

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
(OCPM)

**À PROPOS DU REDÉPLOIEMENT
DU QUARTIER GRIFFINTOWN**

Bernard G. Girard
Résident et travailleur du quartier

15 février 2012

Je suis reconnaissant de l'opportunité qui m'est offerte de présenter mes réflexions sur l'avenir du Griffintown. Il est cependant malaisé et même risqué pour un simple citoyen sans expertise en architecture/urbanisme de se prononcer sur le redéploiement d'un tout un quartier. Voici tout de même mes propositions.

I - Une vision d'ensemble partagée

❖ SENS ACCORDÉ ICI

En référence à la vision d'ensemble du quartier. Qu'ils soient anciens ou nouveaux résidents, propriétaires de condos ou locataires, entrepreneurs privés ou entrepreneurs sociaux, la grande majorité des intervenants bénéficieraient d'une vision d'ensemble à partager. Une telle orchestration publique s'avèrerait utile pour amener des gens ayant des valeurs et des intérêts très variés à collaborer à la mise en place d'un même grand projet commun. Sur ce plan, il me semble utile de viser plus large, plus loin et plus vite.

❖ CONSTATS

- Le Griffintown est l'un des quartiers les plus étudiés et documentés à Montréal. Les décideurs ont toute l'information en main pour décider ce qu'ils veulent. Par contre, il est ardu pour un organisme local ou un résident de faire une synthèse de cette masse de données;
- L'acceptation des projets à la pièce répond aux demandes des plus opportunistes et des plus pressés sans nécessairement répondre aux objectifs d'un plan d'ensemble convaincant;
- C'est bien connu, l'investisseur est un impatient et l'argent n'attend pas. Quand même, la surchauffe actuelle provoquée par l'engouement des promoteurs de tout acabit nuit à la pleine évaluation de la portée à long terme des projets sous étude;
- La frénésie immobilière actuellement en cours étonne par son homogénéité et son uniformité : du résidentiel et encore du résidentiel, parfois assorti d'un volet commercial. Pareille concentration unidimensionnelle ne va pas nécessairement dans le sens d'un quartier vivant et convivial. Une fois leurs projets locaux ficelés, les promoteurs déménagent leur sens de l'opportunité ailleurs. Une fois qu'il est acheté, le condo peut-être revendu ou loué à des personnes qui n'ont aucun intérêt pour la vie de quartier;

- Les infrastructures publiques et privées n'ont pas la capacité suffisante pour absorber des milliers de nouveaux résidents. Le transit est-ouest de la rue Notre-Dame, le transit nord-sud vers la pont Victoria, le marché Atwater, l'étroite piste cyclable du canal de Lachine, la quête de stationnement des visiteurs et camions du Centre Bell qui débordent vers le sud-ouest, etc... autant de morceaux du casse-tête qui sont déjà largement sollicités. À force de vanter toujours les mêmes atouts, on peut participer à les rendre impraticables;
- Maintenant que nous avons fait le plein de condos et de logements communautaires, on pourrait peut-être essayer autre chose, comme des lieux de travail du 21e siècle.

II - Une personnalité propre

❖ SENS ACCORDÉ ICI

Tout en participant aux systèmes urbains d'ensemble, le Griffintown doit mettre de l'avant sa propre personnalité. Ce quartier n'a jamais été et ne doit pas devenir une extension du Centre-ville ou du Vieux-Montréal. Au contraire, il doit continuer à apporter sa spécificité au tissu montréalais, et il n'est pas trop tard pour agir en ce sens. Complémentarité oui, uniformisation, non.

❖ CONSTATS

- Plusieurs promoteurs et résidents souhaitent profiter d'une opportunité, c'est-à-dire faire un investissement rentable à proximité du centre-ville et du canal de Lachine;
- Il est difficile de participer à la valorisation d'un quartier que l'on connaît mal ou peu.

III - Des atouts uniques

❖ SENS ACCORDÉ ICI

En référence à la valorisation des principaux atouts déjà en place.

Deux exemples :

- le canal de Lachine, ses bassins et ses plans d'eau;
- le viaduc ferroviaire, son parcours et ses voûtes.

❖ CONSTATS

- La mise en valeur de certains atouts est en cours. Mais le processus apparaît :
- parfois alourdi, sinon séquestré, par une superposition de juridictions : propriétaires privés; Ville de Montréal; Parcs-Canada; Canadien National, etc.
- parfois vampirisé par de multiples pressions économiques et politiques. Il est plus aisé de demander des concessions à la vie collective qu'à la rentabilité des projets issus du secteur privé.

Un exemple : les rives du canal de Lachine

- Ancien corridor industriel sur ses deux rives, le canal est en voie de se transformer en un long dortoir avec vue sur le canal. Il n'y a pas nécessairement de pertinence à changer un corridor par un autre, le plus récent pouvant s'avérer moins productif et plus insignifiant que le précédent. La volonté d'une mixité de fonctions semble dériver vers une mixité dans la forme des dortoirs...;

- Les attentes exprimées par les résidents riverains ont toujours été dans le sens d'un corridor bleu et vert au service de toute la collectivité. Cela n'a pas empêché qu'au moins un vaste terrain à proximité du canal, jadis la propriété de tous les canadiens, soit devenu au fil des ans la propriété d'un petit nombre de personnes : cf. le processus volontaire de privatisation de « Les Bassins du Nouveau Havre ». Dans ce cas précis par le passé, toute hypothèse visant à explorer une alternative à la dominance résidentielle a soigneusement été écartée. Heureusement au moins, le développement immobilier en cours sur ce terrain semble de qualité et prometteur, principalement pour les futurs propriétaires et résidents.

IV - La force de la continuité

❖ SENS ACCORDÉ ICI

En référence aux multiples atouts patrimoniaux : patrimoine bâti; canal, bassins et plans d'eau; infrastructures ferroviaires; ouvrages d'art; patrimoine industriel; héritage multiculturel. Ces atouts constituent autant de vecteurs de redéveloppement et doivent nécessairement faire partie de l'équation. En somme, lier le futur au passé.

❖ CONSTATS

- Le patrimoine est considéré et traité par certains preneurs de décision comme une « bête » coûteuse et encombrante voulue seulement par des personnes centrées sur le passé ou nostalgiques de l'âge d'or de Montréal;

- Le corridor du canal de Lachine à proximité des écluses est particulièrement chargé d'atouts à réinterpréter et à réinsérer dans la réalité d'aujourd'hui. Ce qui n'empêche pas la construction de nouveaux édifices résidentiels à volume/hauteur impressionnants à proximité immédiate, sinon à même des trésors historiques.

V - Le gêne de l'innovation

❖ SENS ACCORDÉ ICI

En référence à la force de travail, à l'audace et au sens de l'entrepreneurship de nos prédécesseurs, autant de valeurs immatérielles qui ont marquées le quartier. Le Griffintown a toujours été source d'innovations. Aujourd'hui, il y a amplement de place pour aller plus loin, entre autres en s'assurant que la mixité encourage la mise en place de lieux de travail axés sur l'expérimentation, la recherche, le développement, l'innovation et l'ensemble des services spécialisés qui y sont rattachés.

❖ CONSTATS

- L'ÉTS et l'Université McGill accentuent leurs efforts sur le plan de l'innovation technologique. Par ailleurs, les contributions du Montréal/Créatif et du Montréal/Design sont à venir;
- La signature de certains bâtiments récemment apparus dans le paysage est plus fonctionnelle/traditionnelle qu'innovatrice;
- Où sont les artisans et porteurs des contenus suivants : Aménagement du paysage, archéologie, art public, bibliothèques, designers, écoles et éducation, espaces verts et bleus, patrimoine ferroviaire, micro-parcs et grands parcs thématiques, musées, lieux de convivialité, places publiques, places évènementiels, plateaux sportifs intérieurs et extérieurs, santé publique, spécialistes de l'activité physique et des sports? Plusieurs d'entre eux sont trop absents des débats, réduisant d'autant le spectre des points de vue et des propositions;
- Jusqu'à maintenant, rien n'indique au visiteur ou au piéton que l'innovation est une valeur privilégiée dans le secteur.

VI - Rigueur dans l'exécution

❖ SENS ACCORDÉ ICI

En référence à la discipline avec laquelle on doit assurer que le résultat final s'accorde avec la vision d'ensemble définie au point de départ.

❖ CONSTAT

En l'absence d'un plan d'ensemble, peut-être parce que la capacité des promoteurs surpasse en savoir-faire et en ressources notre capacité collective à se doter d'une grille de services publics pour tous, l'approche qui semble avoir dominé jusqu'à maintenant a été de répondre aux différentes initiatives des promoteurs projet par projet, à la pièce en somme. Or, des dizaines de projets, économiquement rentables et cohérents lorsqu'ils sont analysés un à un, ne donneront pas nécessairement un résultat global intéressant en bout de piste.

Conclusion

Le nouveau Griffintown actuellement en train de s'ériger :

1. Constitue globalement un défi collectif particulièrement stimulant;
2. Multiplie l'offre résidentielle;
3. Augmente considérablement la surface des espaces commerciaux;
4. Est insuffisamment centré sur la création d'espaces pour les nouvelles entreprises et les nouveaux emplois;
5. Ne répond pas aux limites imposées par les actuelles infrastructures;
6. Sous-estime et sous-exploite la grande richesse patrimoniale des lieux;
7. Est silencieux sur les besoins d'un grand parc et de plateaux sportifs extérieurs;
8. Va avoir pour conséquence de chasser d'anciens résidents trop âgés ou insuffisamment fortunés pour absorber la hausse vertigineuse des loyers et des taxes foncières.

Bernard G. Girard
Février 2012.