

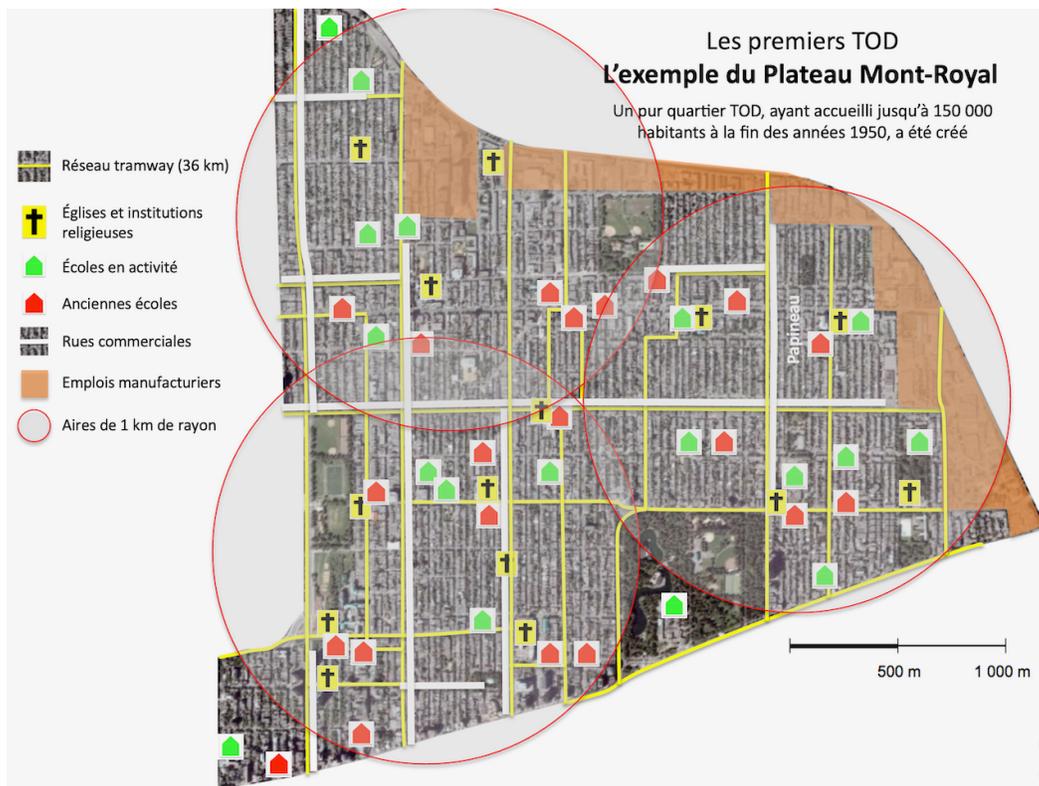
Partition sociale de la ville

Chronique du 20 mai 2024

À l'époque historique, ce qualificatif référant ici aux milliers d'années antérieures à la motorisation de masse, les fonctions diverses d'une ville – habitation, commerces, bureaux, écoles, hôpitaux, lieux de culte et de culture, ateliers et même usines – étaient imbriquées les unes dans les autres :

- Par exemple, l'Usine C, devenue l'un des foyers culturels de Centre-Sud, fut une fabrique de confitures jusqu'aux années 1970.

L'objectif de cette imbrication des fonctions urbaines était que tout ce qui composait la vie quotidienne des populations soit accessible à pied. Les quartiers anciens de Montréal, comme ceux de toute autre ville du Québec ou d'ailleurs plus que centenaire, étaient construits suivant ce principe, que j'ai illustré par l'exemple du Plateau Mont-Royal.



Chez la ville historique, il n'y avait pas que les fonctions à être imbriquées les unes dans les autres, mais aussi les diverses catégories sociales, définies suivant le niveau de fortune, le profil professionnel, le niveau d'éducation et de culture, et autres facteurs.

La motorisation de masse et les pratiques urbanistiques qui en ont résulté ont ouvert une nouvelle ère de partition fonctionnelle et sociale de l'espace urbain.

Aujourd'hui, quand l'on parle de « *développement urbain durable* », un concept souvent exprimé par les très à la mode « *Transit Oriented Development – TOD* » ou « *Ville du quart-d'heure* », ce sont les qualités physiques de la ville ancienne que l'on tente de recréer. Et quand l'on parle d'« *inclusion* », ce sont ses qualités sociales que l'on souhaite retrouver.

Je vais ici donner deux exemples concrets de cette double recherche portant sur la forme urbaine et sur les cibles sociales de l'urbanisme contemporain, l'un situé au cœur du centre-ville, l'autre à Brossard.

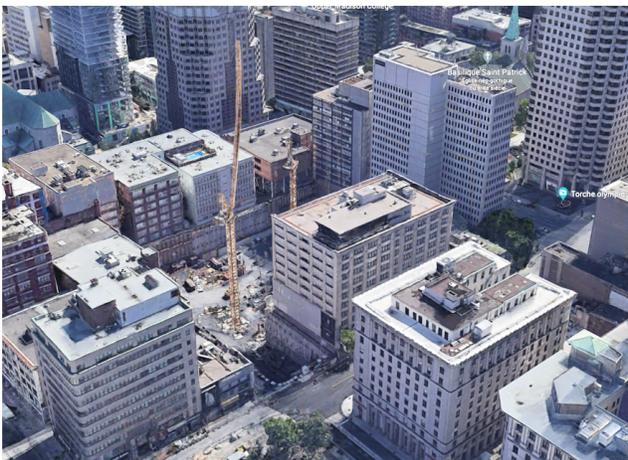
Le 1 Square Phillips

Avant qu'un promoteur ne lance le projet 1 Square Phillips, bien peu de gens soupçonnaient que le site visé pouvait avoir le moindre potentiel résidentiel. Pour cause;

- Le site est enclavé, ne comportant qu'un étroit accès par la rue du Square Phillips;
- Les immeubles qui enserrant le site sont hauts de 8 à 20 étages;
- Il s'agit par ailleurs de l'arrière peu engageant et fort disparate desdits immeubles;
- Depuis au moins 50 ans, ce site était un stationnement de surface d'une capacité de 600 places, qui paraissait destiné à demeurer indéfiniment sous cette forme.

La pièce maîtresse du 1 Square Phillips est une tour résidentielle de 61 étages comptant 498 condos se voulant très « *haut de gamme* ». Mais alors, quid des condos dont les fenêtres donneront à quelques mètres de distance sur l'arrière des immeubles actuels. Plus généralement, s'il n'y avait que cette tour, c'est le projet dans son ensemble qui souffrirait d'horribles vues. La solution a consisté à prévoir un second immeuble, haut de 20 étages et comptant pour sa part 480 logements locatifs (immeuble blanc, à l'image de droite), dont la forme en L a cette vertu de cacher en entier l'arrière des immeubles actuels... sauf pour les logements dont les fenêtres donnent sur ceux-ci.

La partition économique de l'espace résidentiel au 1 Square-Phillips



Voyons donc de quelles façons un tel projet réunit plusieurs classes sociales :

- Le principe de base, c'est que plus un logement est haut, plus il vaut cher. Il y a donc une gradation croissante, du bas vers le haut, des prix de vente (tour de condos) ou des loyers (tour locative);
- Un immeuble dont la fonction première est de dissimuler un voisinage immédiat peu engageant pourrait difficilement constituer un investissement avisé en tant qu'immeuble à condos. Celui-là sera donc un immeuble locatif;
- Comme chacun le sait, la valeur des logements, à l'achat ou à la location, est également fonction de leur taille, définie par la combinaison de la superficie et du nombre de chambres;
- De fil en aiguille, arrive enfin l'étape du « *fine tuning* ». Concernant l'immeuble locatif, les logements situés aux 10 premiers étages et donnant sur l'arrière des immeubles actuels, distants de 7 mètres à peine, seront des « *studios* » de taille minuscule (320 pi²), l'équivalent d'une simple chambre d'hôtel.

Ainsi donc, de l'étudiant louant un minuscule studio dans lequel aucun rayon de soleil n'entrera jamais, au multimillionnaire ayant acquis un spacieux « penthouse » au 58^e étage de la prestigieuse tour, une très grande diversité de catégories sociales partageront la même adresse.

Quartier Dix-30

Le Dix-30 n'est pas qu'un centre-commercial. Comme on peut le voir en page suivante, c'est aussi un « quartier » comptant 2 000 logements, lesquels couvrent 70 % du site.

Dans ce cas, l'on se situe à mi-chemin entre, d'une part, la partition sociale de l'espace typique de l'ère de la motorisation de masse et, d'autre part, un certain degré de cohabitation de ménages appartenant à diverses catégories économiques. Cela dit, le plus intéressant est que cette cohabitation est d'une clarté limpide, chacun des 5 sous-quartiers étant très facile à identifier et circonscrire :

- Niveau 1 : Résidences de prestige valant plusieurs millions de dollars. Architecture très ostentatoire, typique de l'argent neuf, le « vieil argent » tendant à se faire plus discret (Senneville, Westmount, lacs Brome et Memphrémagog, et autres);
- Niveau 2 : On est encore dans le prestige, mais en quelque sorte plus raisonnable;
- Niveau 3 : Secteur à tout près de 1 M\$. Pour avoir échangé avec quelqu'un habitant au niveau 1, j'ai appris, avec un certain dédain dans la voix de mon interlocuteur, que c'était là que vivaient les médecins ;
- Niveau 4 : C'est pas encore la honte, mais on s'en approche : maisons jumelées !
- Niveau 5 : La dèche, version Quartier Dix-30. Remarquez que ces modestes condos en immeuble avec stationnement de surface jouxtent l'autoroute 30.



La partition économique de l'espace résidentiel au Dix-30, Brossard :

localisation et valeur au rôle d'évaluation 2022-2024 de l'agglomération de Longueuil

Niveau 1
7865, Logano : 3 706 800 \$



Niveau 2
3670, Loreto : 1 914 800 \$



Niveau 3
3825, Lémery : 778 200 \$



Niveau 4
7240, Liège : 649 100 \$



Niveau 5
7099, Lunan : 244 800 \$

Conclusion

N'allez pas croire que je suis dupe. Aucun des deux promoteurs ayant réalisé le 1 Square Phillips et le Quartier Dix-30 n'a poursuivi d'objectif pouvant être qualifié de « social ». Ils ont plus prosaïquement l'un et l'autre cherché à maximiser le potentiel économique de leurs sites, compte-tenu des contraintes présentes.

Par ailleurs, si cela les a bel et bien conduits à créer les conditions d'un certain degré de cohabitation d'un éventail de classes sociales, ils ont surtout veillé à ne pas aller trop loin dans le genre :

- On ne trouve aucun logement social ni même abordable dans ces deux projets, lesquels totalisent tout de même 3 000 unités.