

## Recherches sociographiques



James LORIMER, *La cité des promoteurs*; Paul-André LINTEAU, *Maisonneuve. Comment des promoteurs fabriquent une ville*

Gérard Divay

Volume 22, numéro 2, 1981

La ville de Québec

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/055936ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/055936ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

0034-1282 (imprimé)

1705-6225 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce compte rendu

Divay, G. (1981). Compte rendu de [James LORIMER, *La cité des promoteurs*; Paul-André LINTEAU, *Maisonneuve. Comment des promoteurs fabriquent une ville*]. *Recherches sociographiques*, 22(2), 280–282. <https://doi.org/10.7202/055936ar>

Il faut d'abord souligner au lecteur que, en dépit de ses titres et de ses expériences militantes au sein de divers groupes progressistes à Montréal, Jean Roy ne centre pas ses réflexions sur une analyse critique du cheminement de ces groupes depuis les Comités de citoyens du début des années soixante jusqu'à l'éclatement que certains observent aujourd'hui au plan de la mobilisation, en passant par les efforts de concertation du F.R.A.P. et du R.C.M. au niveau du programme politique et de l'action électorale et parlementaire. En fait, cette analyse que l'on qualifiera sans peine de peu critique occupe, dans le livre (ch. 8 et 9), un statut qui ne diffère pas beaucoup des autres chapitres plus axés sur l'information.

Inspiré par la crainte de braquer les militants les uns contre les autres, ce qui, selon lui, ferait perdre à ces militants toute audience auprès des populations montréalaises visées, Jean Roy prend comme option de fournir des éléments de connaissance susceptibles de « faire partager une certaine fascination pour cette ville qui est la nôtre... (tout en constituant) la première démarche d'un processus d'identification qui peut mener à une mobilisation de ses citoyens » (p. 17).

En conformité avec cet objectif d'éducation civique, Jean Roy consacre les trois premiers chapitres de son livre à une rétrospective du passé de Montréal ainsi qu'à l'identification d'un ensemble de problèmes auxquels le groupe au pouvoir à Montréal depuis le milieu des années cinquante aurait dû apporter des solutions.

Cette incurie des dirigeants politiques montréalais regroupés au sein du Parti civique depuis 1960 se répercute, selon Jean Roy, sur les questions liées au dépeuplement de la ville (ch. 4) ainsi que sur les difficultés de plus en plus sérieuses que rencontrent les classes populaires lorsqu'il s'agit de satisfaire leurs besoins de se loger et de se mouvoir convenablement à Montréal et dans la zone métropolitaine (ch. 5 et 6). Ces chapitres sont accompagnés de nombreux tableaux statistiques, ou renvoient à des annexes sur l'histoire politique de Montréal et sur les services administratifs actuels de la métropole. Initiative qui ajoutera sûrement à l'utilité du livre de Jean Roy.

Au terme de ces chapitres d'information sur les enjeux passés et actuels de Montréal, Jean Roy aborde, selon la perspective dont il est fait mention plus haut, le bilan des années de contestation (1960-1970) et des années de prise de la parole (1970-1978), pour conclure (ch. 10) par une invitation à poursuivre les efforts entrepris depuis le début des années soixante dans le but de définir, à l'intérieur d'un rassemblement de plus en plus large de bonnes volontés, un projet substitutif d'avenir pour Montréal.

Ainsi, fidèle à l'objectif qu'il s'était fixé au début de son livre, Jean Roy ne propose pas, en conclusion, un premier brouillon de ce projet substitutif. Il lance plutôt quelques idées générales sur la mobilisation dans les quartiers et sur les vertus de la décentralisation : « Le temps est venu d'examiner notre vie quotidienne à la loupe, afin d'en déceler tout le potentiel et tout l'intérêt. Il ne pourra s'en dégager qu'un processus de formulation d'un projet collectif. Par la suite, celui-ci gagnera petit à petit l'adhésion d'une majorité qui rendra possible son application. » (P. 212.)

Jacques LÉVEILLÉE

*Département de science politique,  
Université du Québec à Montréal.*

James LORIMER, *La cité des promoteurs*, Montréal, Boréal Express, 1981.

Paul-André LINTEAU, *Maison neuve. Comment des promoteurs fabriquent une ville*, Montréal, Boréal Express, 1981.

Les deux titres suggèrent une même thèse : la ville telle qu'on la connaît actuellement est une création des promoteurs. Mais les exposés sont fort différents, dans leur ampleur et dans leur méthode. Lorimer tente une démonstration de sa thèse à partir d'une revue des grands promoteurs

immobiliers du Canada. Linteau se contente d'une illustration du rôle des promoteurs dans le développement d'une ex-municipalité de banlieue de Montréal. Somme toute, l'illustration, par son attention aux multiples facettes de la réalité historique, suscite moins de réserves que la démonstration, qui perd de son évidence dès que l'auteur se met à la circonstancier.

La *Cité des promoteurs* capte et maintient aisément l'attention par son style journalistique alerte. La technique des portraits, le recours aux exemples chiffrés fournissent beaucoup d'informations factuelles, mais ne réussissent toutefois pas à démontrer la généralité de la thèse qui est soutenue. Dans les nombreux débats sur le sujet, en milieu anglophone durant les années soixante-dix, cette thèse a parfois été qualifiée de « théorie du complot ». En voici l'essentiel. Les cinq principales composantes urbanistiques des agglomérations ont été créées depuis la dernière guerre et sont contrôlées par les grands promoteurs : banlieues, tours d'habitation, parcs industriels de banlieues, tours à bureaux et centres commerciaux. Pour renforcer la rentabilité de ces cinq types interdépendants d'aménagement, les grands promoteurs limitent l'éventail des solutions urbanistiques. Ainsi, dans le domaine résidentiel, les ménages n'ont pas d'autre solution de rechange que les tours (fort rentables) à la maison unifamiliale de banlieue (inabordable).

Les mêmes indices de complot apparaissent dans les pratiques restrictives relativement à l'offre de terrain qui permettent de faire hausser les prix (explication rejetée dans d'autres études, par exemple le rapport GREENSPAN, même si toutes les études s'accordent pour reconnaître que le développement des terrains a été extrêmement lucratif pour les grands promoteurs canadiens). Toutefois, au fil de l'exposé, derrière les acteurs du complot, se profile un complice : les gouvernements avec leurs politiques de fiscalité, d'habitation et d'aménagement. Par leur genre d'intervention, les gouvernements ont d'ailleurs tellement aidé les promoteurs qu'on peut se demander si les complices n'ont pas eu un rôle plus décisif que les comploteurs. La démonstration de la thèse aurait pu se transformer en réquisitoire contre les promoteurs ; elle aboutit plutôt à un hommage à leur esprit d'entreprise. La recherche du complot débouche ainsi sur le dévoilement de tout un système de complicité entre gouvernements, institutions financières, promoteurs ; mais alors la thèse centrale ne serait-elle pas à nuancer sinon à réviser ? En plus de cette thèse centrale, le livre esquisse diverses réflexions qui mériteraient d'être approfondies : sur le frein au développement économique que constituerait la rente foncière et immobilière, sur les possibilités d'une ville de rechange... Fort heureusement, pour nous, le Québec échapperait en grande partie à la cité des promoteurs. Lorimer note que Montréal et le Québec font exception au portrait qu'il a tracé ; les grands promoteurs suburbains seraient absents, parce que les municipalités ont maintenu leur implication dans la viabilisation des terrains ; mais, par ailleurs, les intérêts étrangers y auraient eu un rôle plus important qu'ailleurs. Quelle est l'ampleur et la nature de ces différences ? S'agit-il d'un simple décalage historique ? Des études sur cette question ont commencé à être menées au Québec et se poursuivent.

Dans cette perspective, la thèse de Linteau apporte des jalons historiques remarquables. Elle n'a pas seulement le mérite de faire revivre le passé dynamique d'un territoire qui, par la suite, préfère le destin effacé d'un quartier de la métropole. Elle fournit des matériaux pour l'analyse du rôle des promoteurs dans la confection des villes. Certes l'utilisation du mot promoteur ne va pas sans ambiguïté. Les promoteurs de Maisonneuve n'ont pas le même profil fonctionnel que ceux étudiés par Lorimer, surtout capitalistes devenus gros propriétaires fonciers et lotisseurs dans le premier cas, principalement gros propriétaires de terrains et d'immeubles, et développeurs (lotisseurs-constructeurs) dans le second cas. Une histoire de la fonction de promotion s'impose... Mais comme les gros promoteurs canadiens actuels, les promoteurs de Maisonneuve sont des entrepreneurs ; ils prennent des risques, mais ils maximisent leur chance de réussite en contrôlant l'institution municipale. Grâce à ce contrôle, ils promeuvent une ville dans tous ses aspects et pas seulement son cadre bâti. Pour développer la ville (et leurs terrains), ils négocient avec les monopoles de services publics d'alors, attirent des industries, propagent une image dynamique de leur ville, comme centre industriel d'abord (« La Pittsburgh » du Canada) puis comme urbanisme d'avant-garde (« Le Jardin de Montréal »). Dans les grands projets d'embellissement du début du siècle, Linteau note d'ailleurs à juste titre l'influence des mouvements du City

Beautiful et du Garden City. Les idées en urbanisme, et pas seulement les intérêts économiques, ont leur influence dans la confection du cadre bâti, dans les formes qu'il prend. En conclusion de son livre, Linteau estime que le cas de Maisonneuve représente sans doute un modèle qui pourrait être retrouvé dans plusieurs banlieues de Montréal ; il a sans doute raison, même si le lien entre capital foncier et autres capitaux n'y a peut-être pas été toujours aussi étroit et si la provenance du capital foncier a pu être différente.

Bref, *La cité des promoteurs* et *Maisonneuve. Comment des promoteurs fabriquent une ville* fournissent des informations précieuses sur le monde souvent décrié mais mal connu de la promotion immobilière. Ces informations sont d'ailleurs assez riches pour faire poser des questions sur la thèse encapsulée dans les deux titres. Certes, les promoteurs font la ville, et c'est une évidence dans notre régime d'économie de marché à urbanisme public restreint ; mais doit-on pour autant imputer aux seuls promoteurs la responsabilité des formes que prend la ville?

Gérard DIVAY

*I.N.R.S.-Urbanisation,  
Montréal.*

Gérard DIVAY (avec la collaboration de Jacques GODBOUT), *La décentralisation en pratique. Quelques expériences montréalaises, 1970-1977*, Institut national de la recherche scientifique, I.N.R.S.-Urbanisation, mars 1979, xx+363p. (« Rapports de recherche », 5.)

Cet ouvrage a la plupart des qualités et des défauts d'un rapport de recherche qu'on n'a pas pris la peine de transformer en un produit fini.

Les qualités se trouvent surtout dans les données empiriques présentées dans les chapitres monographiques et dans la description des situations observées par les auteurs. La première partie de l'ouvrage porte sur trois organismes métropolitains : la Communauté urbaine de Montréal (C.U.M.) dans le domaine municipal, le Conseil scolaire de l'île de Montréal (C.S.I.M.) dans le domaine scolaire, et le Conseil de la santé et des services sociaux du Montréal métropolitain (C.S.S.S.M.M.) dans le domaine des affaires sociales. La deuxième partie porte plus spécifiquement sur les expériences de participation dans les unités locales de services publics. Les comités d'école, les bureaux d'aide juridique et les centres d'éducation populaire sont étudiés, mais une attention spéciale est accordée aux Centres locaux de services communautaires (C.L.S.C.).

Les deux chapitres sur les C.L.S.C. ont été écrits par Jacques Godbout. On y trouve quelques-uns des meilleurs passages de l'ouvrage, dont quelques fortes pages sur le « soulagement que recherchent les gens, contre l'approche préventive définie d'en haut ». Godbout écrit :

« [...] il est temps de se demander si le caractère conservateur que les professionnels prêtent si facilement aux interventions et aux demandes des usagers n'occulte pas des valeurs qui répondent à des objectifs importants que les C.L.S.C. ont pour mission de réaliser [...] L'approche préventive, lorsqu'elle n'implique que des professionnels et des technocrates comme partenaires, tend vers une approche bureaucratique. Ce faisant, elle néglige une valeur, un objectif fondamental des C.L.S.C. [...] : celui d'être près des gens, disponible, adapté, celui de *soulager* et non seulement de guérir et prévenir [...] La population [...] attend d'être *soulagée* de ses maladies, des problèmes causés par les abus qu'elle a faits, qu'elle aime faire, causés par les risques qu'elle a pris, causés par le fait qu'elle a vécu ; la prévention, c'est la vie sans risque : en ce sens, la vie, c'est le contraire de la prévention. » (Pp. 234-235.)

Les développements les mieux réussis de l'ouvrage n'ont pas beaucoup de rapport avec le cadre analytique qui est mis en place au début, dans l'introduction générale. Chacune des nombreuses distinctions présentées ne manque pas d'intérêt, mais mises ensemble elles font un cadre d'analyse tellement lourd et tellement lâche qu'il n'éclaire rien, ou presque, dans les chapitres monographiques. Une hypothèse est dégagée, qui veut que les changements institutionnels