

## MAINMISE SUR LES TERRAINS PUBLICS

# SEVRER LA BÊTE

Karine Triollet et Margot Silvestro, Francis Dolan ◀ \*

Il existe à Montréal de grandes friches urbaines qu'il faut redévelopper et qui font l'objet d'une importante bataille. Elles attirent l'attention des promoteurs, des spéculateurs et même des fonds de pension qui voient une opportunité pour y construire des logements très rentables. Mais il est essentiel qu'elles deviennent plutôt un lieu privilégié pour réinventer la ville au bénéfice des communautés locales.

Entre la crise du logement de 2001 et celle que nous traversons aujourd'hui, nous avons pu observer les effets dévastateurs du redéveloppement des grandes friches industrielles de l'arrondissement Le Sud-Ouest à Montréal. S'étant approprié d'immenses terrains à proximité du centre-ville, dont plusieurs étaient de propriété publique, différents promoteurs ont profité d'importants capitaux financiers pour développer d'immenses projets de condominiums, notamment le long du Canal-de-Lachine. Les milliers de nouvelles unités construites ont profondément transformé les vieux quartiers ouvriers environnants. Tant à Saint-Henri, dans la Petite-Bourgogne, à Griffintown qu'à Pointe-Saint-Charles, la revitalisation et le redéveloppement immobilier luxueux ont provoqué une vague de gentrification inédite.

Nous retenons de cette période de développement que la construction de petites unités résidentielles privées n'a pas fait baisser les prix des logements déjà existants ni comblé les besoins des familles, de la classe moyenne inférieure ou des ménages les plus à risque. Et ce n'est pas l'inclusion d'un mince pourcentage de logements sociaux qui aura permis de répondre à la demande. Au contraire, le surdéveloppement aura engendré de fortes hausses des valeurs foncières environnantes qui se sont traduites par le déplacement forcé des résident-es historiquement rattaché-es à ces quartiers.

De plus, plusieurs des unités construites – jusqu'au tiers dans Griffintown – servent de résidences secondaires, sont louées sur le marché à court terme ou restent de purs investissements. Pour freiner l'étalement urbain, encore faut-il que les unités construites soient réellement habitées par les ménages montréalais, et que le mode de développement ne chasse pas de plus en plus loin celles et ceux qui n'ont pas les moyens de rester dans leur quartier – contribuant malgré elleux à l'étalement urbain.

Il est crucial de ne pas répéter ce type de développement passiviste qui laisse les promoteurs privés dicter l'avenir de nos quartiers en fonction d'intérêts strictement spéculatifs.

### UN NOUVEAU FRONT DANS LES DERNIÈRES FRICHES

Dans le Sud-Ouest, nous faisons maintenant face à une nouvelle offensive de ces mêmes promoteurs. Ils cherchent à reproduire leur modèle de développement et à s'approprier les derniers terrains industriels du secteur afin d'y implanter un



Photo: Rémi Leroux

*Griffintown2.0.* Situé entre le Vieux-Montréal et le quartier habité de Pointe-Saint-Charles, un vaste secteur industriel nommé Bridge-Bonaventure qui est actuellement soumis à un exercice de requalification par la Ville de Montréal. Le site comprend plusieurs terrains publics appartenant à la Société Immobilière du Canada, laquelle a annoncé son intention de se lancer dans un développement mixte résidentiel, commercial et emploi, notamment au bassin Peel.