

Sylvain Rondeau, M.A.
Historien

Mes réflexions relatives au développement de Griffintown

Mémoire déposé dans le cadre de la Commission de
l'Office de consultation publique de Montréal

16 août 2023

Introduction

Résident du Sud-Ouest depuis plus de 40 ans et œuvrant à titre d'historien depuis 2000, j'ai non seulement étudié l'évolution démographique, économique et l'aménagement urbain de l'arrondissement, mais j'en ai aussi vécu l'expérience.

Les premiers membres de ma famille venus s'installer dans la colonie au cours des années 1660 ont même fait partie des premiers à habiter le secteur. Vous comprendrez donc mon attachement à ce secteur de la ville.

M'étant penché sur le document préparatoire soumis par l'arrondissement dans le cadre des travaux de cette commission, j'ai cru bon de vous soumettre mes réflexions sur l'évolution de Griffintown, quartier que j'habite depuis peu après l'avoir étudié durant mon parcours universitaire.

Un quartier en évolution, mais laquelle?

Durant la Révolution industrielle, le canal de Lachine voit se concentrer dans sa région plus de 50% de la production industrielle canadienne. Le Sud-Ouest et, plus particulièrement Griffintown, voit toutefois sa situation socio-économique périliter avec l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent et le développement du transport routier. Ateliers et usines ferment et, faute d'investissement de la part des propriétaires d'immeubles et des autorités municipales, ce chef lieu de la communauté irlandaise de Montréal devient un bidonville encourageant sa fermeture au secteur résidentiel pour devenir une zone industrielle légère durant les années 1960.

Après plusieurs décennies, ce changement de zonage ne produit pas les effets économiques escomptés et plusieurs se demandent ce qu'il adviendra de la région presque dépourvue de citoyens (on en dénombre que quelques centaines dans les années 1990).

Quel ne fut pas mon émerveillement lorsque j'entendis parler de projets de revalorisation du secteur au tournant des années 2000 via la cité du multimédia (anciennement la partie Est de Griffintown). Je m'étais dit à l'époque que l'entièreté du secteur allait connaître un regain de vie comme ce fut le cas pour d'autres anciens quartiers délabrés nord-américains comme Hell's Kitchen à New York. Je m'inquiétais néanmoins de voir cette revalorisation du quartier tomber entre les mains de promoteurs laissant peu de place au logement familial et abordable et l'histoire m'a malheureusement donné raison.

Malgré les promesses électorales des élus de Projet Montréal dont le programme valorisait une mixité sociale et un développement urbain mettant l'accent sur l'accessibilité au logement, aux services et à la vie de quartier, Griffintown est devenu un secteur embourgeoisé où règne la spéculation foncière et où rares sont les services municipaux et communautaires.

Alors que de 1880 à 1940, le quartier était au devant du développement d'organismes communautaires et de services sociaux, les citoyens actuels du secteur doivent parcourir des kilomètres pour avoir accès à un CLSC, une école, un centre communautaire, un centre sportif... Et ces derniers se retrouvent dans des quartiers du Sud-Ouest ou de Ville-Marie où ils peinent à répondre au besoin de leur propre population. Résident de Griffintown depuis 2022, j'ai souvent eu droit au « on a plus de places » et au « on peine déjà à servir notre monde, on s'en excuse ». En discutant avec d'autres résidents du quartier, je me suis rendu compte que j'étais en cela dans la norme et non pas dans l'exception. Comment peut-on favoriser la mixité sociale et le développement d'une saine vie de quartier quand on tarde à offrir des services et installations collectives et que l'on encourage pas assez énergiquement la construction de logements « hors marché » (OBNLs, coopératives, etc.) ainsi que le logements familiaux (5 1/2 et 6 1/2)?

Développement durable, mais équitable

Face aux changements climatiques et leurs effets nocifs sur nos collectivités, je souscris tout à fait à la lutte à l'étalement urbain et au principe de densification d'occupation du territoire. Rendre des logements plus grands et plus accessibles, construits en hauteur comme ce fut le cas dans les quelques coopératives de Griffintown, j'en suis.

Toutefois, il faudrait faire attention de ne pas tomber dans le piège de la « sur-densification ». Les rues du quartier étant étroites, pour favoriser la croissance d'arbres et d'espaces verts, limitons la hauteur des édifices afin que la lumière du soleil puisse atteindre le sol. Plusieurs rues du quartier sont fort étroites et d'avoir des bâtiments de 10, 15 ou 20 étages s'avérerait néfaste dans ce que l'on veut être un quartier où il fait bon vivre. On ne ferait que recréer certaines petites rues glauques du centre-ville entre les tours qui s'y trouvent.

C'est pourquoi je m'oppose à la proposition de l'arrondissement d'éliminer ou de rehausser significativement la limite de hauteur des édifices du quartier. Promenez-vous dans le quartier et regardez le bâti. Vous réaliserez que Griffintown a déjà en moyenne 5 étages de hauteur pour ses bâtiments (alors que la limite prescrite dans le PPU est de 5 étages) à cause de tous les édifices en hauteur (6 et +) qui s'y trouvent. Si l'arrondissement du Sud-Ouest veut accroître la densité de son occupation, ne pourrait-il pas voir ailleurs? Au lieu de monter la moyenne de Griffintown à 10 étages, pourquoi ne pas encourager les autres quartiers de l'arrondissement de faire eux aussi des efforts de densification ». Côte-saint-Paul et Ville-Émard, par exemple, ont rarement des édifices de plus de 3 étages (souvent que des écoles ou des églises). Ne pourrions-nous pas y encourager la construction de plusieurs édifices de 5 à 10 étages comme il y en a à Griffintown? Je suis fier du fait que mon quartier a fait un effort de densité, mais j'aimerais bien voir mes voisins des autres secteurs en faire de même avant que l'on ne vienne m'imposer des bâtiments encore plus hauts que ceux que nous avons déjà.

C'est aussi dans cette même optique que je m'oppose à la proposition de l'arrondissement de modifier le PPU en abolissant le PPCMOI : un outil indispensable permettant de s'assurer de l'acceptabilité sociale des projets en hauteur dans le quartier. Certains vous diraient que les référendums sont un empêchement au développement. Toutefois, sur tous projets réalisés dans le secteur depuis 2000 permettant la création de plusieurs milliers d'unités de logement (nous sommes passés de quelques centaines de citoyens dans les années 1990 à plus de 20 000 selon le recensement de 2021), seulement 4 ont été bloqués par PPCMOI! Ces référendums n'ont pas empêché le développement! Bien au contraire! Ils ont encouragé les promoteurs à s'assurer d'offrir aux citoyens des projets ayant une plus-value pour la vie de quartier : protection de points de vue, espaces verts, unités abordables, etc. J'ai bien peur que sans la possibilité des citoyens de bloquer certains projets, les promoteurs ne fassent que « presser le citron » et poussent la profitabilité à outrance sans se fier à l'empreinte de leur bâtiment tant sur l'urbanisme que sur la société habitant le quartier.

Conclusion

Ancien quartier ouvrier devenu embourgeoisé, Griffintown a le potentiel de devenir un milieu où il fait bon vivre et qui pourrait servir de modèle de développement urbain. Pour ce faire toutefois, les autorités municipales devraient mettre en place les mesures suivantes :

- Favoriser l'implantation de ressources communautaires (CLSC, centre sportif, centre communautaire, âge d'or, etc.)
- Multiplier les espaces verts et les espaces communs pouvant favoriser la vie de quartier
- Maintenir la limite de 5 étages sans PPCMOI pour la construction de bâtiments
- Maintenir les PPCMOI afin de protéger le droit de parole et l'initiative démocratique des citoyens pour imposer une acceptabilité sociale aux projets immobiliers à venir