

## La ville anonyme de la finance mondialisée

Frédéric Mercure-Jolette

**Recensé :** *Main basse sur la ville*, documentaire de Martin Frigon, Films de l'Œil, 2017, 47 min.

*Nous connaissons le film Main basse sur la ville de Francesco Rosi qui, en 1963, dénonçait le gigantisme des programmes immobiliers napolitains et l'affairisme local. Désormais, il y aura aussi Main basse sur la ville, film documentaire réalisé en 2017 qui porte sur les logiques du développement immobilier à Montréal. Le contexte est différent, mais les conséquences sont aussi tragiques.*



Panorama de la ville de Montréal où l'on voit la Place Ville Marie, immeuble cruciforme construit au début des années 1960 (*Main basse sur la ville* © Films de l'Œil).

Durant la promotion de *La Grande Invasion*, un film portant sur les dynamiques à l'œuvre dans le développement immobilier et touristique des Laurentides, vaste territoire au nord de Montréal connu pour la beauté de ses paysages montagneux, le cinéaste polémiste Martin Frigon découvre le livre *Les Vrais Propriétaires de Montréal*, publié en 1977<sup>1</sup> par le journaliste d'enquête, bien connu

<sup>1</sup> Écrit en anglais, le livre d'Aubin a été publié simultanément en anglais, sous le titre *City for Sale. International Financiers Take a Major North American City by Storm*, par James Lorimer & Company Publishers, et en français

du monde des médias canadiens, Henry Aubin<sup>2</sup>. Saisi par la richesse et l'actualité de cette enquête, Frigon, qui conçoit son art comme une caisse de résonance des tensions politiques animant la société, décide de sortir ce livre de l'oubli et d'en faire l'objet de son prochain film documentaire. Le résultat, instructif et saisissant, est autant une présentation approfondie de l'enquête d'Aubin qu'une réflexion plus large sur l'urbanisation de Montréal ces 50 dernières années<sup>3</sup>.

Le contexte de la sortie du film est marqué par la promotion de l'attractivité internationale de Montréal et les célébrations en grande pompe des 375 ans de la ville. Alors que plusieurs acteurs politiques et représentants du monde des affaires se réjouissent de la revitalisation du centre-ville, la principale visée de *Main basse sur la ville* est de s'attaquer aux problèmes liés à l'urbanisation et l'aménagement de cette région urbaine de près de 4 millions d'habitants. Frigon veut choquer et créer les conditions du débat public. Pour ce faire, il n'entend pas faire preuve de nuances, chose qu'on lui reprochera sans doute, et énonce un ensemble de thèses. Appuyées par un rythme rapide et une musique haletante, l'ambiance du film et ses principales conclusions sont sombres. Les images et animations entrecoupant les entrevues laissent peu de place à l'interprétation. Le parti pris est de décrire une réalité urbaine, sociale, environnementale et politique : le prix des habitations au centre-ville a explosé démesurément, la civilisation de l'automobile continue de s'étendre, les promoteurs tiennent encore le haut du pavé et les gouvernements locaux sont incapables d'endiguer ou de contrecarrer cette déferlante. « On est arrivé à la fin de l'évolution de l'humanité », résume Serge Bouchard, un anthropologue bien connu des médias québécois.

### Les découvertes d'Henry Aubin

La première partie du film retrace l'enquête d'Aubin qui, au début des années 1970, fasciné par les transformations rapides et brutales que subit alors Montréal, se lance à la poursuite des grands propriétaires fonciers pour le compte du quotidien anglophone montréalais *The Gazette*. Il pense trouver les noms de fortunes locales et de quelques grands capitalistes américains. Or, il réalise que pour suivre la trace des capitaux qui orientent le développement de Montréal, il faut parcourir des circuits économiques complexes, hérités du colonialisme et marqués par les conséquences de la Seconde Guerre mondiale. Inévitablement, ceux-ci le conduisent de l'autre côté de l'Atlantique.

Le premier constat d'Aubin est que les propriétaires de Montréal sont des gens discrets, voire invisibles. Contrairement à la figure tutélaire du promoteur Eduardo Notolla, élu local de Naples, qui, dans *Le mani sulla città* réalisé par Francesco Rosi en 1963<sup>4</sup>, refuse de quitter la vie publique malgré les accusations qui pèsent sur lui, Aubin constate que les grands propriétaires immobiliers de Montréal brillent par leur absence. Très souvent, ni les locataires des immeubles d'habitation ni leurs gestionnaires ne connaissent leur identité. Aubin doit donc faire preuve de perspicacité et de détermination pour passer outre les façades juridiques et institutionnelles qui ont souvent pour objectif de brouiller les cartes et masquer l'identité des protagonistes : « Vous êtes d'une indiscrétion absolue », lui répond un administrateur d'une compagnie de développement (Aubin 1977, p. 367).

---

par les Éditions l'Étincelle.

<sup>2</sup> Henry Aubin a débuté sa carrière de journaliste d'enquête au *Washington Post* avant d'être recruté au *Montréal Gazette* en 1973. À la fin des années 1970, il cofonde le Center for Investigative Journalism, premier regroupement pancanadien de journalistes. En 1990, le CIJ devient la Canadian Association of Journalists. Aubin a aussi été vice-président de la Fédération professionnelle des journalistes du Québec (FPJQ).

<sup>3</sup> Voir ici la bande-annonce : <http://filmsdeloeil.com/main-basse-sur-la-ville>.

<sup>4</sup> Voir : [www.youtube.com/watch?v=EEMrBQ1DOgQ](http://www.youtube.com/watch?v=EEMrBQ1DOgQ).



Henry Aubin en entrevue avec le réalisateur aux Archives nationales (*Main basse sur la ville* © Films de l'Œil).

Le point de départ de l'enquête est un acte essentiel de l'exercice du « droit à la ville » cher à Henri Lefebvre : le 18 novembre 1975, des locataires contestent une hausse de loyer devant la Régie du logement<sup>5</sup> et veulent savoir à qui ils ont affaire. Or, le représentant de l'administration de l'immeuble venu défendre les hausses reste coi, ne sachant pas qui sont les vrais propriétaires de l'immeuble, tandis que le juge de la Régie rejette cette question, la considérant impertinente. Aubin, quant à lui, découvre que l'immeuble appartient à une compagnie domiciliée au Liechtenstein, qui, selon toute vraisemblance, sert de couverture pour des investisseurs internationaux. Une visite au siège social de l'entreprise confirme l'hypothèse. Non seulement la compagnie ne fait que profiter de la discrétion des banques et de la clémence de la fiscalité du Liechtenstein, mais son administrateur principal ne semble même pas au courant de ses activités montréalaises. Bref, Aubin découvre une finance mondialisée contournant les règles fiscales des États<sup>6</sup> et investissant massivement dans l'immobilier de bureau et résidentiel montréalais.

Derrière la filière du Liechtenstein, Aubin démasque des intérêts économiques italiens. La *fuga* des capitaux italiens, en raison de la récession et de la montée du communisme dans les années 1960, trouve à Montréal un point de chute profitable. À un point tel que, rapidement, d'autres capitaux européens emboîtent le pas. Aubin dévoile à grands traits une structure bien rodée : les Italiens investissent dans l'habitation et les Anglais dans les tours à bureaux, tandis que les Français contrôlent les compagnies de construction et les Allemands fournissent les liquidités. À sa plus grande surprise, les Belges jouent aussi un grand rôle par l'entremise de filiales de la Société générale de Belgique, notamment Genstar, un des plus importants promoteurs immobiliers au Canada à l'époque. Pour ces banques belges, l'immobilier international devient notamment un moyen de reconvertir les capitaux colossaux engrangés dans la colonisation du Congo et dans l'exploitation de ses ressources minières.

Ainsi, la grande valeur de la recherche d'Aubin, que restitue habilement le film de Frigon, est de mettre des noms – faute de visages – sur le système capitaliste montréalais, fonctionnant sur le

<sup>5</sup> La Régie du logement est un tribunal administratif qui relève du gouvernement du Québec et a pour fonction de régir les relations entre les propriétaires d'immeubles et leurs locataires. Par exemple, la Régie fixe les hausses de loyer et règle les litiges entre propriétaires et locataires.

<sup>6</sup> En ce sens, son enquête rappelle les travaux récents d'Alain Deneault (2016) sur les paradis fiscaux.

principe de la destruction créatrice. Dans la lignée des écrits de David Harvey et suite à la crise des « *subprimes* » aux États-Unis, nous assistons à une augmentation significative des recherches portant sur le rôle de la finance dans la production de l'espace urbain (Harvey 2011 ; Lorrain 2011 ; Halbert et Attuyer 2016). L'enquête d'Aubin dans les hautes sphères du pouvoir et de la finance mondialisée est précurseur et avant-gardiste. Dans le film, Aubin se plonge dans ses archives personnelles et conduit un travail de recherche assez proche de celui de l'historien ou du sociologue. La thèse de Robert Park selon laquelle il existe un continuum entre le journalisme et la sociologie se trouve ici confirmée (Grafmeyer et Joseph 1979, p. 7-8). Le travail de Frigon invite également à penser que ce continuum inclut aussi le documentaire (Christin et Pasquali 2011 ; Mohammed 2012).



Mise en scène de l'enquête d'Henry Aubin (*Main basse sur la ville* © Films de l'Œil),

### **Le développement urbain : un chaos organisé**

Le livre d'Aubin s'attarde à montrer l'imbrication des compagnies de développement immobilier dans le complexe auto-pétrolier. Il montre comment celles-ci n'ont aucun intérêt à se soumettre à des plans d'urbanisme qui viseraient à réduire le gaspillage d'énergie et donc l'étalement urbain : « En somme, le développement de cette ville peut sembler se faire de façon chaotique, mais il s'agit tout de même d'un chaos organisé [soutient-il] » (Aubin 1977, p. 377).

Cette conclusion permet à Frigon de basculer dans le présent. Dans la seconde partie du film, il étend la réflexion à l'époque actuelle, notamment grâce au professeur d'Études urbaines à l'Université du Québec à Montréal, David Hanna, et à l'éditeur du livre d'Aubin, James Lorimer<sup>7</sup>. Hanna, que certains diront un peu alarmiste et chauvin quand il soutient que Montréal est en train de passer du plus beau centre-ville nord-américain à un espace anonyme, fait grand cas du « cadeau empoisonné du maire Tremblay ». Dans un contexte marqué par les scandales<sup>8</sup>, l'ancien maire Gérald Tremblay a, juste avant de quitter ses fonctions en 2012, mis en place des « structures facilitantes » pour les promoteurs ; ceux-ci obtiennent ainsi des permis de construire de tours de

<sup>7</sup> Très impliqué dans les mouvements réformistes torontois, James Lorimer a non seulement publié lui aussi un important ouvrage sur les promoteurs (1978), mais il a aussi fondé sa propre maison d'édition, James Lorimer & Company, Publishers.

40 étages, qui font non seulement grimper la hauteur des gratte-ciels, mais surtout la valeur des investissements fonciers, tout en altérant significativement le paysage urbain.



Immeuble quelconque typique du développement actuel à Montréal (*Main basse sur la ville* © Films de l'Œil).

Hanna dénonce aussi l'opacité et le manque de vision du ministère des Transports du Québec, acteur essentiel dans la programmation des infrastructures routières, favorisant l'étalement urbain et le développement urbain pavillonnaire dans la grande région de Montréal. La dernière partie du film est cependant un peu précipitée et souffre du format moyen-métrage, une contrainte imposée par la vente du film à la télévision. Il y a peu de description et d'analyse des politiques publiques. Les acteurs administratifs et politiques, ainsi que la superposition des législations impliquées dans les politiques urbaines au Québec et les dynamiques propres à ces sphères d'action, sont aussi traités de manière quelque peu superficielle.

### **Spéculation foncière et sociologie des classes dominantes**

L'apport du film est de mettre l'accent sur le rôle délétère de la spéculation foncière et sur la pression que les promoteurs exercent sur les terres arables tout autour de Montréal, en contournant les politiques de zonage agricole mises en place par le gouvernement québécois dans les années 1970. Tirant principalement leurs revenus des taxes foncières et devant négocier avec une augmentation constante de leurs dépenses en raison notamment des coûts croissants des caisses de retraite des employés, les municipalités ne semblent pas avoir d'autres choix que de se soumettre au jeu des promoteurs.

Par ailleurs, un des principaux attraits de l'enquête d'Aubin est l'ouverture qu'elle offre vers une sociologie des classes dominantes, entreprise toujours difficile en raison de la discrétion de celles-ci

---

<sup>8</sup> Avant la fin de son troisième mandat à la mairie de Montréal, Gérald Tremblay démissionne en raison d'une série de scandales, dont un concerne la mise en place d'un système de compteurs d'eau. Le gouvernement du Québec lance par la suite une grande commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction. Le laxisme du maire est alors mis en cause. Dans le rapport final de la commission déposé en 2015, on peut lire que « le maire de la Ville, Gérald Tremblay, n'a pas non plus exercé adéquatement son rôle de contrôle et de surveillance de l'administration municipale » (CEIC 2015, t. 3, p. 50).

et de la distance qu'elles entretiennent avec le reste de la société (Laurens 2007 ; Pinçon et Pinçon-Charlot 2009). Aubin montre le double standard des capitalistes : ils n'appliquent pas les mêmes critères de jugement à la ville qu'ils habitent et à celle qu'ils bâtissent à l'aide de leur investissement. Ainsi, l'avocat Kurt Martschiz, que le journaliste rencontre à Vaduz, lui avoue son amour de la campagne et lui confesse tout bonnement : « Ce n'est pas bon pour le Canada qu'il y ait trop de gratte-ciel », avant de se raviser et de laisser entendre que cette question doit être réglée par les acteurs politiques et la population locale (Aubin 1977, p. 43-44). Pour Aubin, les grands capitalistes construisent des bâtiments sans âme et d'une qualité douteuse, dans lesquels ils n'habiteraient bien sûr jamais, et ensuite s'en lavent les mains en invoquant un jeu de l'offre et de la demande qui a bon dos. Sans compter que la « main invisible » du marché a bel et bien besoin des interventions des pouvoirs publics, locaux et nationaux, pour pouvoir opérer.

Finalement, malgré plusieurs atomes crochus, il existe certains écarts entre le propos initial du livre d'Aubin et celui du film de Frigon. Si Henry Aubin centrait sa critique sur l'origine étrangère des capitaux et l'absence d'imputabilité des propriétaires – laissant entendre que les hommes d'affaires canadiens souffriraient d'une mentalité de colonisés, qui expliquerait leur appel sans cesse aux investissements étrangers –, Frigon se détourne de ce problème, au profit d'un questionnement davantage axé sur les formes urbaines, la mémoire collective et la démocratie locale. Bien que l'implication de riches familles montréalaises et d'investisseurs institutionnels canadiens (Fonds et Caisse de retraite) dans le développement immobilier de la ville ait significativement augmenté depuis l'enquête d'Aubin (Bernier 2011), le film de Frigon montre que les résultats en termes sociaux, environnementaux et architecturaux n'ont guère évolué. Ainsi Frigon n'appelle-t-il pas à la conscience civique des hommes d'affaires locaux, car rien ne le porte à croire que ceux-ci sauveront la ville. Seule une participation citoyenne plus grande peut améliorer la situation, laisse-t-il entendre.

Dans une certaine mesure, *Main basse sur la ville* a réussi à attirer l'attention et à placer cette question du développement urbain au cœur du débat public, alors que le film montre justement la dépossession démocratique qui entoure ces politiques et ces pratiques des promoteurs. Malgré le format moyen-métrage, il a été projeté en salle accompagné d'une série de tables rondes. La plupart des grands journaux montréalais ont alors parlé du film et des enjeux politiques, environnementaux et sociaux qu'il soulève<sup>9</sup>. Enfin, ce nouvel éclairage porté sur l'enquête pionnière d'Aubin permettra peut-être d'en susciter de nouvelles<sup>10</sup>. Le régime de développement urbain contemporain conserve encore de larges parts d'ombre. Cette nouvelle forme de propriété qu'est le *condominium*<sup>11</sup>, qui s'achète et se revend tellement facilement, mériterait une enquête approfondie. Qui les possède ? Qui les occupe ? Qui les vend et les « marketise » ? Ces questions, esquissées dans le film par le militant et l'éditeur James Lorimer, demeurent ouvertes.

## Bibliographie

Aubin, H. 1977. *Les Vrais Propriétaires de Montréal*, Montréal : Éditions l'Étincelle.

Bernier, L. 2011. *L'Évolution du capital immobilier au centre-ville de Montréal*, mémoire de maîtrise en Études urbaines, Université du Québec à Montréal.

<sup>9</sup> Voir par exemple : [http://plus.lapresse.ca/screens/162403e1-fd33-4cac-9c35-fa1fbf2e86f6\\_7C\\_\\_0.html](http://plus.lapresse.ca/screens/162403e1-fd33-4cac-9c35-fa1fbf2e86f6_7C__0.html) ; [www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/523656/amenagement-les-ecueils-des-tours-a-logements-au-centre-ville](http://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/523656/amenagement-les-ecueils-des-tours-a-logements-au-centre-ville) ; <http://montrealgazette.com/entertainment/arts/same-as-it-ever-was-1977-book-inspires-new-film-doc-on-urban-development>.

<sup>10</sup> Il est regrettable qu'aucun éditeur n'ait saisi l'occasion de la sortie du film pour rééditer la version française du livre d'Aubin. Celui-ci est épuisé depuis un moment et l'éditeur initial a cessé ses activités.

<sup>11</sup> Comme l'explique dans le film James Lorimer, le condominium est un régime de propriété qui s'est généralisé dans les centres urbains canadiens dans les 30 dernières années. Dans les immeubles à « condos », chaque appartement est une copropriété différente. Ce modèle est très attrayant pour les promoteurs, car la vente de « condos » permet un retour sur investissement beaucoup plus rapide que la location d'appartements.

- Christin, A. et Pasquali, P. (dir.). 2011. *Revue de synthèse*, vol. 132, n° 3, « Caméras, terrain et sciences sociales », p. 319-324.
- Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction (CEIC). 2015. Gouvernement du Québec. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.ceic.gouv.qc.ca](http://www.ceic.gouv.qc.ca).
- Deneault, A. 2016. *Une escroquerie légalisée : précis sur les « paradis fiscaux »*, Montréal : Écosociété.
- Grafmeyer, Y. et Joseph, I. (dir.). 1979. *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris : Éditions du Champ urbain.
- Halbert, L. et Attuyer, K. 2016. « Introduction. The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations », *Urban Studies*, vol. 53, n° 7, p. 1347-1361.
- Harvey, D. 2011. *Le Capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Paris : Amsterdam.
- Lorimer, J. 1978. *The Developers*, Toronto : James Lorimer & Company, Publishers.
- Lorrain, D. 2011. « La main discrète. La finance globale dans la ville », *Revue française de science politique*, vol. 61, n° 6, p. 1097-1122. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2011-6-page-1097.htm](http://www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2011-6-page-1097.htm).
- Laurens, S. 2007. « “Pourquoi” et “comment” poser les questions qui fâchent ? Réflexions sur les dilemmes récurrents que posent les entretiens avec des imposants” », *Genèses*, vol. 4, n° 69, p. 112-127.
- Mohammed, M. 2012. « De la sociologie et du documentaire : retour sur une expérience », *Tracés. Revue de sciences humaines*, n° 12, hors-série, p. 167-178.
- Pinçon, M. et Pinçon-Charlot, M. 2009 [2000]. *Sociologie de la bourgeoisie*, Paris : La Découverte.

**Frédéric Mercure-Jollette** est enseignant en philosophie au collège d'enseignement général et professionnel (CÉGEP) de Saint-Laurent et doctorant en science politique à l'université de Montréal. Après avoir réalisé une maîtrise portant sur les feuillets weimariens de Siegfried Kracauer à l'université d'Ottawa, il consacre ses recherches à l'histoire de l'urbanisme à Montréal durant les Trente Glorieuses. Il s'intéresse en particulier aux éléments discursifs, aux idées politiques et à la forme que prend la revendication d'autorité du discours expert.

**Pour citer cet article :**

Frédéric Mercure-Jollette, « La ville anonyme de la finance mondialisée », *Métropolitiques*, 20 septembre 2018. URL : <https://www.metropolitiques.eu/La-ville-anonyme-de-la-finance-mondialisee.html>.