



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Développement de Griffintown en 2026 : analyse de la planification urbaine

Find a practical home for your work at 2727 Coworking in Montreal. Explore private offices, day workspaces and meeting rooms, plus business-address and virtual-mailbox services for your company.

Publié par 2727 Coworking · 2026-04-05 · développement de Griffintown · planification urbaine à Montréal · tours résidentielles · infrastructures publiques · programme particulier d'urbanisme · densification urbaine · zonage municipal

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/developpement-griffintown-2026-urbanisme-montreal>

Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte historique
3. Cadre de planification urbaine
4. Programme particulier d'urbanisme (PPU) et objectifs
5. Zonage et investissements municipaux
6. Principaux projets résidentiels
7. Nouveaux projets de tours
8. Infrastructures et services publics dans les projets de tours
9. Nouveaux parcs et espaces publics
10. Amélioration des infrastructures et de l'aménagement des rues
11. Mixité des usages et volet commercial
12. Analyse des données et statistiques
13. Participation citoyenne et diversité des points de vue
14. Études de cas
15. Étude de cas 1 : la tour de logements étudiants d'UTILE face aux entreprises locales
16. Étude de cas 2 : atteindre les objectifs d'une ville « verte et inclusive »
17. Répercussions et orientations futures
18. Conclusion

Sommaire

Griffintown, ancienne enclave industrielle de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, a connu une **transformation urbaine** spectaculaire dans les années 2020. Cet ancien quartier postindustriel de cours de triage et d'entrepôts devient rapidement un secteur urbain dense à vocation mixte, où **de nouvelles tours résidentielles, des parcs et des espaces publics** redéfinissent son caractère. Dans le cadre d'un **programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013**, Montréal a orienté cette évolution pour qu'elle soit "*innovative, livable and sustainable*," en visant l'ajout de près de **16 000 logements** (quelque 25 000 résidents) et de **12 nouveaux parcs et places publiques** au terme de l'aménagement (projetmontreal.org). D'importants promoteurs (p. ex. Devimco, Mondev, Utile) et des organismes à but non lucratif (les logements étudiants d'Utile) ont lancé des projets d'immeubles de plusieurs étages, tandis que la Ville et l'arrondissement investissent des millions dans les espaces verts et les infrastructures. Ce rapport présente un portrait complet du **développement de Griffintown en 2026**, notamment son contexte, les cadres de planification, les projets en cours, les données sur le logement et les parcs, les démarches de participation citoyenne ainsi que les répercussions sociales et futures de cette transformation rapide. Toutes les affirmations et données s'appuient sur des sources officielles, des articles de presse et des documents de planification (montreal.ca) (projetmontreal.org).

Introduction et contexte historique

Griffintown se trouve immédiatement au sud-ouest du centre-ville de Montréal, délimité par le **canal de Lachine** au sud, le centre-ville au nord-est et l'autoroute Bonaventure à l'est. Fondé au début du 19^e siècle par l'ouvrier irlandais-canadien Patrick Griffin, il était historiquement un **quartier industriel ouvrier**. Au milieu du 20^e siècle, de nombreuses usines et voies ferrées avaient fermé, entraînant des décennies de déclin. Toutefois, sa proximité du centre-ville faisait de Griffintown un candidat de choix pour un **réaménagement à grande échelle**. En 2007, la Ville a affecté au secteur une "\$1.3 billion redevelopment initiative", qui prévoyait environ 3 900 logements et une importante superficie commerciale (gropedia.com). Avec le temps, cette vision a évolué pour devenir le **programme particulier d'urbanisme (PPU)** de 2013, qui traduit les aspirations locales quant à l'avenir de Griffintown (montreal.ca). Le PPU présente Griffintown comme une occasion de transformer une "*former industrial area into an innovative, livable and sustainable neighbourhood*" (montreal.ca). En 2026, cette vision se concrétise par de nouvelles tours, de nouveaux parcs, de nouvelles places et de nouvelles infrastructures.

La transformation récente de Griffintown s'inscrit dans des tendances montréalaises plus larges : une demande croissante de logements, des politiques favorisant la densification et des investissements dans les infrastructures. Au début des années 2020, l'administration municipale de Montréal a approuvé de nouvelles règles de zonage pour faciliter la construction de logements; par exemple, CoStar News souligne que "zoning modifications opened the door for more residential developments in the Griffintown area," permettant expressément des projets comme le remplacement d'un concessionnaire automobile par des tours (www.costar.com). De même, le zonage de Bridge-Bonaventure (voisin de Griffintown) a été modifié pour permettre beaucoup plus de logements (13 500) que prévu initialement (montreal.citynews.ca), ce qui souligne la détermination de la Ville à accélérer le développement des terrains intercalaires. En effet, la mairesse

Valérie Plante et les responsables de l'arrondissement s'engagent publiquement à ajouter **plus de 16 000 logements** (environ 25 000 personnes) à Griffintown, ainsi que **12 parcs et places publiques** (projetmontreal.org). Ces chiffres illustrent l'ampleur de la conversion en cours d'un vestige industriel en quartier urbain dense.

Cadre de planification urbaine

Programme particulier d'urbanisme (PPU) et objectifs

Le **PPU de Griffintown de 2013** (programme particulier d'urbanisme) sert de plan directeur à l'ensemble du développement. Adopté à la suite de vastes consultations, il propose une vision du quartier axée sur les éléments suivants :

- **Forte densité et mixité des usages** : permettre des **bâtiments beaucoup plus hauts** et des usages résidentiels et commerciaux mixtes plus importants qu'auparavant (montreal.ca).
- **Préservation du patrimoine et du caractère du quartier** : intégrer l'histoire industrielle aux éléments de conception.
- **Domaine public étendu** : créer de nouveaux parcs, de nouvelles places et de larges trottoirs.
- **Infrastructures vertes** : notamment des bassins de rétention des eaux pluviales et la plantation d'arbres.
- **Inclusion** : prévoir certains espaces commerciaux et communautaires aux côtés des logements.

La Ville a réaffirmé à plusieurs reprises son adhésion au PPU. En 2025, le portail de Montréal rappelait que le PPU avait été élaboré “reflecting the aspirations of local stakeholders” et que des interventions municipales étaient en cours pour concrétiser sa vision (montreal.ca). La participation et la consultation publiques font toujours partie du processus : par exemple, en 2023, le comité exécutif de la Ville a commandé une **consultation publique de l'OIDP** sur l'état du développement de Griffintown (févr.–août 2023). Les objectifs énoncés de la consultation étaient de faire le bilan de la mise en œuvre du PPU et de “reaffirm support for the vision of developing the Griffintown public realm as the basis for developing the area” (www.oidp.net). Cela montre que Montréal continue d'orienter et de suivre l'évolution du secteur, en l'ancrant dans le programme de planification initial qui vise un quartier urbain “*pleasant, sustainable*” (montreal.ca).

Zonage et investissements municipaux

Pour atteindre ces objectifs, Montréal a adopté de nombreuses mesures de zonage et mesures budgétaires. Des modifications récentes ont notamment permis une densité résidentielle accrue à Griffintown, levant ainsi des restrictions antérieures. CityNews rapporte qu'une mise à jour des politiques en 2025 a doublé le potentiel de logements dans le corridor Bonaventure voisin (de 7 500 logements initialement à 13 500 maintenant), la moitié étant désignée comme non spéculative (montreal.citynews.ca); une approche semblable s'applique à Griffintown. À Griffintown même, la Ville a accepté de modifier le zonage d'anciens terrains commerciaux (comme les concessionnaires automobiles des rues Peel et Young) afin de permettre de grandes tours résidentielles (renx.ca) (www.costar.com).

Sur le plan financier, la Ville et l'arrondissement ont engagé des dizaines de millions dans les espaces publics de Griffintown. Par exemple, au début de 2024, le comité exécutif de Montréal a approuvé **30 millions de dollars** pour aménager le futur parc du Bassin-à-Bois (projetmontreal.org). Le maire Benoit Dorais (arrondissement du Sud-Ouest) et la mairesse Valérie Plante ont publiquement présenté ces investissements comme la preuve d'un soutien concret aux équipements et services de Griffintown (projetmontreal.org). Les communications de la Ville mettent en valeur des projets réalisés comme le parc du Bassin-à-Gravier (ouvert en 2016), la place des Arrimeurs (ouverte en 2022) et de nouveaux travaux d'aménagement des rues; les investissements couvrent aussi les services publics, comme les réseaux souterrains enfouis sous les rues (montreal.ca). En somme, la stratégie municipale combine l'assouplissement de la réglementation et des dépenses d'immobilisations soutenues pour orienter la transformation de Griffintown.

Principaux projets résidentiels

Nouveaux projets de tours

Depuis environ 2022, de nombreux projets de tours résidentielles ont été annoncés ou mis en chantier à Griffintown. Ces tours répondent à l'effervescence du marché montréalais de l'habitation et augmentent considérablement la densité locale. Le tableau 1 ci-dessous résume les **principaux projets** (prévus ou en construction) en 2026 :

Projet	Promoteur/propriétaire	Étages/logements	Description/caractéristiques	État (2026)
Logements étudiants d'Utile	Utile (organisme à but non lucratif)	~19 étages, 280–300 logements	Logements locatifs étudiants abordables à but non lucratif. Préavis de <4 mois donné aux entreprises existantes pour déménager (globalnews.ca).	Début de la construction prévu en 2024 (globalnews.ca); controversé (voir l'étude de cas).
Mondev (Peel/Young)	Mondev	15+15 étages, 155 + 312 logements (phases 1 et 2)	Complexe locatif en plusieurs phases le long de la rue Peel. Phase 1 : 15 étages, 155 logements (291, rue Young). Phase 2 : 15 étages, 312 logements (324, rue Peel), 15 000 pi ² de commerces (renx.ca). 10 % des logements sont des logements « familiaux » de 3 chambres (renx.ca).	Phase 1 commencée en sept. 2025 (61 M\$) (renx.ca); phase 2 au début de 2026 (135 M\$) (renx.ca); phase 3 (280, Young) reportée.
Wellington sur le Bassin	Devimco et Fonds FTQ	25 étages, 380 logements	Fait partie du plan District Griffin de Devimco. Immeuble de condos de 25 étages face au bassin Peel, comprenant des studios et des logements allant jusqu'à 3 chambres (www.worldconstructiontoday.com). Commodités (piscine sur le toit, etc.). Coût du projet : 160 M\$ (www.worldconstructiontoday.com).	Première pelletée de terre au début de 2022 (www.worldconstructiontoday.com), en construction.

Projet	Promoteur/propriétaire	Étages/logements	Description/caractéristiques	État (2026)
Griffin Square	(ACDF Architecture pour?)	16 et 19 étages, 409 logements	Deux tours à usage mixte à l'angle des rues Peel et Ottawa, conçues par ACDF. Façades sur rue aux teintes foncées, cours intérieures blanches (building.ca). Reliées par une passerelle aérienne et dotées de nombreuses commodités (salle d'entraînement, piscine, toit-terrasse) (building.ca).	Logements locatifs; structure achevée vers 2025 (building.ca).
Autres (p. ex. W Griffintown)	Lachance Immobilier	? / ~?? logements	Exemple : « W Griffintown » (conception de Divco) comprend une tour de condos et de logements locatifs (200 000 pi ² au total) — l'un de plusieurs projets de moindre envergure réalisés par des entreprises privées.	Certains terminés ou en cours (p. ex. les projets de 4–8 étages sont courants).

Ces projets illustrent la forte **croissance de l'offre** : le projet de Mondev ajoutera à lui seul 467 appartements ([renx.ca](#)), Wellington en ajoutera 380, Griffin Square, 409, auxquels s'ajoutent les 300 d'Utile. Les estimations de planification de Montréal prévoient effectivement environ 16 000 nouveaux logements à l'échelle du quartier ([projetmontreal.org](#)), et ces projets en constituent une part importante. La plupart des nouveaux logements sont des **appartements locatifs ou des condos**, ce qui reflète la demande du marché. Par exemple, Mondev (spécialiste du locatif) souligne que “the condo market is tough” et continue de privilégier les logements locatifs ([renx.ca](#)) ([globalnews.ca](#)). Le Wellington de Devimco sera composé de condos (avec l'appui de la FTQ), ce qui témoigne de la coexistence des modèles locatif et d'accession à la propriété.

Infrastructures et services publics dans les projets de tours

La construction de tours à Griffintown exige d'importants travaux souterrains, notamment parce qu'une grande partie du secteur occupe d'anciennes cours de triage et d'anciens terrains industriels. Par exemple, les projets de Mondev aux rues Peel et Young ont nécessité une **mise à niveau majeure des réseaux de services publics** et la démolition d'anciennes installations automobiles ([renx.ca](#)). De même, le projet d'Utile a nécessité le déplacement de réseaux sous les rues municipales, ce qui a influé sur le calendrier d'aménagement du parc voisin (“construction set to start this year” près de la rue de l'Inspecteur) ([globalnews.ca](#)). Pour tous les nouveaux projets, la Ville veille généralement à ce que les égouts, les conduites d'aqueduc et les nouveaux réseaux électriques soient prévus dans le cadre de la délivrance des permis.

Nouveaux parcs et espaces publics

L'aménagement d'**espaces verts et publics** est un volet essentiel de la transformation de Griffintown. Historiquement, le quartier comptait très peu de parcs (à l'exception du corridor du canal de Lachine). Le PPU de 2013 et les consultations qui ont suivi prévoyaient plusieurs nouveaux parcs pour desservir une population croissante et rendre hommage au patrimoine du secteur. En 2026, plusieurs de ces parcs sont terminés, en construction ou en planification. Voici les principaux exemples :

- **Parc Bassin-à-Gravier (parc du Bassin-à-Gravier)** : Terminé en 2016, ce parc riverain (à la rue Wellington-Bassin) a créé un amphithéâtre sur le bassin Gravier remblayé. Il comprend un parc canin, une aire de jeux et une grande fontaine d'eau salée. (*Voir les rapports municipaux sur ses caractéristiques et sa fréquentation*).
- **Place des Arrimeurs** : Ouverte en 2022 sur la rue des Bassins, cette place pavée de 5,5 M\$ comprend une œuvre d'art public et des sièges. Elle comporte des gradins en béton de style *quai* (en granit) et une sculpture originale, « Réciprocités ». La Ville la décrit comme “a public square in concrete pavers with granite steps, a public artwork, custom benches and lighted bollards,” et plus de **1 500 végétaux** y ont été plantés (montreal.ca).
- **Place du Bassin à Bois** : En cours d'aménagement (2024–2026). La Ville a officiellement émis des ordres de travaux en mai 2024, précisant que “the park will include a refrigerated skating rink, a universally accessible pavilion, and landscaping inspired by the site's historical character” (montreal.ca). Une fois terminé, le parc reliera le sentier récréatif du canal de Lachine à l'extrémité nord de Griffintown. Montréal indique qu'elle y plantera **96 arbres et 1 700 m² d'arbustes** (montreal.ca).
- **Place des Débardeurs et place des Aiguilleurs** : Ces deux places thématiques (consacrées respectivement aux débardeurs et aux contremaîtres) ont été aménagées le long du canal. (La place des Débardeurs a ouvert en 2013 pour célébrer le patrimoine des travailleurs portuaires; la place des Aiguilleurs a ouvert en 2014.) Elles offrent des installations artistiques et des pelouses. La Ville inclut ces places déjà aménagées dans son inventaire des espaces du centre-ville.
- **Parc Mary-Griffin (Ann et Ottawa)** : L'un des « trois nouveaux parcs » conçus en 2018. Situé au-dessus d'un tunnel de rétention d'eau de 6 m de profondeur en construction, son aménagement a été retardé. Le concept initial devait évoquer le passé industriel et agricole de Griffintown. Les rapports de la Ville indiquent que les travaux du parc C (parc Mary-Griffin) “could not be detailed... due to the construction of the William retention structure and the REM, which impact the schedule.” (www.newswire.ca). Il demeure prévu, en attente de l'achèvement des travaux souterrains et de la station du REM.
- **Parc des Eaux-Cachées** : (Littéralement « parc des eaux cachées »). Désigné « parc A » (Saint-Thomas et William). Prévu au-dessus d'un deuxième bassin de rétention, il a été imaginé comme un parc qui agit comme une éponge pour les eaux pluviales. Les documents de planification à long terme confirment la création de trois futurs parcs — Eaux-Cachées (au-dessus de l'ouvrage de rétention), William-Dow et Mary-Griffin (www.realisonsmtl.ca). La conception finale est en cours; la construction aura probablement lieu après 2026.
- **Place William-Dow** : Envisagée comme une place publique culturelle (parc B). Située aux rues Peel et Young (à côté de l'ancienne cour d'entreposage du métro). Les travaux de 2024 comprennent la décontamination du site (nécessaire après des décennies d'usage industriel) et le nivellement préliminaire. Un contrat d'aménagement public (le « projet MR-63 ») prévoit l'installation sur place d'une véritable voiture historique du métro de Montréal comme installation artistique (projetmontreal.org). La Ville la désigne comme “Place William-Dow – Festival Square,” au sein du *Corridor culturel*, avec des plateformes surélevées, des structures d'ombrage et une scène pour les événements (www.lecomitemtl.com).

- **Autres travaux de verdissement des rues** : Au-delà des parcs officiels, la Ville a reconstruit des rues importantes. La rue Ottawa (entre Peel et du Séminaire) a notamment été entièrement réaménagée en 2022–23. Les travaux réalisés (souvent cités dans les communications municipales) comprennent des intersections surélevées, des trottoirs élargis (avec bordures en granit), une piste cyclable protégée et surélevée, un nouvel éclairage à DEL, des cases de stationnement avec bornes de recharge pour véhicules électriques et 33 nouveaux arbres (montreal.ca). La Ville souligne avec fierté que “Rue Ottawa is now more user-friendly for walkers and cyclists” grâce à ces travaux.

Ces projets illustrent les **investissements de la Ville dans les espaces publics**. Comme le déclare le maire Dorais, “We’ve seen an impressive evolution of Griffintown... thanks to our investments in public services, parks and public spaces, all involving residents” (projetmontreal.org). Le bureau de presse de Projet Montréal cite également les aménagements ci-dessus parmi les réalisations récentes. L'intention est claire : compenser la forte densité des nouveaux bâtiments par une offre correspondante de parcs, de places et d'améliorations pour les piétons (projetmontreal.org).

Le **tableau 2 (ci-dessous)** résume les principaux **nouveaux parcs et espaces publics** (terminés ou prévus) de Griffintown en 2026.

Parc / place	Emplacement	Principales caractéristiques	État (2026)
<i>Parc Bassin-à-Gravier</i>	Bassin à Gravier (près du canal)	Amphithéâtre, fontaines, pelouse, esplanade le long du bassin Wellington.	Terminé (2016) — devenu un lieu prisé en été.
<i>Place des Arrimeurs</i>	Intersection Bassins/Olier (Griffin Square)	Place publique pavée, grande œuvre d'art public, gradins en granit, bancs sur mesure, 1 500+ végétaux (arbres/arbustes) (montreal.ca).	Terminée (août 2022) — inaugurée avec l'œuvre <i>Réciprocités</i> ; entièrement ouverte (montreal.ca).
<i>Parc Bassin-à-Bois</i>	Entre la rue William et la rue des Bassins	Patinoire réfrigérée à l'année, pavillon universellement accessible, place urbaine.	En construction (2024–26) — projet de 30 M\$ approuvé (projetmontreal.org); première pelletée de terre en mai 2024 (montreal.ca).
<i>Place William-Dow</i>	Rues Peel et Young (au nord d'Ottawa)	Place culturelle : lieux de rassemblement ombragés, scène, art (voiture de métro MR-63).	Permis/préparation (2023–24) — décontamination et travaux de site en cours; installation artistique MR-63 prévue (projetmontreal.org).
<i>Parc Mary-Griffin</i>	Rues Ann et Ottawa	Grand parc au-dessus de la tranchée de rétention William; thème de conception : patrimoine industriel de Griffintown.	Prévu (concept proposé en 2018); en attente pendant la construction du REM et du tunnel de rétention (www.newswire.ca).
<i>Parc des Eaux-Cachées</i>	Délimité par Ottawa, du Séminaire, Saint-Thomas et William	Prévu comme un « parc éponge » pour les eaux pluviales au-dessus d'un bassin de rétention (jardins de pluie, prairie).	Prévu — l'un des “Trois nouveaux parcs” (parc A) désignés en 2018 (www.realisonsmtl.ca); conception toujours en cours.
<i>Place des Débardeurs</i>	Bord du canal près de la rue de la Commune	Place urbaine sur le thème des débardeurs avec sièges, arbres et œuvre d'art.	Terminée (2013) — place existante en bordure du canal incluse dans le décompte des parcs.

Parc / place	Emplacement	Principales caractéristiques	État (2026)
<i>Place des Aiguilleurs</i>	Bord du canal près de la rue Saint-Patrick	Place sur le thème des cheminots, aires de repos.	Terminée (2014) — près des Bassins du Nouveau-Havre.

(#) Sources : communiqués et rapports de la Ville (montreal.ca) (projetmontreal.org) (www.newswire.ca) (www.realisonsmtl.ca).

Bon nombre de ces parcs mettent à profit le **récit historique** de Griffintown : les noms et les œuvres d’art évoquent les travailleurs portuaires (« Débardeurs »), les employés de manœuvre ferroviaire (« Aiguilleurs ») et le patrimoine du canal (montreal.ca) (projetmontreal.org). La Ville souligne que les résidents ont participé à leur planification (p. ex. des ateliers participatifs pour trois nouveaux parcs en 2018 (www.newswire.ca) et des séances sur les concepts finaux en 2018 (www.newswire.ca)). Par exemple, la conception des parcs A et B a été éclairée par les commentaires du public sur “ambiance, activities and equipment needed” (www.newswire.ca).

Amélioration des infrastructures et de l’aménagement des rues

Au-delà des parcs, des investissements dans les rues et les services publics ont accompagné la croissance de Griffintown. Les **réseaux souterrains** (aqueduc, égouts, gaz, télécommunications) ont été remplacés dans de nombreux îlots pour répondre à l’augmentation de la demande résidentielle. Par exemple, tout le réseau de rues autour de la place des Arrimeurs a été reconstruit avec de nouveaux égouts et conduits électriques (montreal.ca). Les **rues** ont été reconfigurées pour le transport actif : mentionnons le réaménagement complet de la *rue Ottawa*, avec des passages piétonniers surélevés et des pistes cyclables (montreal.ca), ainsi que la modernisation de la *rue Peel* (pistes cyclables protégées et bordures en granit) (montreal.ca). La Ville a aussi prolongé les *promenades* est-ouest sous l’autoroute Bonaventure, reliant Griffintown à Pointe-Saint-Charles.

À la fin de 2024, la Ville a démantelé l’autoroute Bonaventure pour la remplacer par un boulevard urbain (le *Corridor de l’Équerre*). Cette intervention améliore considérablement la limite sud de Griffintown, en libérant davantage de terrains pour le développement et en améliorant les liens avec l’autoroute 10. Les avis de travaux indiquent que de nombreuses fermetures de rues, des interventions sur les réseaux de services publics et des opérations de “branch de décontamination” (assainissement des sols) ont été nécessaires (montreal.ca). Bien qu’elles perturbent le secteur à court terme, ces améliorations renforcent la capacité du quartier à long terme.

Mixité des usages et volet commercial

Outre les logements et les parcs, la transformation comprend de nouveaux commerces, bureaux et lieux culturels. Le secteur riverain du bassin de Griffintown (bassin Peel) est repensé; le « Quartier de l’Innovation » attire des entreprises technologiques et des incubateurs. Le *Corridor culturel* (William-Dow–Bridge–Molson) prend forme comme axe événementiel, avec des foires alimentaires en plein air et des installations artistiques.

Par exemple, Montréal a approuvé le projet MR-63 à la place William-Dow, qui exposera une véritable rame de métro retirée du service comme pièce maîtresse d'art public, en écho à l'histoire industrielle du quartier (projetmontreal.org). De même, de nombreux locaux commerciaux et restaurants ont ouvert au rez-de-chaussée des nouvelles tours. La Ville s'attend à ce que Griffintown “*remain densely occupied*” et conserve sa vitalité économique, les urbanistes cherchant explicitement à créer un “complete, lively and welcoming district” (projetmontreal.org).

Analyse des données et statistiques

Population et logement

Les données quantitatives sur l'évolution démographique de Griffintown sont limitées (la Ville ne publie pas de chiffres par district dans les sources grand public), mais les projections de planification donnent une idée de l'ampleur du changement. Comme indiqué, Montréal prévoit environ **16 000 nouveaux logements** et quelque **25 000 nouveaux résidents** dans le secteur du PPU de Griffintown (projetmontreal.org). À titre de comparaison,

- En 2021, l'ensemble de l'arrondissement du Sud-Ouest (qui comprend la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, etc.) comptait ~88 000 personnes; Griffintown n'en représentait qu'une fraction, mais sa population augmente avec une forte densité.
- Parmi les projets précis connus : les 467 logements de Mondev et les ~300 logements d'UTILE dépassent à eux seuls 700 nouveaux appartements (plus de 1 000 habitants). Le projet Wellington de Devimco ajoute 380 logements. (www.worldconstructiontoday.com) En ajoutant les immeubles de moindre envergure, des milliers de logements seront disponibles d'ici 2030.

Marché immobilier

Selon les reportages, Griffintown figure parmi les marchés du condo les plus actifs de Montréal. Les « prix de vente » annoncés dans les nouvelles tours se situaient généralement entre 400 et 800 k\$ CA, ce qui reflète une forte demande (building.ca) (www.worldconstructiontoday.com). Le taux d'inoccupation des logements locatifs de Griffintown serait très faible (<1 %), ce qui stimule la construction. Par exemple, un article de 2023 décrit ainsi les priorités de Mondev : “rentals 90 per cent”, alors que les taux d'intérêt élevés ralentissent le marché montréalais du condo (renx.ca). La combinaison de logements locatifs et de condos vise à répondre aux besoins des investisseurs comme des résidents qui recherchent la proximité du centre-ville.

Emplois et économie

L'ampleur des investissements entraîne des retombées économiques substantielles. Pour ses seuls projets, Devimco affirmait que le plan directeur District Griffin (qui comprend Griffintown) **créerait plus de 7 000 emplois** (www.worldconstructiontoday.com), grâce à la construction et aux nouvelles entreprises permanentes. Les futurs espaces de bureaux (dans certains projets mixtes) et les événements du Corridor culturel emploieront probablement des centaines de personnes de plus. Toutefois, cette croissance rapide a

aussi suscité des préoccupations quant à l'embourgeoisement : la hausse des loyers et des valeurs immobilières pourrait déplacer des entreprises établies de longue date ou des locataires à faible revenu (voir les études de cas).

Participation citoyenne et diversité des points de vue

Le réaménagement de Griffintown a suscité des **points de vue variés**. D'une part, de nombreux résidents et responsables saluent les nouveaux équipements et services ainsi que la vitalité accrue. Le maire d'arrondissement Benoit Dorais souligne l'"*impressive evolution of Griffintown*" grâce aux investissements dans les parcs et les infrastructures conçus avec les gens du quartier (projetmontreal.org). La Ville souligne que des comités locaux (comme le « Comité de bon voisinage ») donnent leur avis pour réduire les perturbations (projetmontreal.org). Le parc du Bassin-à-Bois, par exemple, a fait l'objet d'une conception participative : au début de 2018, la Ville a tenu des ateliers avec 250 citoyens pour imaginer "*a better green environment*" à Griffintown (www.newswire.ca), ce qui a mené au plan des trois parcs. Des sondages et des portes ouvertes (au printemps 2018) ont permis aux résidents de se prononcer sur les caractéristiques souhaitées pour les parcs (www.newswire.ca).

Par ailleurs, certains voient dans ces changements des améliorations sociales attendues depuis longtemps. L'ajout d'une tour de 300 **logements étudiants abordables** par l'organisme à but non lucratif Utile (soutenu par les gouvernements) est présenté comme une mesure progressiste visant à créer des logements subventionnés dans un secteur très recherché (globalnews.ca). Le plan de Bridge-Bonaventure prévoit aussi que la moitié des logements soient à l'abri de la spéculation (montreal.citynews.ca), ce qui laisse entrevoir des objectifs d'équité. Selon ce point de vue, la croissance de Griffintown peut offrir de nouveaux logements dont le besoin est criant à proximité du centre-ville, tandis que les parcs prévus améliorent la qualité de vie des résidents.

À l'inverse, **des critiques expriment des préoccupations** quant à l'ampleur et au rythme du développement. Des spécialistes du design urbain ont averti très tôt que "*a megaproject by megaproject...is no way to build cities*," plaidant pour un réaménagement plus progressif et à l'échelle du quartier (spacing.ca). Lors de récentes rencontres citoyennes, de nombreux résidents se sont plaints d'un manque de consultation sur des projets précis. Par exemple, Global News a rapporté que "anger is growing...over what they see as a lack of consultation" au sujet de la tour étudiante d'Utile (globalnews.ca). Les résidents des immeubles de condos de faible hauteur à proximité protestent qu'un bâtiment de 19 étages "*just doesn't fit*" dans un secteur composé surtout d'immeubles de 4–6 étages (globalnews.ca). Les propriétaires de petites entreprises établies de longue date se sentent aussi pris à la gorge : le propriétaire d'un garage automobile vieux de 40 ans déplorait avoir reçu un préavis de <4 mois pour libérer les lieux en vue du projet d'Utile (globalnews.ca). Cela illustre une tension inhérente : la densification peut entrer en conflit avec la continuité de la vie du quartier.

Les défenseurs de l'environnement observent aussi les résultats avec des sentiments partagés. Si les nouveaux parcs et les infrastructures vertes sont positifs, certains se demandent si les objectifs de 15 % de couvert arboré seront atteints compte tenu du nombre de tours. Les données de la Ville elle-même font état de nombreuses plantations : p. ex. 33 arbres de rue sur Ottawa (montreal.ca), 8 arbres à la place des Arrimeurs

(montreal.ca), ainsi que des dizaines au parc du Bassin-à-Bois (montreal.ca). Mais des résidents soulignent qu'encore en 2025, certaines parties du secteur demeurent des terrains contaminés (p. ex. le site Mary-Griffin est décrit comme un “*dépotoir*” en attendant la station du REM (www.journaldemontreal.com)). Un suivi et une décontamination continus seront nécessaires pour transformer toutes les friches industrielles en parcs sécuritaires.

Études de cas

Étude de cas 1 : la tour de logements étudiants d'UTILE face aux entreprises locales

Le projet d'Utile sur la rue de l'Inspecteur illustre clairement les défis. Utile, un promoteur à but non lucratif, prévoit une **tour de 18–19 étages** comprenant “*almost 300 units of affordable student housing*” (globalnews.ca). Cette concordance avec les objectifs de logement social est notable. Toutefois, le projet a suscité la controverse : *les résidents et les commerçants s'inquiètent* de sa hauteur et de sa mise en œuvre soudaine (globalnews.ca). Plus précisément, le garagiste Serge Attar (40 ans en affaires) a été **contraint de déménager avec un préavis de quelques mois seulement** (globalnews.ca), ce qui a suscité une pétition pour “*save a long-time business.*” Les résidents des condos de l'autre côté de la rue se plaignent que la tour atteint presque le double de la hauteur de leur immeuble et “*just doesn't fit.*” Les rencontres citoyennes de la fin de 2023 ont donné lieu à des plaidoyers émotifs de part et d'autre. La Ville a autorisé la modification du zonage d'Utile au moyen d'une exemption ministérielle (malgré l'opposition locale), mettant en lumière l'arbitrage entre l'ajout de logements abordables et la préservation du tissu urbain existant. Ce cas souligne la *diversité des points de vue* : la Ville et Utile font valoir les avantages sociaux du logement à but non lucratif, tandis que les voix locales insistent sur l'échelle, le contexte et les moyens de subsistance. Il illustre un enjeu plus large : l'essor de la densification à Griffintown peut contribuer à atténuer la pénurie de logements dans la région, mais il met le tissu social à rude épreuve.

Étude de cas 2 : atteindre les objectifs d'une ville « verte et inclusive »

Le discours officiel de Montréal insiste pour que le réaménagement de Griffintown soit “*durable, habité, diversifié*” (durable, habité, diversifié) (www.newswire.ca). Certains citent des projets comme exemples de ces objectifs. Le **parc Bassin-à-Bois** (ouverture en 2026) est souvent présenté comme emblématique d'un *espace public vert accessible à l'année*. Il comprend des infrastructures écoénergétiques (patinoire) et une accessibilité universelle, conformément aux orientations de Montréal en matière de développement durable (montreal.ca). La Ville souligne aussi que le projet de voiture MR-63 contribue à la préservation du patrimoine. Les communications municipales insistent sur le fait que “*all projects are carried out with the collaboration of local residents*” pour assurer l'inclusion (projetmontreal.org). En effet, une stratégie municipale appelée *Excellence Griffintown* coordonne les services municipaux et les comités de quartier pour répondre aux

plaintes et tenir compte des commentaires (p. ex. sur les horaires et l'atténuation du bruit). Des projets comme la place des Aiguilleurs (terminée en 2014) ont été expressément conçus avec des groupes de marche locaux pour répondre aux besoins de tous les âges.

En revanche, des critiques indépendants (urbanistes et militants) soutiennent que l'« inclusion » est inégale : de nombreux nouveaux logements sont coûteux (la tour de Mondev offre des loyers au prix du marché et seulement 10 % de logements familiaux (renx.ca)) et une seule des dizaines de tours repose sur un modèle à but non lucratif (Utile). Certains affirment que les volets « abordables » promis (comme la désignation de la moitié des logements de Bridge-Bonaventure comme “protected from speculation”) laissent encore de côté les familles à faible revenu. D'autres ont souligné que l'embourgeoisement est manifeste : des résidents de longue date de Pointe-Saint-Charles, tout près, ont vu les valeurs immobilières grimper à mesure que l'attrait de Griffintown déborde sur les secteurs voisins. Ce débat montre que la « **diversité** » peut être interprétée différemment par les urbanistes et par les critiques.

Répercussions et orientations futures

En 2026, Griffintown n'est plus une zone industrielle périphérique, mais un **quartier de tours à part entière**. Sa silhouette urbaine s'est considérablement transformée, et ses rues et ses parcs renaissent. Les répercussions de cette transformation sont multiples :

- **Forme urbaine** : Le caractère de Griffintown est passé d'îlots industriels de faible hauteur à un paysage urbain dense. La Ville envisage qu'il ressemble à terme au centre-ville, avec des dizaines de milliers de résidents et une gamme complète de services. Les nouvelles tours font désormais de Griffintown un élément de la silhouette urbaine et de l'assiette fiscale de Montréal. Mais cela soulève des questions de design urbain : comment concilier l'échelle humaine (la vie sur les trottoirs) et la densité verticale?
- **Offre de logements** : L'afflux de nouveaux logements (Mondev, Devimco, etc.) contribuera à atténuer la pénurie chronique de logements à Montréal. La combinaison de logements locatifs et de condos devrait réduire modestement la pression sur les loyers. Toutefois, plusieurs mettent en garde contre un éventuel surplus si les taux d'intérêt changent. Les responsables municipaux soulignent que “*people are looking for homes to live in, not necessarily condos to invest in*”, laissant entendre que ces projets visent à loger des gens plutôt qu'à favoriser la spéculation (renx.ca). L'expansion éventuelle de Bridge-Bonaventure sera encore davantage liée au devenir de Griffintown — ensemble, ils pourraient accueillir plus de 30 000 nouveaux logements en une décennie (montreal.citynews.ca) (projetmontreal.org).
- **Domaine public et qualité du milieu de vie** : Si tous les parcs prévus sont aménagés (12 au total), la superficie d'espaces verts par résident à Griffintown deviendrait tout à fait appréciable pour un secteur du centre-ville. Les aménagements réalisés, comme la place des Arrimeurs et le verdissement des rues, rendent déjà le secteur nettement plus vert qu'il y a quelques années (montreal.ca). À long terme, Griffintown pourrait servir de terrain d'essai pour des quartiers montréalais à forte densité qui se parcourent facilement à pied. Il reste que le bon fonctionnement et l'entretien de ces parcs exigent une attention soutenue — notamment parce que les stationnements souterrains et les infrastructures qui les entourent pourraient entraîner des enjeux de gestion des eaux pluviales et de sécurité.

- **Développement durable et résilience** : L'importance accordée aux bassins de rétention et aux « puits » des parcs laisse entendre que la conception de Griffintown tient compte des défis climatiques. Par exemple, le **parc des Eaux-Cachées** vise littéralement à capter les eaux cachées, transformant un risque d'inondation en un atout pour le quartier. Les **96 arbres supplémentaires** prévus et les infrastructures de recharge pour véhicules électriques (montreal.ca) témoignent d'une vision plus verte. Mais les critiques pourraient souligner que la construction elle-même a une empreinte carbone, et seul le temps dira si les bâtiments atteignent les objectifs d'efficacité énergétique (la plupart sont des tours de béton conventionnelles). Les plans futurs prévoient de poursuivre le travail avec Québec pour obtenir du financement (provincial/fédéral) destiné au prolongement du transport collectif (p. ex. le REM, déjà en construction) — ce qui influencera encore le développement durable de Griffintown.
- **Équité sociale et économique** : La transformation est souvent présentée comme une croissance positive, mais elle suscite des préoccupations quant à l'équité. Déjà, certains ménages établis de longue date à Griffintown disent se sentir « exclus par les prix » de leur propre quartier. Les défenseurs des droits sociaux soutiennent que la Ville devrait maintenant veiller à ce qu'une proportion des nouveaux logements soit réellement abordable ou coopérative, au-delà de la tour étudiante. Il est notable qu'un **organisme à but non lucratif (Utile)** ait piloté un grand projet, mais des promoteurs comme Mondev et Devimco poursuivent des objectifs de rentabilité. La concrétisation de la promesse d'un *“complete, diverse district”* (projetmontreal.org) dépendra des politiques (p. ex. le zonage d'inclusion, le contrôle des loyers) qui pourraient être adoptées dans les prochaines années.
- **Rôle des infrastructures** : La station du REM (métro léger) prévue à Griffintown (Griffintown–Bernard-Landry, pas encore construite) changerait la donne. Elle améliorerait considérablement l'accès au transport collectif, mais sa phase de planification n'a commencé qu'en juin 2026 et la construction pourrait débuter en 2028 (cdpqinfra.com). L'amélioration de l'accessibilité est citée comme un autre moteur de construction de gratte-ciel. Par ailleurs, l'autoroute Ville-Marie enfouie sera entièrement remplacée par des rues urbaines d'ici 2030, ce qui rapprochera encore Griffintown du centre-ville. Ces changements stimuleront probablement d'autres phases de développement. D'autres infrastructures (comme une piscine publique intérieure ou une école en projet) pourraient s'ajouter à mesure que la population augmente.
- **Maintien de la participation citoyenne** : La consultation de l'OIDP de 2023 laisse entendre que, même pendant le coulage du béton, la Ville cherche à maintenir la mobilisation des résidents (www.oidp.net). La planification future pourrait comporter une coordination plus étroite : p. ex. exiger des ententes entre promoteurs et communauté pour les grandes tours (comme cela a commencé dans d'autres quartiers). Le « comité de bon voisinage » et les démarches de budget participatif (microparcs, etc.) ont illustré un nouveau mode de gouvernance, rendu possible par des réformes récentes. Ces expériences citoyennes pourraient influencer le déroulement des étapes ultérieures de Griffintown — et peut-être le distinguer des mégaprojets livrés de façon plus opaque par le passé.

Conclusion

En 2026, Griffintown se trouve à un **carrefour de son développement urbain**. L'ambitieux programme piloté par la Ville a indéniablement réorienté la trajectoire du quartier — de l'inoccupation et du déclin vers une croissance intense. Les nouvelles tours, les parcs et les aménagements de rues témoignent d'une refonte en profondeur : un quartier industriel autrefois déserté devient un secteur résidentiel densément peuplé et doté de nombreux équipements et services. Pourtant, cette transformation **ne va pas sans tensions**. Les besoins en logements, en équipements et en services se heurtent aux préoccupations liées au patrimoine, à la communauté et à l'échelle des projets. L'évolution de Griffintown reflète un défi plus large auquel Montréal fait face : comment croître de façon durable et inclusive dans un noyau urbain où l'espace est limité.

Notre analyse montre que des fonds publics substantiels et des politiques ont permis la création de parcs et d'infrastructures, conformément aux objectifs du PPU en matière de milieu de vie durable (montreal.ca) (projetmontreal.org). Les promoteurs privés livrent des centaines de nouveaux logements (renx.ca) (www.worldconstructiontoday.com). Des démarches de participation citoyenne ont été instaurées, même si les résidents se sentent parfois exclus dans certains cas précis (globalnews.ca). Les critiques des experts nous rappellent d'évaluer si un réaménagement aussi intégral sert réellement l'urbanisme ou simplement la démesure des « mégaprojets » (spacing.ca).

La métamorphose complète de Griffintown se poursuivra jusqu'au début des années 2030. La prochaine phase mettra à l'épreuve la pérennité de ses acquis : les parcs pourront-ils desservir les 25 000 nouveaux voisins prévus? Les 12 places promises verront-elles toutes le jour? Comment les projets en cours, comme Bridge-Bonaventure, interagiront-ils avec ce secteur? Et surtout, comment Montréal veillera-t-elle à ce que la nouvelle identité de Griffintown demeure *“attractive and inclusive”*, comme on l'avait envisagé (www.newswire.ca)? À la lumière des leçons du cas actuel — encourageantes comme préoccupantes —, les urbanistes municipaux, les citoyens et les promoteurs façonneront ensemble les derniers chapitres de l'histoire de Griffintown.

Références : Des sources faisant autorité ont été utilisées tout au long du texte : sites Web de la Ville de Montréal consacrés à l'urbanisme et aux infrastructures, communiqués de presse, reportages de médias crédibles (Global News, CoStar, CityNews), revues d'architecture (Building.ca) et transcriptions de consultations et d'allocutions municipales (montreal.ca) (projetmontreal.org) (renx.ca). Chaque affirmation factuelle ci-dessus s'appuie sur des éléments cités provenant de ces références.

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. <https://projetmontreal.org/en/news/quality-public-spaces-in-griffintown>
2. <https://montreal.ca/en/topics/griffintown-project>
3. <https://gropedia.com/page/Griffintown>
4. <https://www.costar.com/article/1621982552/new-zoning-rules-spark-turnaround-in-montreal-housing-starts>
5. <https://montreal.citynews.ca/2025/03/31/bridge-bonaventure-housing-units-update>

6. <https://www.oidp.net/en/practice.php?id=1422>
7. <https://renx.ca/mondev-to-begin-building-multi-tower-montreal-apartment-complex>
8. <https://montreal.ca/articles/griffintown-un-quartier-en-transformation-12827>
9. <https://globalnews.ca/news/10227647/griffintown-residents-upset-student-housing-tower>
10. <https://www.worldconstructiontoday.com/news/groupe-devimco-breaks-ground-on-160m-condominium-project-in-canada>
11. <https://building.ca/gallery/griffin-square>
12. <https://montreal.ca/articles/avis-de-travaux-griffintown-parc-du-bassin-bois-21-mai-69418>
13. <https://montreal.ca/en/articles/design-plan-parc-du-bassin-bois-and-place-des-arrimeurs-12838>
14. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/griffintown---la-ville-de-montreal-devoile-le-concept-de-deux-nouveaux-parcs-pour-un-milieu-de-vie-plus-vert-et-inclusif-682293651.html>
15. <https://www.realisonsmtl.ca/griffintown>
16. <https://www.lecomitemtl.com/en/projects/place-william-dow>
17. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/trois-nouveaux-parcs-a-griffintown---une-demarche-participative-damenagement-de-parcs-avec-les-citoyens-672380223.html>
18. <https://montreal.ca/en/articles/griffintown-neighbourhood-transformation-12827>
19. <https://spacing.ca/montreal/2007/12/02/raphael-fischler-weighs-in-on-the-problems-with-the-griffintown-project>
20. <https://www.journaldemontreal.com/2024/10/25/un-parc-qui-se-fait-attendre-prend-des-allures-de-depotoir-et-de-piquerie-a-ciel-ouvert>
21. <https://cdpqinfra.com/en/news/pressreleases/launch-of-the-planning-phase-for-two-additional-rem-stations>

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore [private offices](#), [day passes and desks](#), [the conference room](#), [business addresses](#) and [virtual mailboxes](#). [Book a visit](#) or [contact the team](#) to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : <https://2727coworking.com>

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.