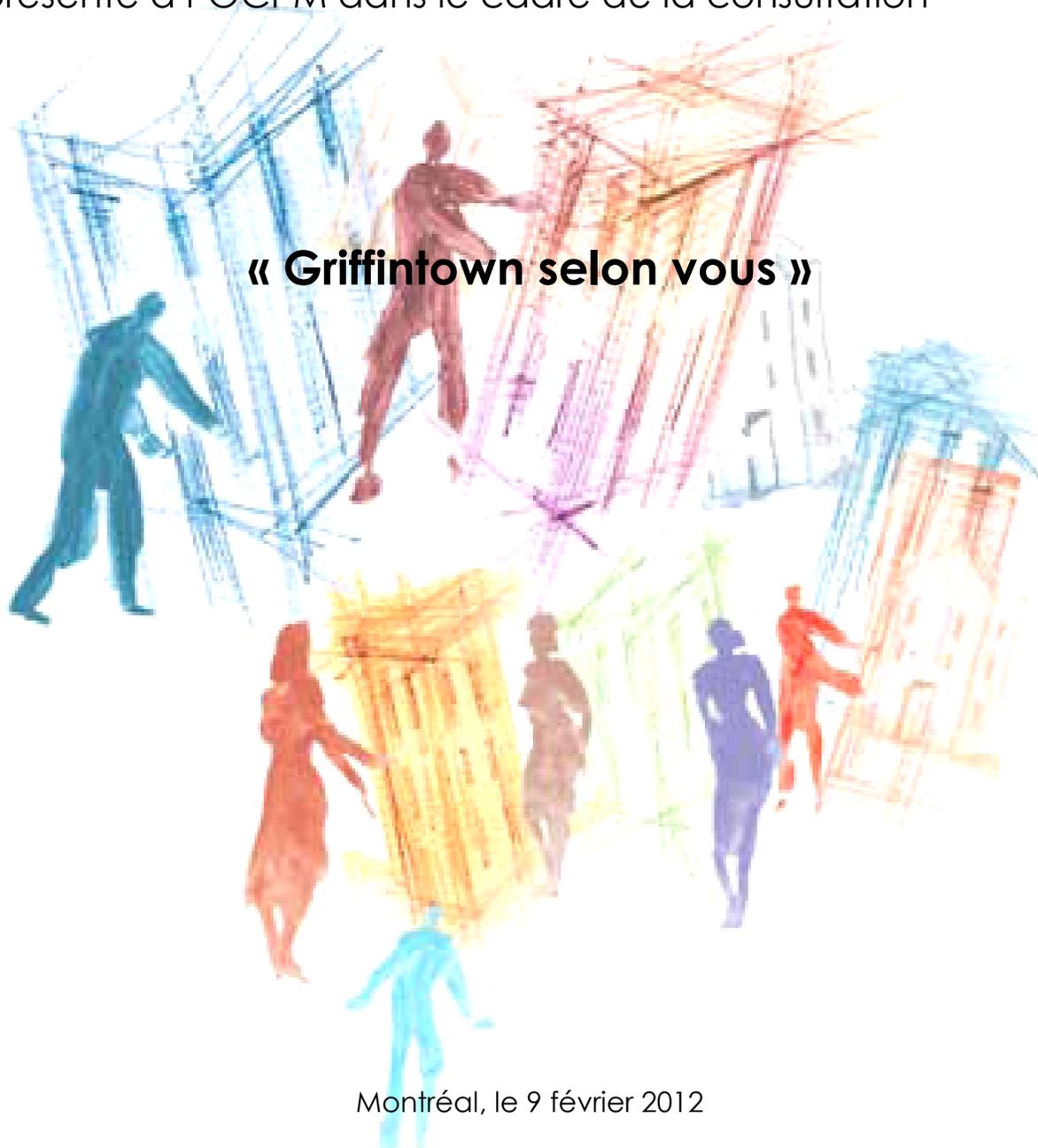




Mémoire du Groupe CDH  
présenté à l'OCPM dans le cadre de la consultation

## « Griffintown selon vous »



Montréal, le 9 février 2012

À l'occasion de la consultation publique offerte par l'OCPM pour le secteur Griffintown, le Groupe conseil en développement de l'habitation (Groupe CDH), qui s'implique dans le quartier et ses environs depuis plusieurs décennies, accueille l'opportunité de participer au processus de consultation du quartier, et de contribuer aux étapes suivantes de sa planification. Le Groupe CDH est une entreprise d'économie sociale vouée au développement de projets immobiliers communautaires, principalement des coopératives d'habitation et des OBNL d'habitation, en visant la prise en charge par les clients et l'atteinte de l'autonomie dans leur vie associative. C'est dans cette optique que le Groupe CDH regroupe une équipe de professionnels spécialisés en développement social et communautaire, en administration, en architecture et en gestion. L'expertise multidisciplinaire du Groupe CDH nous amène à présenter un mémoire qui se concentre sur les questions de planification physique et sociale du quartier.

### **Partons de ce qui est là...**

En tant que quartier dépeuplé du centre-ville de Montréal, Griffintown offre un potentiel de régénération économique, culturelle et sociale, et une opportunité de planification participative et responsable, qui met en valeur son cadre bâti et social existant.

Griffintown est un quartier central riche en histoire, qui comporte néanmoins des limites administratives qui ont fractionné le quartier historique qui s'étalait originalement jusqu'à la rue McGill à l'est. De plus, ce territoire d'interstice entre les arrondissements de Ville-Marie et du Sud-Ouest est entouré de barrières importantes qui ont affaibli les liens physiques et sociaux avec les autres quartiers centraux avoisinants. Si le Canal de Lachine, les chemins de fer du CN, l'autoroute Bonaventure et le tunnel Ville-Marie sont des témoins de l'histoire urbaine et sociale de Montréal, ils constituent aujourd'hui des éléments, voire des enjeux, critiques au développement sain du quartier Griffintown. Leur accès et leur franchissement, et non leur renforcement, accommodera un réseau de déplacements actifs, tout en favorisant des liens dans l'axe Est-Ouest et vers le Nord.

À l'échelle du quartier, à l'opposition des secteurs adjacents, soit le Vieux-Montréal, La Cité du Multimédia, le centre-ville, La Petite Bourgogne et Pointe-Saint-Charles, Griffintown a autrefois fait l'objet d'un règlement de zonage industriel qui a freiné l'entretien et le développement de son secteur résidentiel. L'adoption du programme particulier d'urbanisme (PPU Peel-Wellington) en 2008 a davantage affaibli le « genius loci » du quartier en posant des gestes urbanistiques de facture moderniste qui portent peu de considération envers le cadre bâti existant et l'intérêt public. La démolition de nombreux édifices et leur remplacement par de grandes tours de condominiums font maintenant partie de l'histoire de Griffintown. D'autres approches plus sensibles devront désormais bonifier son processus de revitalisation.

En tant que quartier ouvrier, Griffintown a depuis le début de son histoire été l'exemple de modes d'habitation social, communautaire et abordable, a légué des ensembles de bâtiments dignes de reconnaissance et de mise en valeur, et fait place à une communauté artistique effervescente. Nous sommes d'accord que la conservation et la mise en valeur d'un maximum d'édifices et d'espaces publics existants qui servent de témoignage historique de Griffintown, constitue un geste incontournable dans la

revitalisation de ce quartier. On pense notamment aux bâtiments classés patrimoniaux, mais aussi aux usines délaissées, aux petits bâtiments ouvriers et aux écuries, qui animent le paysage à échelle humaine. On pense également à la mise en valeur des quelques parcs qui font respirer le quartier tout en racontant certaines de ses histoires les plus marquantes. Tous ces éléments constituent, par le biais des citoyens et leurs activités, la vitalité inhérente du quartier ; nous appuyons l'idée de les bonifier en les mettant au cœur des nouveaux développements.

### **Planifier Griffintown... autrement !**

Tout comme plusieurs intervenants, et tel que soulevé par la conseillère Véronique Fournier dans sa lettre ouverte du 6 février dernier, nous préconisons une planification d'ensemble pour Griffintown. Nous questionnons bien évidemment l'abordabilité de l'habitation proposée ainsi que l'accès public aux services de proximité et aux aménagements publics tel le Canal de Lachine. Nous questionnons également le nombre et la qualité des espaces publics qui sont grandement affectés par le gabarit des bâtiments et les taux d'implantation proposés. Nous questionnons enfin la durabilité économique, environnementale et sociale de ce noyau urbain. Le processus de planification de Griffintown a été désavantagé par la mise en application du PPU Peel-Wellington. Cela a toutefois généré un engouement de la part des secteurs privé et public qui doit maintenant servir de levier pour réaliser tout le potentiel d'un quartier central animé, fonctionnel, et socialement responsable.

À ce sujet, selon les informations distribuées lors du colloque « Griffintown selon vous », les 1 700 résidents actuels du quartier accueilleront bientôt quelque 10 000 voisins dans environ 8 200 logements. Ces 12 000 individus seront en interaction quotidienne entre eux, avec l'environnement bâti et avec les services qui les entoureront. Soulignons que la population actuelle de Griffintown est constituée des résidents de l'ETS, des jeunes professionnels occupant les condominiums des édifices du Lowney et d'une poignée d'autres résidents occupant des édifices plus anciens. Un calcul rapide indique que la quasi-totalité des logements proposés est prévue pour des personnes seules ou en couple, ce qui ne favorise pas l'intégration de ménages familiaux. De plus, le mode de tenure privilégié dans le cadre du PPU laisse peu de place pour les ménages, familiaux ou autres, dont les revenus sont faibles ou modestes.

Comme ailleurs, il existe trois enjeux quantifiables en matière d'habitation dans Griffintown : la typologie, le mode tenure et l'abordabilité des unités. Dans ce contexte, il est toujours opportun de faire une place au logement locatif, au moyen de promoteurs privés, publics ou communautaires. La stratégie d'inclusion de la ville de Montréal et le programme Accès-Condos de la SHDM constituent deux moyens déjà établis pour répondre à ces enjeux. Cela dit, ils ne combleront pas à eux seuls l'incontournable besoin de créer un milieu de vie dynamique, axé sur les divers besoins des résidents. Ceci représente un enjeu qualitatif qui est essentiel pour Griffintown. Le souhait exprimé dans le PPU pour un milieu de vie animé par une mixité fonctionnelle n'est pas garant de l'épanouissement d'une communauté active qui confère des valeurs de bon voisinage de santé et de sécurité.

Comme alternative à l'inclusion, nous proposons des logements sociaux et communautaires où les futurs résidents participent activement à l'élaboration de leurs projets. Cette approche de développement participatif constitue un moteur économique qui accordera une place à l'organisation et la planification de ce quartier, surtout si l'on collabore avec des groupes et les entreprises qui habitent déjà le secteur. De plus, il est démontré que le logement communautaire, lorsqu'il est implanté de cette manière, peut enrichir la vie de quartier : « L'habitation communautaire permet le développement de liens sociaux par des rapports de voisinage. [...] Ils (ces liens) consolident la conscience d'être chez soi, constituent des ponts entre différents réseaux sociaux et contribuent à l'attachement au quartier »<sup>1</sup>. La responsabilisation (« empowerment ») que l'on cultive dans les projets participatifs assure, par le biais la vie associative, un certain souci pour le bon voisinage, ainsi que l'entretien et la sécurité des lieux.

Nous pensons déjà à certains groupes de citoyens « urbains » qui pourraient participer activement à ce genre de développement. Entre autres, nous travaillons depuis longue date avec des groupes d'artistes qui souhaitent se loger à proximité du centre-ville. Nous pensons aussi aux travailleurs des pôles d'emplois avoisinants (ETS, CHUM, etc.) qui n'ont pas nécessairement les moyens de se payer un condominium au coût du marché mais qui veulent s'investir pour vivre dans ce quartier. Ce sera avec ces gens que nous pourrons réaliser des projets de développement participatif qui contribueront à la mixité et à l'animation de Griffintown.

Le développement participatif repose donc sur des assises solides en matière de création de communautés actives par opposition à des quartiers de transit ou dortoirs. En répondant aux enjeux quantitatifs et qualitatifs mentionnés précédemment, nous croyons que cette approche constitue le moyen principal par lequel le logement social et communautaire devrait se réaliser, tout en établissant le contrepoids nécessaire au développement privé déjà bien ancré dans Griffintown.

## **Recommandations du Groupe CDH**

Nos propositions répondent à des préoccupations soulevées lors du colloque, soient le patrimoine identitaire, tant bâti qu'immatériel, le désenclavement et surtout la création d'un quartier vivant, pour ne nommer que ceux-là. Elles sont aussi à la base même du type de développement préconisé par le Groupe CDH, un développement motivé par le renforcement ou la mise en place de milieux de vie actifs et dynamiques, donc de communautés. Les propositions suivantes ont comme objectif d'aller au-delà de la « consultation publique » comme mode de participation citoyenne. En fait, nous désirons poursuivre la poussée initiée par l'arrondissement et la ville de Montréal en mandatant l'OCPM à organiser cette consultation, et renchérir l'élan donné par les citoyens et les professionnels de l'aménagement qui y ont participé.

Plusieurs intervenants ont lancé un appel à la ville de Montréal pour poser des gestes concrets qui s'articulent par un investissement municipal dans le but d'initier le développement, et donc de donner une

---

<sup>1</sup> Bouchard et Hudon (sous la direction de), 2008, *Se Loger autrement au Québec*, p.165.

orientation précise à Griffintown. Lors de son éloquution, M Greenberg a illustré ce propos en nous montrant comment des villes d'ailleurs ont posé un premier geste. Parmi les exemples, il a cité la revitalisation du quartier Saint-Roch à Québec où l'investissement initial a été effectué par la municipalité pour l'aménagement de la place publique. Pour revitaliser ce quartier central dévitalisé, la ville de Québec a travaillé de concert avec des institutions publiques dont l'UQAM et l'INRS, ce qui a en fait un exemple à reproduire. D'ailleurs, l'essence de ce processus a été reprise par la ville de Montréal dans certains projets, dont les Ateliers Rosemont et la Place Valois.

Dans l'esprit de ces interventions, et en amont d'une planification d'ensemble, nous demandons que la ville de Montréal acquière des terrains pour constituer des réserves pour du développement participatif. Pour ce faire, nous faisons appel à trois méthodes bien établies : l'acquisition de terrain et bâtiments désaffectés, la relocalisation d'industries encore actives et la mise sur pied d'un fonds de compensation pour achat de terrain.

Ceci permettra au Groupe CDH de travailler de concert avec la ville pour développer des projets communautaires qui prennent leur essor à partir des gens, notamment des artistes et des petits travailleurs du centre-ville qui seront autrement exclus, et non des bâtiments. Nous avons ciblé trois secteurs (voir plan ci-joint) que nous jugeons particulièrement intéressants dans lesquels il y a peu ou pas de projets annoncés :

- Le premier secteur se trouve à l'intérieur des limites du PPU actuel, soit le quadrilatère situé entre les rues Wellington et Ottawa, de la Montagne et Young. Ce secteur est d'intérêt pour la communauté, car il contient des bâtiments existants à petite échelle devant être mis en valeur, dont la coopérative d'habitation Ste-Anne et le Griffintown Horse Palace.
- Le deuxième secteur est compris entre les rues Barré et William, Guy et de la Montagne. Ce site offre un potentiel de requalification d'un site industriel au même titre que celui de l'ancienne usine Lavo, qui a donné naissance à la Place Valois.
- Le troisième secteur est celui entre la rue Notre-Dame Ouest et William, Canning et des Seigneurs. Il présente un potentiel pour retisser les liens entre les quartiers Pointe-St-Charles et la Petite-Bourgogne au travers de la mise en valeur de la rue des Seigneurs. D'autre part, ce serait une opportunité pour entamer un dialogue avec les commerces de proximité bien implantés sur la rue Notre-Dame.

En tant qu'outil de planification, le développement participatif permettra de travailler de concert avec les acteurs du milieu pour adresser les questions de logement, de transport et d'accès aux services. Ensemble, ces trois secteurs permettront de renforcer le réseau communautaire de Griffintown.

### **Le Groupe CDH : 35 ans d'innovation sociale... plus de 250 projets... environ 7 000 logements sociaux et communautaires**

Les actions du Groupe CDH reposent sur des valeurs d'équité, de transparence et de créativité, et ce

depuis 35 ans. Notre travail, axé sur les besoins énoncés par la clientèle, est empreint des valeurs de solidarité, de coopération et d'ouverture, le tout suivant des principes de développement participatif. Nous voulons nous investir dans les besoins des communautés et nous voulons participer à la vie des quartiers en contribuant à la préservation des populations dans leur milieu, en créant de meilleurs environnements de vie par leur revitalisation et en participant à l'enrichissement collectif de la société, autant des points de vue social, économique et architectural.

Grâce à une approche multidisciplinaire intégrant les principes de développement durable, nous visons une signature architecturale unique et optimale, soucieuse de la qualité des espaces de vie, de l'intégration à l'environnement bâti et de l'amélioration marquée du milieu de vie. Une telle approche engendre les conditions propices à la créativité et à l'innovation, des objectifs fondamentaux pour le Groupe CDH et ses architectes.

Nous connaissons bien la dynamique de Griffintown et ses alentours, en ayant participé à la réalisation de la coopérative d'habitation Ste-Anne, ainsi que d'autres projets dans l'arrondissement le Sud-Ouest et, plus récemment, la coopérative d'habitation Cercle Carré pour artistes sur la rue Queen. Nous sommes présentement en processus de design intégré pour la coopérative d'habitation Montagne Verte sur la rue St-Jacques, qui comportera des unités de logement pour les familles qui souhaitent vivre en ville. Nous croyons fervemment dans la présence active de coopératives d'habitation dans les milieux urbains, et nous possédons les outils nécessaires à leur réalisation.

Nous nous impliquons également ailleurs sur l'île de Montréal, sur des projets d'habitation communautaire d'envergure variable. À titre d'exemple, le projet de conversion de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare réunit des groupes communautaires et culturels, ainsi qu'une coopérative d'habitation, en bénéficiant de sources de financement multiples. Enfin, nous collaborons avec divers quartiers sur des activités de mobilisation communautaire, en organisant des charrettes citoyennes pour la requalification de grands sites.

Porteur de l'héritage des architectes dans la rue et des militants sociaux, le Groupe CDH regroupe des professionnels aguerris voués au mieux-être collectif. C'est dans ce contexte de soutien technique et social que réside la solide raison d'être de notre entreprise. Nous avons la ferme volonté d'apporter une contribution importante à une société juste et humaine.