

Griffintown à Montréal

a. Présentation du projet urbain de Griffintown

▪ Bref historique du territoire

Le quartier de Griffintown situé dans le Sud-Ouest de Montréal a contribué de manière inéluctable à l'essor économique de la ville. Il est l'un des plus anciens quartiers de la Ville-Marie¹² et est le berceau de la population ouvrière irlandaise. Durant le XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècle le secteur est consacré presque exclusivement au pâturage pour le bétail et ce n'est qu'au début du XIX^{ème} siècle que le quartier amorcera son entrée dans l'ère industrielle déjà initiée en Occident. Dès lors, le gouvernement procédera à la démolition des fortifications entourant le quartier, unissant Griffintown à la vie urbaine de Montréal. Sous les directives de Mary Griffin, un plan de lotissements aux dimensions régulières, fractionnées à parts égales est créé par l'arpenteur Louis Charland¹³.

Le quartier de Griffintown devient rapidement le berceau de la révolution industrielle montréalaise et compte dès 1825, 1192 habitants, 13 usines et entrepôts, ainsi qu'un faubourg de 137 maisons ouvrières. Profitant de cette dynamique sociale et économique, l'édification du canal de Lachine conforte Griffintown dans sa position industrielle stratégique et encourage l'immigration d'une importante main d'œuvre principalement constituée d'irlandais. Le canal Lachine est par la suite doublé en largeur et en profondeur entre 1843 et 1848 afin de donner accès aux bateaux provenant du fleuve. Le quartier compte alors 29 manufactures et des milliers d'habitants issus d'une classe ouvrière assez défavorisée.

Lors de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, l'explosion du développement des manufactures et des industries prend alors un tournant encore plus prononcé et l'on assiste alors à une diversification des champs d'activités notamment vers le travail du métal et du bois, du travail du cuir, des produits chimiques, des équipements ferroviaires... Malgré l'éclatement de la grande crise en 1873 et des conditions de vie de plus en plus précaires pour les ouvriers, le quartier sortira indemne de cette période difficile et connaîtra un second souffle grâce aux infrastructures de transport qui positionnent stratégiquement Griffintown comme pôle des échanges et des débarquements de marchandises jusqu'en 1920.

Une stagnation se fait alors ressentir dès le début du XX^{ème} siècle, puis le canal sera rendu obsolète en 1959 avec le développement de la voie maritime du Saint-Laurent. Malgré les efforts de la commune de Montréal pour faire survivre le quartier en le re-zonant en zone industrielle, cette décision sera vaine puisqu'elle ne contribuera pas à conserver les industries

¹² Ville-Marie est un arrondissement de la ville de Montréal, généralement associé au centre-ville. Il s'agit du nom original de la colonie fondée en 1642 et qui deviendra par la suite Montréal

¹³ Arpenteur et architecte montréalais le plus renommé du XIX^{ème} siècle et reconnu pour avoir participé aux travaux de construction du palais de justice, des nouvelles prisons... et comme étant le premier inspecteur des chemins et des rues de Montréal.

dans le secteur. En 1965, avec l'ouverture de l'autoroute Bonaventure, le quartier se retrouve complètement isolé du reste de la ville. Puis en 1970, à la fermeture du Canal Lachine, la plupart des entreprises sont contraintes de fermer leurs portes et 20 000 personnes perdent leurs emplois. La population ouvrière de Griffintown quitte à regret le quartier et s'en suit la destruction de nombreux bâtiments.

Le quartier est alors abandonné jusque dans les années 1990 lorsque des artistes commencèrent à affluer et lui donner un nouveau souffle.

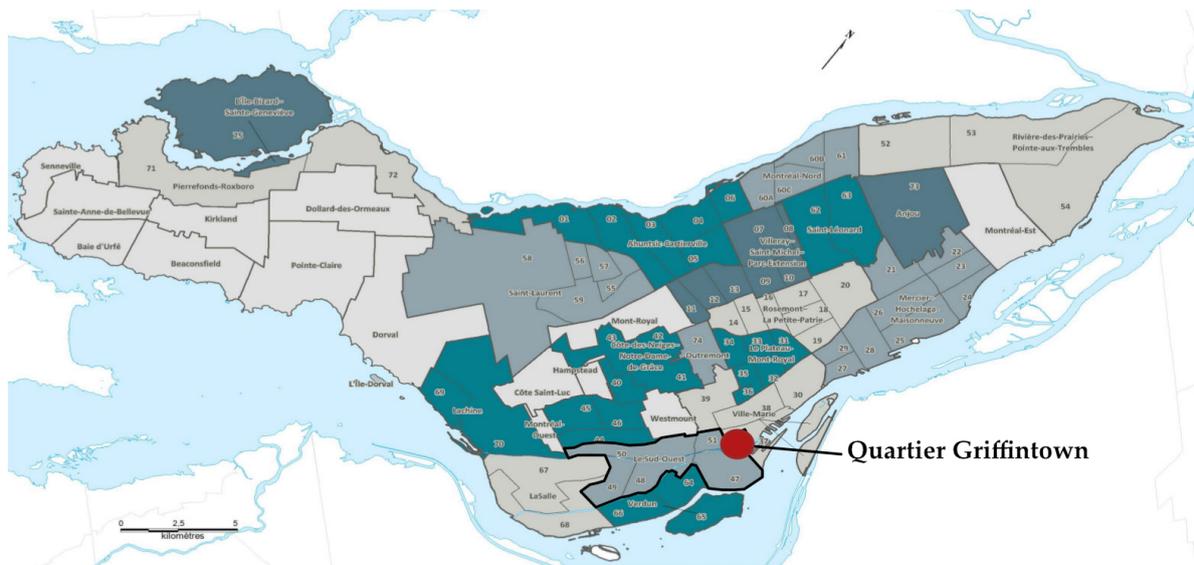


FIGURE 18 : CARTE DES QUARTIERS ET ARRONDISSEMENTS DE MONTREAL
SOURCE : MONTREAL EN STATISTIQUES, DIVISION DE LA PLANIFICATION URBAINE,
DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

▪ L'émergence du projet urbain

Depuis 2004, Griffintown fait partie des 26 secteurs de planification détaillés par le Plan d'Urbanisme de la ville de Montréal. D'une superficie de 84 hectares, il a été identifié comme étant le « projet urbain du centre-ville » par le plan de développement de Montréal¹⁴. Ainsi, un PPU (Programme Particulier d'Urbanisme) a alors été élaboré à l'échelle du quartier. Deux portions ont alors fait l'objet de démarches de planification urbaine ayant mené à l'adoption de documents spécifiques.

Le PPU Griffintown – Secteur Peel Wellington est adopté par la ville de Montréal en 2008 et vise à établir les règles de développement pour une portion du quartier comprise entre la rue Ottawa, le canal Lachine, la rue du Séminaire et l'autoroute Bonaventure et d'une superficie d'environ 23 hectares. Puis en 2009, la ville adopte un règlement afin d'encadrer le redéveloppement d'un ancien centre de tri postal vacant depuis 1997. Ce règlement vise à

¹⁴ Projet de plan de développement de Montréal, version révisée, 2013
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/planifier_mtl_fr/media/documents/pdm_demain_montreal.pdf

préciser les paramètres de redéveloppement de ce site de près de 10 hectares circonscrit par la rue Ottawa, le canal de Lachine et les rues du Séminaires et Richmond.

A la suite d'un échange ouvert dirigé par l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM), cinq grands principes d'aménagements sont alors préconisés pour le quartier en 2012 :

- ✓ Capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier
- ✓ Viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants
- ✓ Voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie
- ✓ Créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier
- ✓ Faire de Griffintown un modèle de développement durable

L'objectif est alors de faire de Griffintown un quartier respectueux de son identité tout en créant un nouveau milieu de vie mixte offrant un cadre de vie agréable, promouvant les notions de proximité, de convivialité ou encore de sécurité. D'en faire un quartier aménagé pour reconnaître et encourager les nouveaux modèles de comportement urbain¹⁵. En somme être en accord avec les grands principes du développement durable et donner un renouveau à un quartier en décroissance.



FIGURE 19 : VUE AERIENNE QUARTIER GRIFFINTOWN
SOURCE : VIVRELEPATRIMOINE.CA



FIGURE 20 : MODELISATION PROJET GRIFFINTOWN
SOURCE : MCGILL IMMOBILIER

¹⁵ PPU secteur Griffintown

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU%20GRIFFINTOWN%20%20MAI%202013.PDF

Ainsi, compte tenu de l'accroissement de la densité du secteur, l'un des défis important pour Griffintown est d'assurer le développement simultané des usages résidentiels, des équipements, des services et des activités à caractère économique. C'est pourquoi, la ville prévoit à terme, d'investir près de 93 millions de dollars (62,2 millions d'euros) dans les aménagements publics de l'ancienne zone industrielle.

Le quartier de Griffintown devrait alors accueillir, au cours d'une vingtaine de projets de condominium¹⁶, 8 200 nouveaux logements dont 1200 logements sociaux et abordables. Mais aussi, la création de 60 000m² de commerces, d'une salle de spectacle ainsi que la création de pistes cyclables et la rénovation des accès piétonniers.

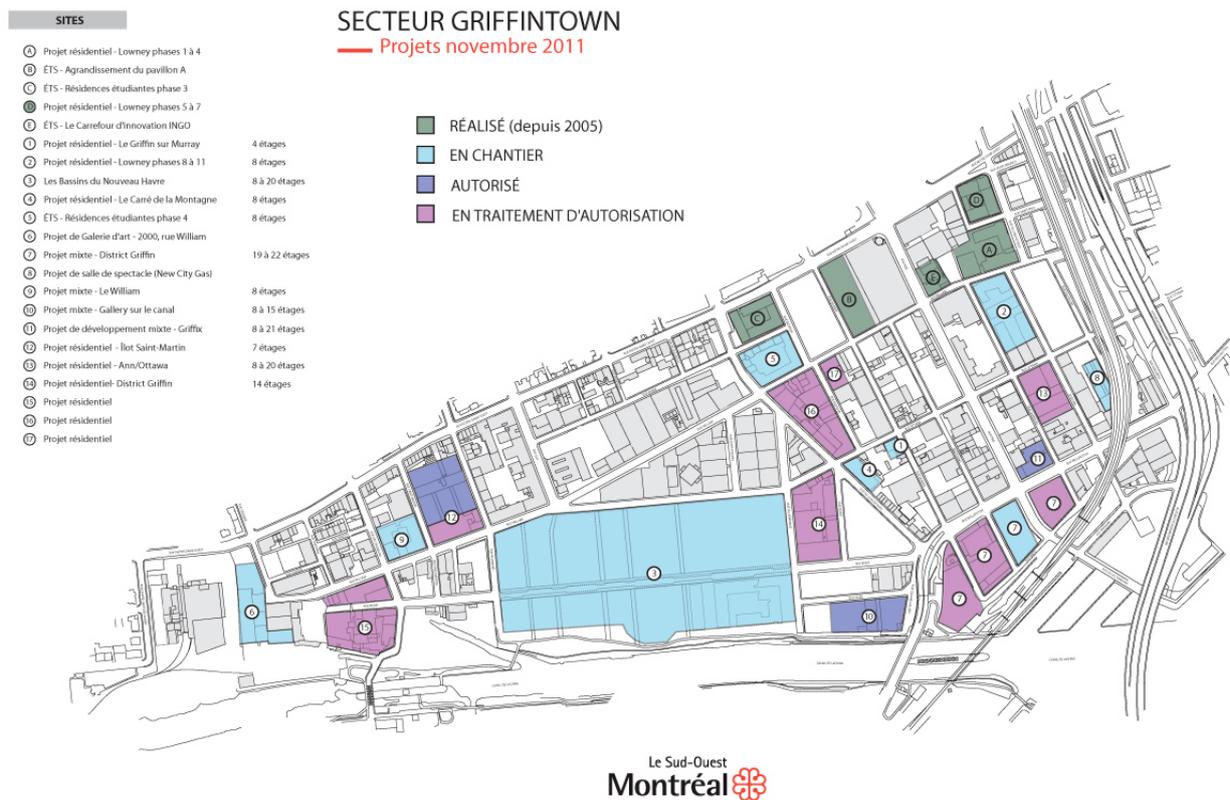


FIGURE 21 : CARTE DU SECTEUR GRIFFINTOWN DE MONTREAL
SOURCE : MONTREALITES URBAINES

¹⁶ Un condominium est « un immeuble, un immeuble de bureaux ou tout autre complexe à logements multiples, dont les parts sont détenues par les propriétaires » et se rapproche du système de copropriété que l'on peut retrouver en France.

b. Application de la méthodologie au secteur Griffintown

Au travers de l'étude de cas du secteur Griffintown qui fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme nous souhaitons ici mettre en évidence les impacts du projet d'aménagement du secteur Griffintown sur le quartier.

▪ Objectif 1 : Vérifier si le programme du secteur Griffintown vise à densifier le tissu territorial existant

De la même façon que pour le quartier de la Confluence, nous cherchons dans un premier temps à vérifier si le programme du secteur Griffintown vise à densifier le tissu territorial existant.

Pour cela nous avons utilisé les données produites par la source officielle de statistiques et de produits sur la société et l'économie canadienne : Statistique Canada. L'agence a ainsi produit des bases de données pour chacun des quartiers de Montréal y compris celui de Griffintown.

Concernant le choix des dates pour les périodes « avant-projet d'aménagement » et « pendant ou après projet d'aménagement » nous avons choisi d'utiliser les données produites pour les années 2001 et 2014 (date du dernier recensement de Statistique Canada).

Pour l'indicateur *densité de population* nous avons divisé le nombre d'habitants du territoire souhaité par les valeurs suivantes : 365,1km² pour la ville de Montréal et 0,84km² pour le quartier de Griffintown.

	Avant-projet d'aménagement (2001)		Pendant/ après projet d'aménagement (2014)		Évolution (%)		Score
	Quartier	Ville	Quartier	Ville	Quartier	Ville	
Nombre d'habitants	1 118	1 580 494	6 446	1 649 519	+477%	+4,36%	+1
Densité de population (habitants /km ²)	1331	4 329	8251	4 518	+520%	+4,36%	+1

FIGURE 22 : GRILLE D'ANALYSE DE L'OBJECTIF 1 DU SECTEUR GRIFFINTOWN
REALISATION : S. JUAREZ

Ainsi, au travers de la grille d'analyse du premier objectif nous constatons d'ores et déjà une augmentation significative du nombre d'habitants au sein du quartier de Griffintown. En effet, avec une évolution positive de 477% le quartier a connu une explosion démographique depuis le lancement du projet d'aménagement du secteur en 2010. Une évolution largement supérieure à celle de la ville de Montréal qui connaît un ralentissement démographique puisqu'entre 2001 et 2014 on note une évolution du nombre d'habitants de seulement 4,36%.

Concernant l'indicateur *densité de population*, de la même façon on note une explosion de la densité au sein du quartier de Griffintown avec une évolution de +520% depuis 2001, tandis que la ville de Montréal affiche une évolution de la densité de seulement 4,36%.

A terme, le quartier devrait accueillir plus de 10 000 habitants¹⁷ soit une densité de population d'environ 12 000 habitants/km², une densité largement supérieure à celle de la ville de Montréal qui est aujourd'hui de 4 518 habitants/km².

▪ **Objectif 2 : Vérifier s'il y a « gentrification » en cours**

Le deuxième objectif vise, initialement, au travers de trois indicateurs à vérifier s'il y a gentrification en cours. Pour cela, les indicateurs que nous souhaitons mobiliser étaient : *le revenu moyen net, le prix du loyer moyen et la répartition de la population selon les classes socio-professionnelles*. Cependant, comme nous l'avons évoqué, la répartition de la population selon les classes socio-professionnelles est propre au recensement de l'INSEE (France), aussi aucun équivalent de ce type de recensement n'a été jugé exploitable pour cette étude.

Le *revenu moyen net par ménage* et le *prix moyen du loyer* sont déterminés à partir des données de l'agence canadienne Statistique Canada, pour le quartier et pour la ville avant (2001) et pendant le projet d'aménagement (2014).

Indicateurs	Avant-projet d'aménagement (2001)		Pendant projet d'aménagement (2014)		Évolution (%)		Score
	Quartier	Ville	Quartier	Ville	Quartier	Ville	
Revenu moyen net (dollars canadiens)	89 547	44 671	87 929	57 717	-1,80%	+29,2%	-1
Prix du loyer moyen (dollars canadiens)	787	557	1 123	732	+42,4%	+31,4%	+1

FIGURE 23 : GRILLE D'ANALYSE DE L'OBJECTIF 2 DU SECTEUR GRIFFINTOWN
REALISATION : S. JUAREZ

¹⁷ Aucune source fiable nous permet de déterminer avec précision le nombre d'habitants du quartier Griffintown au terme du projet d'aménagement.

Au travers de la grille d'analyse de l'objectif 2 nous constatons pour l'indicateur *revenu moyen net* une baisse de 1,80% pour le quartier de Griffintown entre 2001 et 2014 bien que le *prix du loyer moyen* enregistre une hausse significative de 42,4 sur même période. Alors que, la ville de Montréal enregistre une hausse de 29,2% du *revenu moyen net* ainsi qu'une hausse moins importante du *prix moyen du loyer* de 31,4%. Nous ne pouvons donc pas affirmer s'il y a une gentrification en cours du quartier de Griffintown à la vue de ces résultats.

Afin de répondre à cet objectif, nous avons souhaité ajouter un indicateur *gentrification constatée dans la littérature* nous nous sommes alors basés sur une série d'articles et de mémoires traitant de l'évolution socio-économique du quartier. Il apparaît alors, que bien que la municipalité redouble de mesures pour l'encadrement des programmes immobiliers une gentrification du quartier est tout de même en cours.

En effet, « *l'une des principales mesures déployées pour faire face à la gentrification est l'application par l'arrondissement¹⁸ d'une stratégie bonifiée en matière d'inclusion de logements abordables. Non seulement l'arrondissement applique la politique municipale d'inclusion mais agit de façon plus exigeante envers les promoteurs pour qu'il y ait davantage d'argent et d'efforts mis à la réalisation de logements sociaux qui vont réellement atténuer l'impact des nouveaux projets. Cette façon de faire a pour but de développer et faire perdurer une certaine mixité socio-économique intéressante pour le dynamisme du quartier* » [Carbonneau, 2014].

Dans un autre temps, les opposants au programme sur le secteur de Griffintown mettent en exergue les effets négatifs du projet sur la population présente dans le quartier « *Cela a eu comme conséquence d'augmenter le prix et la valeur du quartier et donc les logements ont considérablement augmenté de prix. En 2005, un taux de 17% de ménages vivait sous le seuil de faible revenu, cela a donc obligé les habitants qui ne pouvait plus se permettre de tel prix, à déménager* » [Geoffroy-Héroux et al., 2015].

Pour d'autres encore, « *la gentrification se traduit par la construction de petits logements alors que la pénurie de grands logements est nettement plus sévère. Même si précédemment, le maire de l'arrondissement Sud-Ouest se vantait de l'adoption d'un PPU pour le secteur de Griffintown qui met les familles au cœur du développement, force est de constater que l'immense majorité des logements construits seront des petits logements* » [Commission itinérante du FRAPU, 2012].

En somme, la *gentrification* constatée au sein du quartier de Griffintown serait indépendante de la volonté municipale, les acteurs privés en seraient les initiateurs. « *Ceux-ci se servent du concept dans le but de marchandiser un territoire. En effet, certains acteurs possédant d'importants moyens financiers voient à leur avantage la gentrification puisqu'elle permet de créer des quartiers à la mode afin de séduire une « classe créative » avide d'endroits urbains huppés et de divertissements* [Barrette, 2014]. Il arrive parfois que les acteurs privés s'emparent d'un quartier déjà en processus de

¹⁸ Arrondissement du Sud-Ouest de Montréal auquel appartient le quartier de Griffintown

gentrification pure afin de faire croître de façon exagérée la spéculation immobilière (...). Un quartier qui pourrait entrer dans cette catégorie est Griffintown » [Descheneaux, 2016].

Au travers de ces articles et mémoires, il nous apparaît donc évident que le quartier de Griffintown est entré dans un processus de gentrification, c'est pourquoi nous attribuons le score de +1 à l'indicateur *gentrification constatée dans la littérature*

Indicateurs	Avant-projet d'aménagement (2001)		Pendant projet d'aménagement (2014)		Évolution (%) Oui / Non		Score
	Quartier	Ville	Quartier	Ville	Quartier	Ville	
Revenu moyen net (dollars canadiens)	89 547	44 671	87 929	57 717	-1,80%	+29,2%	-1
Prix du loyer moyen (dollars canadiens)	787	557	1 123	732	+42,4%	+31,4%	+1
Gentrification constatée dans la littérature					OUI		+1

FIGURE 24 : GRILLE D'ANALYSE DE L'OBJECTIF 2 DU SECTEUR GRIFFINTOWN - REVISE
REALISATION : S. JUAREZ

▪ **Objectif 3 : Vérifier si le programme contribue à améliorer la diversité**

Le dernier objectif vise à vérifier si le programme urbain en cours au sein du quartier de Griffintown contribue à améliorer la diversité tant sur le plan social qu'économique. Ainsi, les indicateurs mobilisés pour répondre à cet objectif sont : *la part de la population inactive par rapport à la population active, la part de la population par tranche d'âge, le nombre d'emplois pour 1000 habitants, le nombre d'équipements et de services publics et le pourcentage de logements sociaux.*

Pour les indicateurs *part de la population inactive* et *part de la population par tranche d'âge* nous avons utilisé les données produites par l'agence Statistique Canada pour le quartier de Griffintown et la ville de Montréal en 2014.

Pour ce qui est de l'indicateur *Nombre d'emplois pour 1000 habitants*, à l'échelle du quartier de Griffintown on recensait en 2011, 6 750 emplois¹⁹ tandis qu'au sein de la ville de Montréal on recensait à la même période 950 670 emplois²⁰ soit respectivement, 1008 et 580 emplois pour 1000 habitants.

Afin de déterminer *le nombre d'équipements et de services publics* nous avons mobilisé la carte interactive de l'arrondissement Sud-Ouest²¹ et renseigné le nombre d'équipements dans les catégories suivantes :

- ✓ Sport, loisir et développement social
- ✓ Art et culture
- ✓ Transport et auto-partage
- ✓ CPE et écoles
- ✓ Santé

Devant l'importance du nombre d'équipements et de services publics à recenser à l'échelle de la ville de Montréal nous nous sommes intéressé uniquement aux équipements présents dans l'arrondissement Sud-Ouest dans le but de créer une moyenne du nombre d'équipements par quartier²². Ainsi, au sein du quartier de Griffintown nous avons recensé la présence de 12 équipements d'ordre public contre 110 pour l'arrondissement Sud-Ouest, soit une moyenne de 22 équipements publics par quartiers (l'arrondissement Sud-Ouest compte cinq quartiers).

Enfin, concernant l'indicateur *pourcentage de logements sociaux*, selon la ville de Montréal, le projet de Griffintown prévoit d'accueillir 8 200 logements dont 1 200 logements sociaux et abordables. La ville de Montréal compte tant qu'à elle, 56 148 logements sociaux²³ parmi les 759 945 logements recensés au sein de la commune. Au Québec, il existe trois grandes formes de logements sociaux : les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation (COOP) et les organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation.

¹⁹ « Quartier de l'innovation de Montréal : Etat de situation et orientations pour sa mise en œuvre », Université Mc Gill et ETS <http://ocpm.qc.ca/sites/dev2015-v2.ocpm.qc.ca/files/pdf/P56/4c.pdf>

²⁰ « Analyse économique, l'emploi à Montréal de 1981 à 2011 », Direction de l'urbanisme de Montréal

²¹ Carte interactive de l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/WWW_CI_SO.HT ML

²² Cf. Annexe : Recensement du nombre d'équipements publics à Griffintown

²³ « Répartition 2014 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal », direction de l'urbanisme et du développement économique de Montréal

Indicateurs / Échelles	Quartier actuellement	Quartier fini	Ville (2014)	Points
Part de la population inactive / active	22,6%	22,6	37,8	-1
Part de la population par tranche d'âge				-1
0 – 35	55,8%	55,8%	44,5 %	
35 – 50	20,2%	20,2%	20,8 %	
50 et +	24 %	24 %	34 %	
Nombre d'emplois pour 1000 habitants	1008 (2011)	1008	580 (2011)	+1
Nombre d'équipements et de services publics	12	12	22	-1
Pourcentage de logements sociaux		15%	7,4%	+1

FIGURE 25 : GRILLE D'ANALYSE DE L'OBJECTIF 3 DU SECTEUR GRIFFINTOWN
REALISATION : S. JUAREZ

Au travers de la grille d'analyse du troisième objectif nous observons, pour l'indicateur *part de la population inactive par rapport à la population active*, une part plus faible au sein du quartier de Griffintown (22,6%) qu'à l'échelle de la ville (37,8%). Signe d'une diversité sociale moins importante à l'échelle du territoire comme la présence d'élèves, d'étudiants ou encore de retraités.

De la même façon, au sein du quartier d'étude, on note que la part des 0 – 35 ans est majoritaire (55,8%) face aux deux autres tranches d'âge qui sont sous-représentés. C'est pourquoi nous avons attribué le score de -1 à cet indicateur.

Le quartier de Griffintown recense 1 008 emplois pour 1 000 habitants signe d'une plus grande diversité économique qu'à l'échelle de la ville de Montréal qui recense seulement 580 emplois pour 1 000 habitants. Nous avons alors attribué le score de +1 à cet indicateur.

Actuellement le quartier d'étude ne compte que 12 équipements et services publics face à une moyenne de 22 pour l'arrondissement du Sud-Ouest, le projet d'aménagement permettra certainement l'implantation de plus de services publics dans les années à venir mais nous ne pouvons pas quantifier ce type de données présentement. C'est pourquoi, nous avons attribué la valeur de -1 au quartier de Griffintown pour l'indicateur *nombre d'équipements et de services publics*.

Le dernier indicateur visait à déterminer la part de construction de logements sociaux du programme urbain, avec un pourcentage de 15%, le quartier de Griffintown affiche un score largement supérieur à celui de la ville de Montréal qui en comptabilise à l'heure actuelle que 7,4%. Ce résultat reste tout de même à prendre avec précautions puisque les 15% de logements sociaux sont prévu à l'échelle du programme urbain et non à l'échelle du quartier. Nous attribuons cependant le score de +1 à cet indicateur.