, ses promoteurs avaient l'intention de concevoir un lieu à l'image de leur milieu de vie.

Par la suite, les consultations publiques menées par la CAUHM ont conclu que la transformation du site de l'ancienne usine Lavo devait respecter la trame urbaine et s'y intégrer de manière harmonieuse. Bien que cela n'ait pas été l'enjeu principal des consultations, cela témoigne du souci du milieu local de protéger son environnement face à un projet qui aurait le potentiel de le transformer.

L'Arrondissement pose également des gestes qui visent à reconnaître et à transmettre l'espace vécu de ses citoyens. Un des bons exemples est le lien vert que l'on a nommé en l'honneur de Luc Larivée, un médecin et politicien connu de nombreux résidents. Ainsi, ce nouvel espace n'a pas été nommé en l'honneur d'un personnage appartenant à l'histoire ancienne ou du nom de l'ancienne usine qui a justifié l'existence de l'emprise du chemin de fer pendant des années. L'Arrondissement et son comité de toponymie ont plutôt préféré consacrer cet espace à la commémoration d'une personnalité locale. Les consultations publiques qui ont été menées afin de sélectionner les inscriptions dans le pavé du lien vert sont un autre exemple d'intervention organisée par l'Arrondissement qui vise à transmettre l'expérience vécue du secteur par les citoyens.

Ce mémoire a pareillement permis de souligner le soutien de certains organismes de défense du patrimoine pour les projets urbains qui respectent l'identité du lieu. Cet appui représente une forme d'encouragement de cette pratique et la rend légitime. De plus, il est intéressant de constater que l'argumentaire qui justifie l'attribution de ces reconnaissances ainsi que l'étude patrimoniale réalisée en prévision de la transformation du terrain du 2100, avenue Jeanne-d'Arc soulignent l'importance de l'image du quartier industriel transformé. Autrement dit, ce n'est plus dans une perspective historique que certains vestiges de cette période sont préservés. L'idée est plutôt de créer un lieu moderne et contemporain qui propose une ambiance de vieux quartier industriel. Ainsi, le décor « historique » qui supporte certains modes de vie fait l'objet d'une reconnaissance patrimoniale.

Ce mémoire a contribué à l'analyse des pratiques en urbanisme et, de manière plus générale, en aménagement à Montréal. Ainsi, cette recherche a enrichi la compréhension des processus qui permettent à une société de bâtir son environnement selon les préoccupations qui l'habitent ainsi que de retracer la genèse de la transformation du secteur Valois/Ontario. Jusqu'à présent, peu de documents restituaient l'histoire de la formation de ce lieu unique à Montréal. Malgré le fait que certaines informations n'aient pas été présentées – car elles n'étaient pas en lien avec la question de recherche –, ce mémoire pourra sans doute contribuer à la connaissance de l'histoire du quartier Hochelaga-Maisonneuve.



**Figure 5.1 : Graffiti contre la gentrification sur la coopérative d'habitations Station no 1**

Photo : Philippe Cossette, 2012

Quoi qu'il en soit, cette étude a sûrement ouvert la porte à de nouvelles interrogations et à de nouveaux sujets de recherche. Comme le thème d'étude était la transformation du secteur Valois/Ontario, le peu d'attention accordée à la question de la gentrification du quartier n'est sans doute pas passé inaperçu. Cependant, comme le concept de la gentrification fait appel à un tout autre cadre conceptuel ainsi qu'à des approches fort différentes, j'ai préféré mettre de côté cette question et laisser à d'autres le soin d'en débattre.

Un autre point qu'il serait intéressant d'approfondir dans une enquête future est l'influence des formations universitaires sur les pratiques en aménagement. Comme il a été mentionné, certaines actions s'expliquent simplement par le fait que les professionnels considèrent qu'il s'agit de la « bonne pratique ». Or, la définition de ce qui est considéré comme étant une « bonne pratique » varie avec le temps et selon ce que j'ai désigné en tant qu'écosystème, en analogie au livre *Des régimes d'authenticité* (2009) de Lucie K. Morisset. Un des fondements de ces écosystèmes réside sans doute dans les cursus universitaires qu'ont suivis les professionnels de l'aménagement. Aussi, serait-il pertinent, selon moi, de mener une histoire des principaux moments des formations en aménagement au Québec.

## BIBLIOGRAPHIE

### Littérature scientifique et chapitre d'introduction

- Adam, Robert. 2011. «The Globalisation of Place». In *Urban identity*, sous la dir. de Brian Evans, Franck McDonald et David Rudlin, p. 36-46. New York: Routledge.
- Allmendinger, Philip. 2001. *Planning in Postmodern Times*. New York, Routledge  
En ligne.  
<<http://lib.myilibrary.com/Open.aspx?id=40219&loc=&srch=undefined&src=0>>.
- Apparicio, Philippe et Anne-Marie Séguin. 2006. «L'insertion des HLM montréalaises dans le milieu social environnant». *L'Espace géographique*, vol. 1/2006, no 35, p. 63-85. En ligne. <[www.cairn.info/revue-espace-geographique-2006-1-page-63.htm](http://www.cairn.info/revue-espace-geographique-2006-1-page-63.htm)>.
- Audrerie, Dominique. 1997. «Une notion complexe». In *La notion et la protection du patrimoine*, p. 5-14. Paris: Presses universitaires de France.
- Bédard, Mario. 2002. «Une typologie du haut-lieu, ou la quadrature d'un géosymbole». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 46, no 127, p. 49-74. In *Érudit*. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/023019ar>>.
- Bélanger, Anouk. 2005. «Montréal vernaculaire/Montréal spectaculaire: dialectique de l'imaginaire urbain». *Sociologie et sociétés*, vol. 37, no 1, p. 13-34. In *Érudit*. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/012274ar>>.
- Breton, Marie-Ève. 2011. «Le patrimoine de proximité en contexte urbain comme nouvel espace d'identification collective : le cas de la rue Saint-Malo à Brest». Mémoire de maîtrise, Montréal, Département d'études urbaines et touristiques, Université du Québec à Montréal. En ligne. <<http://www.archipel.uqam.ca/4103/>>.
- Castex, Jean, Patrick Celeste et Philippe Panerai. 1979. *Lecture d'une ville: Versailles*. Coll. «Architecture "Études"». Paris: Édition du Moniteur, 235 p.
- Cellard, André. 1997. «L'analyse documentaire». In *La recherche qualitative: enjeux épistémologique et méthodologique*, sous la dir. de Jean Poupart, Lionel-H Groulx, Jean-Pierre Deslauriers, Anne Laperrière, Robert Mayer et Alvaro Pires, p. 251-271. Montréal: Gaëtan Morin.

- Choay, Françoise. 1979. *L'urbanisme, utopies et réalités: Une anthologie*. Paris: Éditions du Seuil, 445 p.
- . 1992. *L'allégorie du patrimoine*. Paris: Seuil, 272 p.
- Corboz, André. 2009. *De la ville au patrimoine urbain : histoires de forme et de sens*. Coll. «Patrimoine urbain». Québec: Presses de l'Université du Québec, 315 p.
- CPEUM. 2011. «Cahier d'appel à propositions - Concours international d'idées : YUL-MTL Paysage en mouvement». Montréal. Montréal Ville UNESCO du Design. 29 p. En ligne. <<http://goo.gl/oG842>>.
- Drouin, Martin. 2007. *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*. Coll. «Patrimoine urbain». Montréal: Presses de l'Université du Québec, 286 p.
- . 2012. «De la démolition des taudis à la sauvegarde du patrimoine bâti (Montréal, 1954-1973)». *Revue d'histoire urbaine*, vol. 41, no 1, p. 22-36. En ligne. <<http://id.erudit.org.proxy.bibliotheques.uqam.ca:2048/iderudit/1013762ar>>.
- Ellin, Nan. 1996. *Postmodern Urbanism*, Revised Edition. New York: Princeton Architectural Press, 392 p.
- . 2007. «Themes of Postmodern Urbanism: From Postmodern Urbanism (1996)». In *The Urban Design Reader*, 3 th Edition, sous la dir. de Micheal Larice et Elizabeth Macdonald 3 th Edition, p. 205-214. New York: Routledge.
- Éthier, Guillaume. 2007. «Place publique contemporaine et devenir collectif : le cas de la reconstruction de la Place des Martyrs à Beyrouth». Mémoire de maîtrise, Montréal, Sociologie, Université du Québec à Montréal, 145 p. En ligne. <<http://www.archipel.uqam.ca/3248/1/M9631.pdf>>.
- Gehl, Jan. 2010. *Cities for People*. Washington: Island Press, 269 p.
- GER. 2009. «Didacticiel d'introduction à l'Énoncé de politique des trois Conseils : Éthique de la recherche avec des êtres humains». Groupe consultatif interagences en éthique de la recherche. En ligne. <<http://www.pre.ethics.gc.ca/francais/tutorial/welcome.cfm>>. Consulté le 9 décembre 2010.
- Germain, Annick. 1988. «Patrimoine et avant-garde. Le cadre bâti : entre le passé et l'avenir ». *Cahiers de recherche sociologique*, vol. 6, no 2, p. 115-129. In *Érudit*. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/1002051ar>>.
- Germain, Annick et Jean-Paul Guay. 1985. «Urbanisme : le défi post-moderne». *Continuité*, no 29, p. 24-27. In *Érudit*. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/18112ac>>.

- Gravari-Barbas, Maria. 1995. «Le “sang” et le “sol” : le patrimoine, facteur d'appartenance à un territoire urbain». *Géographie et culture*, no 20, p. 55-68.
- Guay, Pierre-Yves. 2001. *Introduction à l'urbanisme : Approches théoriques, instruments et critères*. Montréal: Modulo, 178 p.
- Hamel, Pierre et Claire Poitras. 1998. «Modernité et post-modernité: La contribution des études urbaines». In *Post-modernité et sciences humaines. Une notion pour comprendre notre temps*, sous la dir. de Yves Boisvert, p. 69-88. Montréal: Les Éditions Liber. En ligne. <[http://classiques.uqac.ca/contemporains/hamel\\_pierre/modernite\\_et\\_posmodernite/modernite\\_et\\_posmodernite.doc](http://classiques.uqac.ca/contemporains/hamel_pierre/modernite_et_posmodernite/modernite_et_posmodernite.doc)>.
- Hartog, François. 2003. *Régimes d'historicité, Présentisme et expériences du temps*. Paris: Seuil, 272 p.
- IBI-DAA-CHBA. 2012. «Opération Aiguillage // Promenade Smith, Griffintown». Montréal Ville UNESCO de design. En ligne. <[http://mtlunescodesign.com/docs/smith/QM634\\_texte.pdf](http://mtlunescodesign.com/docs/smith/QM634_texte.pdf)>. Consulté le 10 septembre 2012.
- Jacobs, Jane. 1961. «The Uses of Neighborhood Parks». In *The death and Life of Great American Cities*, p. 89-111. United States: Vintage Books.
- Labossière, Antonin. 2012. «La mort du postmodernisme et l'émergence du néo-modernisme : Essai d'interprétation des formes urbaines, notamment montréalaises». Mémoire de maîtrise, Montréal, Institut national de recherche scientifique - Centre Urbanisation Culture Société, 127 p.
- Lang, Jon. 2005. *Urban Design: A Typology of Procedures and Products*. Oxford: Architectural Press, 421 p.
- Le Bel, Pierre-Mathieu. 2011. «Choc des mémoires collectives et espaces thématiques dans ce qui reste du Red Light montréalais». *Globe : revue internationale d'études québécoises*, vol. 14, no 1, p. 197-213. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/1005993ar>>.
- Lefebvre, Henri. 1974. *La production de l'espace*, 4<sup>e</sup> édition. Paris: Éditions Anthropos, 485 p.
- Leloup, Xavier. 2007. «Les HLM montréalais et le discours sur la sécurité: l'action communautaire ou la société des voisins ?». *Lien social et Politiques*, no 57, p. 91-103. En ligne. <<http://id.erudit.org/iderudit/016390ar>>.
- Marsan, Jean-Claude. 1983. *Montréal une esquisse du futur : essai*. Montréal: Institut québécois de recherche sur la culture, 332 p.

- McKim, Joel. 2012. «Spectacular Infrastructure: The Mediatic Space of Montreal's 'Quartier des spectacles'». *Public*, vol. 23, no 45, p. 128-138. En ligne. <[http://dx.doi.org/10.1386/public.23.45.128\\_1](http://dx.doi.org/10.1386/public.23.45.128_1)>.
- Méo, Guy Di. 2004. «Composantes spatiales, formes et processus géographiques des identités». *Annales de Géographie*, no 638-639, p. 339-362. In *Persée*. En ligne. <[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo\\_0003-4010\\_2004\\_num\\_113\\_638\\_21628](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_0003-4010_2004_num_113_638_21628)>.
- . 2007. « Identités et territoires: des rapports accentués en milieu urbain ? ». *Métropoles*, vol. 1. En ligne. <<http://metropoles.revues.org/80>>.
- Mercier, Guy et Sophie Mascolo. 1995. «La place commerciale et la mythologie de l'urbanisme contemporain. Le témoignage de la rue Saint-Joseph à Québec». In *Architecture, forme urbaine et identité collective*, sous la dir. de Luc Noppen, p. 53. Sillery: Septentrion.
- Montréal Ville UNESCO de design. 2011. «Programme : Concours de design urbain Promenade Smith, Griffintown». Direction du développement économique et urbain. Montréal. Ville de Montréal. 68 p. En ligne. <<http://goo.gl/dz9eH>>.
- . 2012. «Concours canadien de Design urbain Promenade Smith, Griffintown». Ville de Montréal. En ligne. <<http://goo.gl/k3vmt>>. Consulté le 10 septembre 2012.
- Morisset, Lucie K. 2009. *Des régimes d'authenticité: Essai sur la mémoire patrimoniale*. Montréal: Presses universitaires du Québec, 131 p.
- . 2010. «Patrimony, the Concept, the Object, the Memory and the Palimpsest. A View from the History of Architecture». *Architecture Canada*, vol. 35, no 2, p. 53-62.
- . 2011. «Pour une herméneutique des formes urbaines: morphogénétique et sémiogénétique de la ville». In *La ville: Phénomène de représentation*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Marie-Ève Breton, p. 33-59. Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Morisset, Lucie K. et Luc Noppen. 1995. «À la recherche d'identités: Usages et propos du recyclage du passé dans l'architecture au Québec». In *Architecture, formes urbaines et identités collective*, sous la dir. de Luc Noppen, p. 103-133. Sillery: Septentrion.
- NIP Paysage. 2012. «Granny Smith». Montréal Ville UNESCO de design. En ligne. <[http://mtlunescodesign.com/docs/smith/QW041\\_texte.pdf](http://mtlunescodesign.com/docs/smith/QW041_texte.pdf)>. Consulté le 10 septembre 2012.
- Noppen, Luc. 2006. «Les architectes "montréalistes": La quête du caractère métropolitain dans le projet architectural résidentiel contemporain». In

*Patrimoines pour le XXI<sup>e</sup> siècle: Regards du Québec et de la Bretagne*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Patrick Dieudonné, p. 61-115. Québec: Éditions Nota bene.

- Noppen, Luc et Lucie K. Morisset. 2003. «Le patrimoine est-il soluble dans le tourisme?». *Téoros*, vol. 22, no 3, p. 57-59. En ligne. <<http://teoros.revues.org/1722>>.
- . 2004. «Le touriste et l'urbaniste (première partie)». *Téoros*, vol. 23, no 2, p. 64-67. En ligne. <<http://teoros.revues.org/697>>.
- . 2005. *Les églises du Québec: Un patrimoine à réinventer*. Coll. «Patrimoine urbain». Québec: Presses de l'Université du Québec, 433 p.
- OCPM. 2012. «Rapport de consultation publique : Secteur de planification détaillé de Griffintown». Montréal. Ville de Montréal. 111 p. En ligne. <<http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport-griffintown.pdf>>.
- Panerai, Philippe, Jean Castex et Jean-Charles Depaule. 1997. *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Coll. «Eupalinos ». Marseille Parenthèses, 195 p.
- Panerai, Philippe, Jean-Charles Depaule et Marcelle Demorgon. 1999. *Analyse urbaine*. Coll. «Eupalinos ». Marseille Parenthèses, 189 p.
- Panerai, Philippe et David Mangin. 1999. *Projet urbain*. Coll. «Eupalinos ». Marseille Parenthèses, 185 p.
- Pinon, Pierre. 1991. «La typologie entre pratique de la connaissance et théorie du projet». In *Recherches sur la typologie et les types architecturaux*, sous la dir. de Jean-Claude Croizé, Jean-Pierre Frey et Pierre Pinon, p. 54-58. Paris: L'Harmattan.
- Poulot, Dominique. 2006. «Histoire, mémoire, patrimoine». In *Une histoire du patrimoine en Occident*. Paris: Presses universitaires de France.
- Prochazka, Alena. 2009. «Le projet urbain vu comme un catalyseur identitaire : analyse de contributions récentes à la montréalité (1992-2003)». Thèse de doctorat, Montréal, Département des études urbaines et touristiques, UQAM, 482 p. In *Archipel*. En ligne. <<http://www.archipel.uqam.ca/2087/1/D1792.pdf>>.
- . 2011. «L'identité du bâti montréalais à l'aune de la continuité et de l'invention: Le rôle fondateur d'André Corboz». In *La ville: Phénomène de représentation*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Marie-Ève Breton, p. 63-82. Québec: Presses de l'Université du Québec.

- Roy, Simon N. 2004. «L'étude de cas». In *Recherche sociale: De la problématique à la collecte des données*, 5<sup>e</sup> édition, sous la dir. de Benoît Gauthier 5<sup>e</sup> édition, p. 199-225. Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Rumpala, Yannick. 2010. «“Développement durable” : du récit d'un projet commun à une nouvelle forme de futurisme ?». *A contrario*, vol. 2/2010, no 14, p. 111-132. En ligne. <[www.cairn.info/revue-a-contrario-2010-2-page-111.htm](http://www.cairn.info/revue-a-contrario-2010-2-page-111.htm)>.
- Savoie-Zajc, Lorraine. 2004. «L'entrevue semi-dirigée». In *Recherche sociale: De la problématique à la collecte des données*, sous la dir. de Benoît Gauthier, p. 337-360. Sainte-Foy: Presses de l'Université du Québec.
- Sénécal, Gilles. 1997. «Les récits du déclin et de la relance de Montréal face aux défis de l'aménagement urbain». *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 41, no 114, p. 381-391. In *Érudit*. En ligne. <<http://www.erudit.org/revue/cgq/1997/v41/n114/022677ar.pdf>>.
- The Commons. 2012. «Galerie Square». Montréal Ville UNESCO de design. En ligne. <[http://mtlunescodesign.com/docs/smith/IS564\\_texte.pdf](http://mtlunescodesign.com/docs/smith/IS564_texte.pdf)>. Consulté le 10 septembre 2012.
- Veschambre, Vincent. 2005. «Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace: Réflexions à partir de quatre villes de l'Ouest». *Norois*, vol. 195, p. 79-92. En ligne. <<http://norois.revues.org/index548.html>>.
- . 2007. «Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie et de sa place dans les sciences sociales». *Annales de géographie et cultures*, vol. 656, p. 361-381.
- Voyé, Liliane. 2003. «Architecture et urbanisme postmodernes : une expression du relativisme contemporain ?». *Revue européenne des sciences sociales*, vol. XLI, no 126, p. 117-124. En ligne. <<http://ress.revues.org/542>>.
- Wang, David. 2002. «Interpretative-Historical Research». In *Architectural Research Methods*, sous la dir. de Linda Groat et David Wang, p. 135-171. New York: John Wiley & Sons.
- Zukin, Sharon. 1991. *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World*. Berkeley, California: University of California Press, 326 p.

### Secteur Valois/Ontario

- Aménagement urbain et services aux entreprises. 2005. «Le site Lavo : symbole du renouveau résidentiel d'Hochelaga-Maisonneuve». *MHM vous informe* (Montréal), Automne 2005. En ligne.

<[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr\\_mer\\_fr/media/documents/Journal\\_MHM\\_aut2005.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_mer_fr/media/documents/Journal_MHM_aut2005.pdf)>.

- Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. 2003a. «Appel d'offres de services professionnels : Secteur de la place Valois - Gestion et coordination de projet urbain». Direction aménagement urbain et services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal. 9 p.
- , 2003b. «Devis descriptif de services professionnels : Conception et gestion de la construction de la Place Valois». Direction aménagement urbain et services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal. 33 p.
- , 2003c. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1032924001». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2003d. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1032924002». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2003e. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1032935007». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2004a. «Appel de propositions d'aménagement : Site localisé au sud-ouest de la rue Ontario et de l'avenue Valois (Secteur de la place Valois)». Montréal. Ville de Montréal. 30 p.
- , 2004b. «Règlement 01-275-14 amendant le règlement d'urbanisme». Montréal. Ville de Montréal. En ligne.  
<[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr\\_mer\\_fr/media/documents/Reglement\\_01-275-14.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_mer_fr/media/documents/Reglement_01-275-14.pdf)>.
- , 2004c. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1033203021». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2004d. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1042935006 ». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2004e. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1042935013». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2005a. «Évaluation du patrimoine urbain». Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Montréal. Ville de Montréal. 57 p. En ligne.  
<[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine\\_urbain\\_fr/media/documents/14\\_evaluation\\_patrimoine\\_mercier.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/patrimoine_urbain_fr/media/documents/14_evaluation_patrimoine_mercier.pdf)>.

- , 2005b. «L'arrondissement à l'écoute de son histoire : création du Comité consultatif de toponymie». *Annonces de la Ville* (Montréal), 25 mai 2005. En ligne. <<http://goo.gl/3zaUg>>.
- , 2006. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1053203027». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2007. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1074339014». Direction des travaux publics. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2012. «Règlement d'urbanisme 01-275».
- , S.d. «Projet de construction d'un complexe résidentiel quadrilatère délimité par la rue de l'Hospice-Bourget, la rue Joliette, la rue Chambly et la ruelle numéro 23-108». Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises : Division d'urbanisme. Montréal. Office de consultation publique de Montréal. 6 p.
- Arrondissement.com. S.d. «Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal SHAPEM». En ligne. <<http://www.arrondissement.com/montreal/societedhabitationpopulairedelestdemontrealshapem>>. Consulté le 10 septembre 2010.
- Audet, Isabelle. 2007. «Du nouveau, Promenade Ontario». *La Presse* (Montréal), 8 avril 2007. En ligne. <<http://montoit.cyberpresse.ca/habitation/immobilier/200704/18/01-870233-du-nouveau-promenade-ontario.php>>.
- Bekaert, Geert, Bart Verschaffel, Chris Dercon, Pierre Colman et Irmeline Lebeer. 1998. *Charles Vandenhove : Art et architecture*. Tournai: La Renaissance du livre, 314 p.
- Bérubé, Stéphanie. 2003. «La maison de la culture Maisonneuve dans la caserne 45». *Cyberpresse.ca* (Montréal), vendredi 12 décembre 2003.
- Bohémier, Jean-Jacques et Jean Rouleau. 1998. «A New Resource to Revitalize the Hochelaga-Maisonneuve Neighbourhood ». *Canadian Housing / Habitation canadienne*, vol. 15, no 1, p. 20-22.
- Boileau, Josée. 2002. «Vers le sommet de Montréal - De vrais logis pour le vrai monde». *Le Devoir* (Montréal). En ligne. <<http://bit.ly/MJPfrz>>.
- Bonneau, Danielle. 2008a. «Hochelaga-Maisonneuve: un quartier abordable». *La Presse* (Montréal), 16 mai 2008. En ligne. <<http://goo.gl/7EXJV>>.
- , 2008b. «Un quartier en mutation». *La Presse* (Montréal), samedi 10 mai 2008, p. MON TOIT 2.

- Boyer, Richard. 1985. «L'opération 20 000 logements de la Ville de Montréal : L'analyse d'un programme et de son support organisationnel». Mémoire de maîtrise, Montréal, Science politique, Université du Québec à Montréal, 205 p.
- Brillant, Louis. 2005. *Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 2100, avenue Jeanne-d'Arc*. Montréal, 46 p.
- Cadotte, François. 2002. «Intégration de la perspective du développement durable dans Solidarité 5000 logements : rapport final». Direction de l'habitation de la ville de Montréal. Ville de Montréal. 26 p.
- Caron, Steve. 2009a. «Construction de 266 unités d'habitation sur Jeanne-d'Arc». *Nouvelles Hochelaga-Maison neuve* (Montréal).
- , 2009b. «Le CDLCHM salue Louise Harel». *Nouvelles Hochelaga-Maison neuve* (Montréal), p. 11.
- , 2010a. «Opération patrimoine architectural de Montréal: Des bâtiments de Hochelaga-Maison neuve se distinguent». *Nouvelles Hochelaga-Maison neuve* (Montréal), mardi 19 octobre 2010, p. 5. En ligne. <<http://goo.gl/mtBTh>>.
- , 2010b. «Opération patrimoine architectural de Montréal: Les lauréats reçoivent leur plaque». *Nouvelles Hochelaga-Maison neuve* (Montréal), mardi 25 janvier 2011, p. 5.
- CAUHM. 2001. Consultation locale sur le re-développement du site Lavo: Document complet. Montréal, 20 p.
- , 2002. Consultation locale sur le re-développement du site Lavo : Document synthèse. Montréal, 20 p.
- CNW. 2003. «Transfert du projet de Maison de la culture Hochelaga-Maison neuve - Le Comité BAILS y voit une opportunité pour la construction de logements sociaux sur Place Valois». *Canada Newswire*, vendredi 12 décembre 2003.
- , 2004. «Cabinet du ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir - Entente-cadre entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal - Début des travaux de la Place Valois-Ontario : la revitalisation d'Hochelaga-Maison neuve continue». *Canada Newswire*, lundi 17 mai 2004.
- Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme. 2003. « Avis : Projet de construction d'un complexe résidentiel ». Montréal, Ville de Montréal, 4 p. En ligne. <<http://goo.gl/7v96Q>>.
- Comité Logement Hochelaga-Maison neuve. S.d. «Comité BAILS». En ligne. <<http://logement-hochelaga-maison neuve.org/comite-bails>>. Consulté le 10 septembre 2011.

- Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga. 2002. « Programme AccèsLogis (pour coopérative et osbl) : Formulaire de demande d'inscription », programmation 2002. Montréal, Bâtir son quartier, 16 p.
- Des Rosiers, François 2003. « Problématique du logement social et abordable et crise du logement au Québec ». *Urbanité*, vol. 2, no 1, p. 13-16. En ligne. <<http://www.ouq.qc.ca/documents/urbmarso3.pdf>>.
- Diotte, Simon. 2004. « Les condos du site Lavo : Beaux et accessibles ». *La Presse* (Montréal), Samedi 27 novembre 2004, p. MON TOIT9. En ligne. <<http://goo.gl/dldor>>.
- . 2005. « L'accessibilité vue par Conceptions Rachel-Julien ». *La Presse* (Montréal), Samedi 23 avril 2005, p. MON TOIT5. En ligne. <<http://goo.gl/1zkAK>>.
- EIDE | FIANU architectes, Atelier in situ et Nicole Valois. 2001. « Plan d'aménagement préliminaire du secteur de la rue Ontario à l'angle de l'avenue Valois ». Division de la planification et de la réglementation: Service du développement économique et urbain de la Ville de Montréal. Montréal. 56 p.
- Fortier, Rénald. 2011. « L'ensemble résidentiel Station #1 ». Voir Vert : Le portail du bâtiment durable au Québec. En ligne. <<http://www.voirvert.ca/projets/projet-etude/1%E2%80%99ensemble-residentiel-station-1>>. Consulté le 11 novembre 2012.
- Gérer son quartier. S.d. « Dossier de présentation ». Programme AccèsLogis Québec. Montréal. 7 p.
- Germain, Annick, Damaris Rose et Amy Twigge-Molecey. 2010. « Mixité sociale ou inclusion sociale ? Bricolages montréalais pour un jeu à acteurs multiples ». *Espaces et sociétés*, vol. 1, no 140-141, p. 143-157. En ligne. <[www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-143.htm](http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2010-1-page-143.htm)>.
- Géronimi, Martine. 2006. « Identité urbaine, reconversion industrielle et dynamique territoriale à Montréal : le cas d'Hochelaga-Maisonneuve ». *Norois*, vol. 199. En ligne. <<http://norois.revues.org/index1911.html>>. Consulté le 21 octobre 2010.
- Goulet, François. 2009. « Terrain Lavo et Place Simon-Valois ». *Urbanité*, vol. Printemps 2009, p. 33-35. En ligne. <[http://www.architectes-urgence.ca/fr/pdf/Urbanite\\_Printemps%202009.pdf](http://www.architectes-urgence.ca/fr/pdf/Urbanite_Printemps%202009.pdf)>.
- Graniero, Marie-Ève. 2006. « Le N.O.V.O. - La qualité accessible ». *Le Devoir* (Montréal), 18 mars 2006. En ligne. <<http://goo.gl/pHwLo>>.
- GRT Bâtir son Quartier. S.d. « Financement initial pour la production de logements : Formulaire de demande ». SCHL. Montréal. 18 p.

- Habiter Montréal. 2004. «Appel de propositions pour la réalisation de logements abordables en accession à la propriété». Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Montréal. Ville de Montréal. 37 p.
- , S.d.-a. «Réalizations : Solidarité 5000 logements». Ville de Montréal. En ligne. <[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=4977,15939624&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=4977,15939624&_dad=portal&_schema=PORTAL)>. Consulté le 10 septembre 2011.
- , S.d.-b. «Revitalisation du secteur Lavo : Projet retenu - Volet privé». Ville de Montréal. En ligne. <<http://goo.gl/5JcKp>>. Consulté le 10 août 2011.
- L'Opération patrimoine architectural de Montréal. 2010. «Prix spéciaux du patrimoine 2010». Ville de Montréal. En ligne. <[http://www.operationpatrimoine.com/2010/prix\\_speciaux.html](http://www.operationpatrimoine.com/2010/prix_speciaux.html)>. Consulté le 11 octobre 2011.
- Le groupe DBSF et Mallette Maheu Services-conseils. 1997. « Étude de faisabilité pour le redéploiement de la Place Valois et son intégration au développement touristique d'Hochelaga-Maisonneuve ». Montréal, 104 p.
- Le Hirez, Carole. 2003. «Du logement social sur plus de la moitié du site Lavo». *Arrondissement.com* (Montréal). En ligne. <<http://www.arrondissement.com/tout-get-document/u877-logement-social-plus-moitie-site-lavo>>.
- Legault, Guy R. 2002. *La ville qu'on a bâtie : Trente ans au service de l'urbanisme et de l'habitation à Montréal 1956-1986*. Montréal: Liber, 264 p.
- Léger, Marie-France. 2009. «Les quartiers montréalais d'hier à aujourd'hui». *La Presse* (Montréal), samedi 22 août 2009, p. MON TOIT 2.
- Lehmann, Aurore. 2009. «Place Jeanne d'Arc : À l'est, du nouveau». *Voir* (Montréal). En ligne. <<http://voir.ca/voir-la-vie/art-de-vivre/2009/09/24/place-jeanne-darc-a-lest-du-nouveau/>>.
- Linteau, Paul-André. 1981. *Maisonneuve: Comment des promoteurs fabriquent une ville*. Montréal: Les éditions du Boréal Express, 280 p.
- , 1992. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*. Montréal: Les Éditions du Seuil, 613 p.
- MAMROT. 2011a. «La prise de décision en urbanisme : Plan d'urbanisme». Gouvernement du Québec. En ligne. <<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/plan-durbanisme/>>.

- , 2011b. «La prise de décision en urbanisme : Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)». Gouvernement du Québec. En ligne. <<http://goo.gl/r8F3P>>.
- , 2012. «La prise de décision en urbanisme». Gouvernement du Québec. En ligne. <<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/>>.
- Marsolais, Claude-V. 1996. «Un tramway et une place publique pour ressusciter la Promenade Ontario». *La Presse* (Montréal), mercredi 3 juillet 1996, p. A6.
- Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Arrondissement de. 2003. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1031058038». Direction des travaux publics. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2009. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1093203003». Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Montréal. Ville de Montréal.
- Myles, Brian. 1996. «Hochelaga-Maisonneuve : Quand la réalité nargue le rêve». *Le Devoir* (Montréal), mercredi 3 juillet 1996, p. A3.
- OCPM. 2003. «Projet de règlement P-03-106 modifiant le Plan d'urbanisme, Plan directeur de l'Arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve (ancien site de la compagnie Lavo) : Rapport de consultation publique». Montréal. Ville de Montréal. 10 p.
- Opération patrimoine. 2011. «Prix spéciaux du patrimoine 2011». Ville de Montréal. En ligne. <<http://goo.gl/QtZkz>>. Consulté le 11 février 2012.
- Pinel, Yannick. 2004. «La place Valois sera prête juin 2005». *Nouvelles de l'Est (Hochelaga-Maisonneuve)* (Montréal), Mercredi 19 mai 2004.
- Rouleau, Jean. 2003. «Projet de revitalisation urbaine et sociale d'un quartier de Montréal». In *Organisation communautaire en CLSC : Cadre de référence pratique*, sous la dir. de René Lachapelle, p. 146-152. Québec: Les presses de l'Université Laval.
- Schème Consultants et Atelier Urban Soland. 2003a. « Place Valois : Cahier de la planification ». Montréal, 9 p.
- , 2003b. « Place Valois : Perspectives sur la place publique proposée. Montréal », 4 p.
- Société d'habitation du Québec. 2002. «Annexe 5 : Guide de construction». In *Guide d'élaboration et de réalisation des projets AccèsLogis Québec et ses annexes*, p. 59. Québec: Société d'habitation du Québec.
- , 2003. «Programme AccèsLogis Québec : Information générale». Québec. Gouvernement du Québec. 52 p. En ligne. <<http://bit.ly/LnTpEr>>.

- Solidarité 5000 logements. 2003. «Des solutions d'habitation à visage humain». Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Montréal. Ville de Montréal. 15 p. En ligne. <<http://goo.gl/6UHm9>>.
- Thibert, Joël. 2007. «Inclusion and Social Housing Practice in Canadian Cities: Following the Path from Good Intentions to Sustainable Projects ». McGill, 52 p. En ligne. <[http://francais.mcgill.ca/files/urbanplanning/Joel\\_Thibert\\_CPRN.pdf](http://francais.mcgill.ca/files/urbanplanning/Joel_Thibert_CPRN.pdf)>.
- Tremblay, Anne-Marie. 2003. «Que faire du terrain vague au coeur de la place Valois ?». *Arrondissement.com* (Montréal). En ligne. <<http://goo.gl/Y79So>>.
- , 2004. «Projet Lavo: l'heure des travaux a sonné». *Arrondissement.com* (Montréal), 6 novembre 2004. En ligne. <<http://www.arrondissement.com/tout-get-document/u2156-projet-lavo-heure-travaux-sonne>>.
- , 2007. «Premier juillet : Douze ménages à la rue dans Hochelaga-Maisonneuve». *Flambeau (Mercier, Hochelaga-Maisonneuve)* (Montréal), mercredi 11 juillet 2007, p. 4.
- Ungers, Oswald Mathias. 1983. *Architecture comme thème*. Jean-Claude Berger. Paris: Electa Moniteur, 125 p.
- Ville de Montréal. 2002. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1020785003». Direction des immeubles. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2005. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1053246009». Mise en valeur du territoire et du patrimoine. Montréal. Ville de Montréal.
- , 2006. «Sommaire décisionnel : Numéro du dossier - 1062863004». Mise en valeur du territoire et du patrimoine. Montréal. Ville de Montréal.
- , S.d. «Patrimoine urbain : Opération patrimoine architectural de Montréal». En ligne. <[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2240,2894218&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2240,2894218&_dad=portal&_schema=PORTAL)>. Consulté le 11 novembre 2011.
- Wilton, Katherine. 1996. «City's Street-Revitalization Program Earns Praise:». *The Gazette* (Montréal), p. A3. En ligne. <<http://search.proquest.com/docview/433046928?accountid=14719>>.

### **Entretien semi-dirigé**

Béland, Huguette. 2011. *Entretien semi-dirigé* (Montréal, 7 novembre 2011).

- Dufault, Janine. 2012. *Entretien semi-dirigé* (Montréal, 14 juin 2012).
- Labonté, Pierre. 2011. *Entretien semi-dirigé* (Montréal, 12 octobre 2011).
- Réhaume, Claude. 2011. *Entretien semi-dirigé* (Montréal, 18 août 2011).
- Bouchard, Manon. 2012. *Entrevue semi-dirigée* (Montréal, 12 juillet 2012).