

OCPM – Avenir de Griffintown

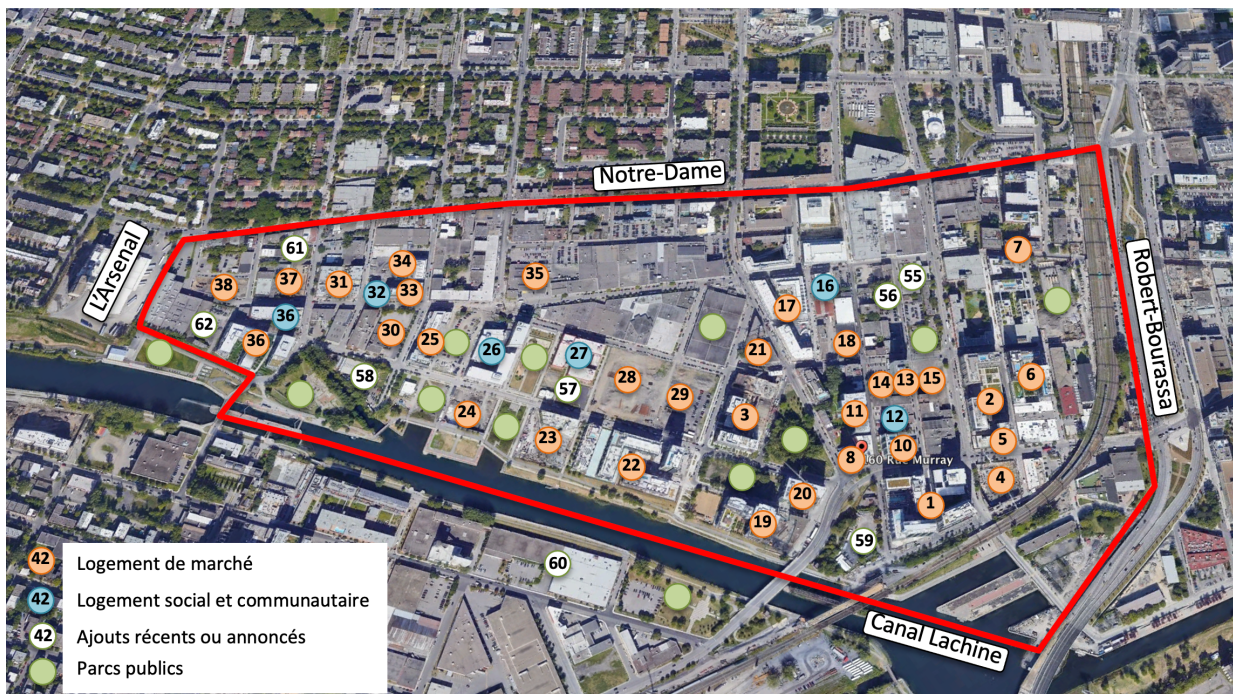
Chronique du 4 décembre 2023

Au terme des 12 premières années de développement du quartier Griffintown, la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour consulter la population autant sur les résultats obtenus à ce jour que sur les diverses attentes pour l'avenir de ce quartier. La consultation s'est déroulée de février à août dernier. L'OCPM a publié son rapport il y a deux semaines¹.

Réalisations à ce jour

Depuis que le développement de Griffintown a été lancé, en 2008, 14 700 logements y ont été construits, ou sont présentement en construction, ou encore y sont annoncés pour bientôt. Il s'agit à 91 % de logements de marché, contre 9 % de logements sociaux et communautaires (1 300 unités : ma base de données sur Griffintown).

Localisation des projets résidentiels construits ou en construction depuis 2008* dans les secteurs Griffintown



* L'annonce par Devimco de son premier projet, en novembre 2007, a lancé le redéveloppement de tout le secteur

Selon la documentation² déposée à l'OCPM par l'arrondissement Sud-Ouest :

¹ OCPM, *Avenir du secteur Griffintown*, Rapport de consultation publique, 30 octobre 2023.

² Arrondissement Sud-Ouest, *Bilan de la mise en oeuvre du programme particulier d'urbanisme – Secteur Griffintown*, mars 2023

- 10 764 personnes habitaient Griffintown au moment du recensement 2021;
- 54 % des ménages étaient constitués d'une personne vivant seule, nettement plus que les 42 % de l'ensemble de Montréal;
- Il s'y trouvait 8 % d'enfants de moins de 15 ans, moitié moins que dans l'ensemble de Montréal. Soit tout de même environ 850 enfants, ce qui peut surprendre dans un quartier fréquemment dénoncé comme peu accueillant pour eux;
- On y trouvait à ce moment 625 familles avec enfants, dont 240 monoparentales;
- Étonnamment, la valeur moyenne des logements occupés par les ménages propriétaires était à peine 3 % plus élevée qu'ailleurs au Sud-Ouest. Il est toutefois probable que les logements de Griffintown soient de moindre superficie.

Potentiel futur

L'arrondissement Sud-Ouest évalue à 8 000 le nombre de logements supplémentaires pouvant être construits à Griffintown. Je parlerais plutôt de 5 000 puisque certains immeubles sont déjà en construction et que ma base de données anticipe certains projets annoncés. À terme, Griffintown accueillera donc :

- Tout près de 20 000 logements;
- De 25 000 à 30 000 habitants.

Si Griffintown était une ville, elle se situerait entre les 40^e et 47^e rang des villes les plus peuplées du Québec, au minimum au niveau de Sept-Îles (25 027 habitants en 2022).

Qualité du quartier Griffintown

On entend souvent que Griffintown est un quartier trop dense. Il l'est indéniablement :

- Le quartier a une superficie brute de 72 hectares. À terme, on y trouvera 275 logements à l'hectare brut, tout près de 600 à l'hectare net;
- Avec 35 000 à 40 000 habitants au km², le double du Plateau Mont-Royal, il sera indéniablement le quartier résidentiel le plus dense du Québec.



Densité et qualité de vie urbaine sont-ils compatibles ? Cela dépend pour beaucoup de l'aménagement du domaine public. Les photos ci-haut permettent de constater la très grande qualité du nouveau design des rues Peel et Eleanor.

Ce ne sera bien sûr que dans plusieurs années que le programme de réaménagement des rues et d'aménagement des parcs de Griffintown sera complété. À mon sens, il en résultera l'un des quartiers les plus agréables à vivre de Montréal.

Recommandations de l'OCPM

École

La recommandation qui m'a instantanément arraché un sourire amer concerne l'école :

Accélérer le processus décisionnel concernant l'agrandissement de l'école de la Petite-Bourgogne ou l'implantation d'une école à Griffintown et en informer rapidement les citoyens (recommandation no 4).

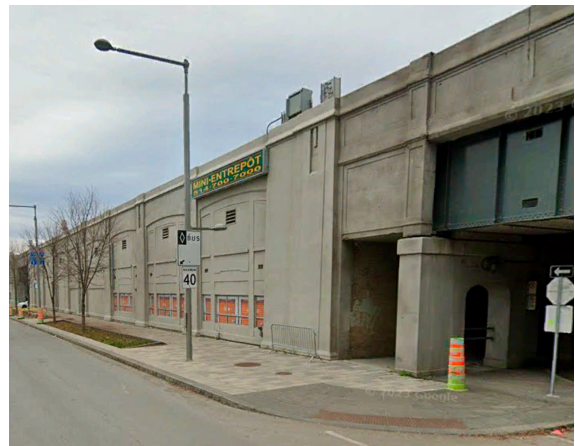
Si vous lisez bien, on ne sait même pas s'il s'agira d'agrandir une école existante du quartier environnant ou d'en construire une à Griffintown. Si j'ai parlé de sourire amer, c'est qu'en novembre 2007, lors de la soirée de présentation par le promoteur Devimco de la première mouture de ce qui allait devenir le quartier Griffintown, c'est moi qui suis allé au micro pour poser une question toute simple – **Vous parlez d'un quartier pour les familles : où est l'école ?** – qui a bien embarrassé les présentateurs :

- Force est de constater que 16 ans plus tard, la question est toujours aussi embarrassante.

Bâtiment-pont

Le quartier Griffintown donne, en limite Est, sur le **bâtiment-pont** permettant aux trains et au REM d'accéder à la Gare Centrale. L'avenir de ce bâtiment-pont est l'un des enjeux d'avenir de cette partie du centre-ville, à savoir atténuer l'effet barrière qui en résulte au profit d'une reconnexion des quartiers Faubourg-aux-Récollets et Griffintown. L'OCPM recommande d'y créer un **pôle communautaire et civique** (recommandation 5).

Le bâtiment-pont est la propriété de CDPQ-Infra. La station Bernard-Landry / Griffintown du REM y sera prochainement construite. Ce qui laissera plusieurs centaines de mètres linéaires du bâtiment-pont dont la vocation future restera à définir. Le fait de pouvoir en discuter avec ces organismes publics que sont CDPQ-Infra et Ivanhoé Cambridge, bras immobilier de la Caisse, est un atout important que la Ville doit mettre à profit.



Transport collectif

L'autre grande faiblesse de Griffintown, outre l'absence d'école, est l'insuffisance des services de transport collectif. L'OCPM y consacre une recommandation :

Entreprendre rapidement des démarches auprès de la STM afin d'améliorer significativement l'offre de service de transport collectif dans Griffintown (recommandation 12).

Formulé de cette façon, c'est à mon sens un vœu pieux. La station REM Bernard-Landry améliorera la situation, mais uniquement en partie Est du quartier. En fait, ce sujet tourne un fer dans la plaie puisque la situation aurait été radicalement différente si le projet de tramway de la rue Peel, pour lequel je me suis beaucoup battu, n'avait pas été abandonné.

Si l'on est sérieux, c'est quelque chose du même type, en plus ambitieux, qu'il faut envisager. C'est ce que j'ai fait dans ma chronique *Pour un réseau tramway au Centre-Ville* (29 mars 2022), dont la partie correspondant au quartier Griffintown est illustrée ci-contre.



Conclusion

Vous devinez bien que le rapport de l'OCPM contient les mises en garde habituelles concernant la hauteur des bâtiments, la mixité sociale au sein du quartier, ou encore la concertation entre la Ville et la population. Je ne juge pas utile de m'y attarder.

Plus important, il ressort des documents déposés par la Ville autant que du rapport de l'OCPM, lequel reflète l'opinion de la majorité des participants à la consultation, que l'on est globalement satisfait du travail accompli à Griffintown et confiant face à l'avenir :

- C'est le contraire du dénigrement systématique de ce quartier – **Surtout ne pas faire comme à Griffintown !** – repris avec trop de complaisance par les médias;
- J'ai confiance qu'un jour pas si lointain, Griffintown deviendra une référence positive, non plus négative en matière d'aménagement urbain.