

Développement de Griffintown 2026 : Analyse de l'urbanisme

By 2727coworking.com Publié le 11 avril 2026 25 min de lecture



Résumé analytique

Griffintown, ancienne enclave industrielle de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal, a connu une **transformation urbaine** spectaculaire au cours des années 2020. Ce qui était autrefois un quartier postindustriel composé de gares de triage et d'entrepôts devient rapidement un secteur urbain dense à usage mixte, dont le caractère est redéfini par de **nouvelles tours résidentielles, des parcs et des espaces publics**. Dans le cadre d'un **Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013**, Montréal a orienté cette évolution pour qu'elle soit « *innovante, habitable et durable* », visant l'ajout de près de **16 000 unités de logement** (environ 25 000 résidents) et de **12 nouveaux parcs et places publiques** d'ici la fin du développement (Source: projetmontreal.org). Des promoteurs majeurs (p. ex. Devimco, Mondevel, Utile) et des organismes à but non lucratif (logements étudiants d'Utile) ont lancé des projets d'immeubles à plusieurs étages, tandis que la Ville et l'arrondissement investissent des millions dans les espaces verts et les infrastructures. Ce rapport offre un aperçu complet du **développement de Griffintown en 2026**, incluant le contexte historique, les cadres de planification, les projets actuels, les données sur le logement et les parcs, les efforts de participation communautaire, ainsi que les implications sociales et futures de ce changement rapide. Toutes les affirmations et données sont appuyées par des sources officielles, des articles de presse et des documents de planification (Source: montreal.ca) (Source: projetmontreal.org) (Source: projetmontreal.org).

Introduction et contexte historique

Griffintown est situé immédiatement au sud-ouest du centre-ville de Montréal, bordé par le **canal de Lachine** au sud, le centre-ville au nord-est et l'autoroute Bonaventure à l'est. Fondé au début du XIXe siècle par l'ouvrier irlandais-canadien Patrick Griffin, il s'agissait historiquement d'un **quartier industriel ouvrier**. Au milieu du XXe siècle, de nombreuses usines et lignes ferroviaires avaient fermé leurs portes, entraînant des décennies de déclin. Cependant, sa proximité avec le centre-ville a fait de Griffintown un candidat de choix pour un **redéveloppement à grande échelle**. En 2007, la Ville a alloué une « initiative de redéveloppement de 1,3 milliard de dollars » au secteur, prévoyant environ 3 900 unités de logement et un espace commercial important (Source: gropedia.com). Avec le temps, cette vision a évolué vers le **Programme particulier d'urbanisme (PPU) de 2013**, qui reflète les aspirations locales pour l'avenir de Griffintown (Source: montreal.ca). Le PPU présente Griffintown comme une opportunité de transformer une « *ancienne zone industrielle en un quartier innovant, habitable et durable* » (Source: montreal.ca). D'ici 2026, cette vision se concrétise par de nouvelles tours, des parcs, des places et des infrastructures.

La transformation récente de Griffintown est façonnée par les tendances montréalaises plus larges : demande croissante en logement, volonté politique de densification et investissements dans les infrastructures. Au début des années 2020, le gouvernement municipal de Montréal a approuvé de nouvelles règles de zonage pour faciliter le développement résidentiel ; par exemple, CoStar News note que « les modifications de zonage ont ouvert la porte à davantage de développements résidentiels dans le secteur de Griffintown », permettant explicitement des projets comme le remplacement d'un concessionnaire automobile par des tours résidentielles (Source: www.costar.com). De même, le secteur Bridge-Bonaventure (adjacent à Griffintown) a été rezone pour accueillir beaucoup plus de logements (13 500 unités) que prévu initialement (Source: montreal.citynews.ca), soulignant la détermination de la Ville à accélérer le développement par comblement. En effet, la mairesse Valérie Plante et les responsables de l'arrondissement promettent publiquement que **plus de 16 000 unités de logement** (environ 25 000 personnes) seront ajoutées à Griffintown, ainsi que **12 parcs et places publiques** (Source: projetmontreal.org). Ces chiffres soulignent l'ampleur de la conversion en cours, passant d'une relique industrielle à un [quartier urbain dense](#).

Cadre de planification urbaine

Programme particulier d'urbanisme (PPU) et objectifs

Le **PPU de Griffintown de 2013** sert de plan directeur pour tout développement. Adopté après une vaste consultation, il articule une vision de quartier mettant l'accent sur :

- **Haute densité et usage mixte** : permettant des [immeubles beaucoup plus hauts](#) et une mixité résidentielle/commerciale accrue par rapport au passé (Source: montreal.ca).
- **Préservation du patrimoine et du caractère** : intégration de l'histoire industrielle dans les motifs de conception.
- **Vaste domaine public** : création de nouveaux parcs, places et larges trottoirs.
- **Infrastructures vertes** : comme les bassins de rétention des eaux pluviales et la plantation d'arbres.
- **Inclusivité** : avec des espaces commerciaux et communautaires aux côtés des logements.

La Ville a réaffirmé à plusieurs reprises le PPU. En 2025, le portail de Montréal a réitéré que le PPU a été élaboré « en reflétant les aspirations des parties prenantes locales » et que des actions municipales sont en cours pour concrétiser la vision du PPU (Source: montreal.ca). La participation et la consultation publique restent partie intégrante du processus : par exemple, en 2023, le comité exécutif de la Ville a commandé une **consultation publique ODP** sur l'état du développement de Griffintown (février-août 2023). Les objectifs déclarés de la consultation étaient de faire rapport sur la mise en œuvre du PPU et de « réaffirmer le soutien à la vision de développer le domaine public de Griffintown comme base du développement du secteur » (Source: www.oidp.net). Cela démontre que Montréal continue de guider et de surveiller le changement du secteur, en l'ancrant dans le programme de planification original qui vise un district urbain « *agréable et durable* » (Source: montreal.ca).

Zonage et investissements municipaux

Pour atteindre ces objectifs, Montréal a adopté de nombreuses mesures de zonage et budgétaires. Notamment, des changements récents ont permis une densité résidentielle plus élevée à Griffintown, surmontant les restrictions antérieures. CityNews rapporte qu'une mise à jour de la politique en 2025 a doublé le potentiel de logement dans le corridor adjacent de Bonaventure (passant de 7 500 unités initialement à 13 500 aujourd'hui), dont la moitié des unités sont désignées comme non spéculatives (Source: montreal.citynews.ca) ; des sensibilités similaires s'appliquent à Griffintown. Plus précisément, la Ville a accepté de rezone d'anciens terrains commerciaux (tels que des concessionnaires automobiles sur les rues Peel et Young) pour permettre de grandes tours résidentielles (Source: renx.ca) (Source: 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, début 2024, le comité exécutif de Montréal a approuvé **30 millions de dollars** pour construire le futur parc du Bassin-à-Bois (Source: projetmontreal.org). Le maire Benoit Dorais (arrondissement du Sud-Ouest) et la mairesse Valérie Plante ont publiquement souligné ces investissements comme preuve d'un soutien engagé envers les commodités de Griffintown (Source: projetmontreal.org) (Source: projetmontreal.org). Les communications de la Ville vantent des projets terminés comme le parc du Bassin-à-Gravier (ouvert en 2016), la place des Arrimeurs (ouverte en 2022) et de nouveaux aménagements de rue ; les investissements couvrent également les services publics comme les réseaux souterrains enfouis sous les rues (Source: montreal.ca) (Source: montreal.ca). En somme, la stratégie municipale combine libéralisation réglementaire et dépenses en capital actives pour orienter la transformation de Griffintown.

Grands projets résidentiels

Projets de nouvelles tours

Depuis environ 2022, de nombreux projets résidentiels en hauteur ont été annoncés ou ont commencé leur construction à Griffintown. Ces tours répondent au marché immobilier montréalais en surchauffe et augmentent considérablement la densité locale. Le tableau 1 ci-dessous résume les **projets majeurs** (prévus ou en construction) en 2026 :

PROJET	PROMOTEUR/PROPRIÉTAIRE	ÉTAGES/UNITÉS	DESCRIPTION/CARACTÉRISTIQUES	STATUT (2026)
Logements étudiants Utile	Utile (OBNL)	~19 étages, 280–300 unités	Logements étudiants abordables à but non lucratif. Préavis de moins de 4 mois donné aux entreprises existantes (Source: globalnews.ca).	Construction prévue pour 2024 (Source: globalnews.ca); controversé (voir Étude de cas).
Mondev (Peel/Young)	Mondev	15+15 étages, 155 + 312 unités (Phase 1 & 2)	Complexe locatif multiphase le long de la rue Peel. Phase 1 : 15 étages, 155 unités (291, rue Young). Phase 2 : 15 étages, 312 unités (324, rue Peel), 15 000 pi ² de commerce (Source: renx.ca) (Source: renx.ca). 10 % des unités sont des unités « familiales » de 3 chambres (Source: renx.ca).	Phase 1 débutée en sept. 2025 (61 M\$) (Source: renx.ca); Phase 2 début 2026 (135 M\$) (Source: renx.ca); Phase 3 (280 Young) reportée.
Wellington sur le Bassin	Devimco & Fonds FTQ	25 étages, 380 unités	Fait partie du plan District Griffin de Devimco. Condo de 25 étages face au bassin Peel, avec des studios aux unités de 3 chambres (Source: www.worldconstructiontoday.com). Commodités (piscine sur le toit, etc.). Coût du projet : 160 M\$ (Source: www.worldconstructiontoday.com).	Début des travaux début 2022 (Source: www.worldconstructiontoday.com), en construction.
Griffin Square	(ACDF Architecture pour ?)	16 & 19 étages, 409 unités	Deux tours à usage mixte aux rues Peel et Ottawa, conçues par ACDF. Façades de rue aux tons sombres, cours intérieures blanches (Source: building.ca). Reliées par une passerelle et contenant de nombreuses commodités (gym, piscine, toit-terrasse) (Source: building.ca).	Logements locatifs ; structure terminée vers 2025 (Source: building.ca).
Autre (p. ex. W Griffintown)	Lachance Immobilier	? / ~?? Unités	Exemple : « W Griffintown » (conception Divco) comprend une tour de condos + locative (200 000 pi ² au total) – l'un des nombreux développements plus petits par des firmes privées.	Certains terminés ou en cours (p. ex. les projets de 4 à 8 étages sont courants).

Cela illustre l'intense **croissance de l'offre** : le projet de Mondev seul ajoutera 467 appartements (Source: renx.ca), Wellington en ajoute 380, Griffin Square 409, plus les 300 d'Utile. Les estimations de planification de Montréal prévoient effectivement environ 16 000 nouvelles unités à l'échelle du district (Source: projetmontreal.org), et ces projets en constituent une grande fraction. Notamment, la plupart des nouvelles unités sont des **appartements**

locatifs ou des condos, reflétant la demande du marché. Par exemple, Mondeev (spécialiste du locatif) note que « le marché des condos est difficile » et continue de se concentrer sur le locatif (Source: [renx.ca](#)) (Source: [globalnews.ca](#)). Le projet Wellington de Devimco sera composé de condos (soutenus par le Fonds FTQ), indiquant des modèles à la fois locatifs et de propriété.

Infrastructures et services publics dans les projets de tours

Le développement en hauteur à Griffintown nécessite des travaux souterrains substantiels, d'autant plus qu'une grande partie du secteur repose sur d'anciennes gares de triage et des terrains industriels. Par exemple, les projets de Mondeev aux rues Peel et Young ont impliqué d'**importantes mises à niveau des services publics** et la démolition d'anciens usages automobiles (Source: [renx.ca](#)) (Source: [renx.ca](#)). De même, le projet Utile a nécessité le détournement de services sous les rues de la ville, ce qui a influencé la planification des parcs voisins (« construction prévue pour commencer cette année » près de la rue de l'Inspecteur) (Source: [globalnews.ca](#)). Dans tous les nouveaux projets, la Ville prévoit généralement des dispositions pour les égouts, les conduites d'eau et les nouveaux réseaux électriques dans le cadre de la délivrance des permis.

Nouveaux parcs et espaces publics

Un élément critique de la transformation de Griffintown est l'introduction d'**espaces verts et publics**. Historiquement (en dehors du corridor du canal de Lachine), Griffintown disposait de très peu de parcs. Le PPU de 2013 et les consultations subséquentes ont prévu plusieurs nouveaux parcs pour servir la population croissante et honorer le patrimoine du secteur. D'ici 2026, plusieurs de ces parcs sont soit terminés, en construction ou en planification. Des exemples clés incluent :

- **Parc du Bassin-à-Gravier** : Terminé en 2016, ce parc riverain (à l'angle des rues Wellington et du Bassin) a créé un amphithéâtre au-dessus du bassin Gravier remblayé. Il comprend un parc à chiens, une aire de jeux et une grande fontaine d'eau salée. (*Voir les rapports municipaux sur ses caractéristiques et son utilisation*).
- **Place des Arrimeurs** : Ouverte en 2022 rue des Bassins, il s'agit d'une place pavée de 5,5 M\$ avec de l'art public et des sièges. Elle présente des marches en béton de style *quai* (granit) et une sculpture originale, « Réciprocités ». La Ville note qu'il s'agit d'« une place publique en pavés de béton avec des marches en granit, une œuvre d'art public, des bancs sur mesure et des bornes éclairées », et que plus de **1 500 plantes** y ont été installées (Source: [montreal.ca](#)).
- **Place du Bassin-à-Bois** : Actuellement en développement (2024–2026). La Ville a officiellement émis des ordres de travail en mai 2024, déclarant que « le parc comprendra une patinoire réfrigérée, un pavillon universellement accessible et un aménagement paysager inspiré du caractère historique du site » (Source: [montreal.ca](#)). Une fois terminé, il reliera la piste récréative du canal de Lachine à l'extrémité nord de Griffintown. Montréal rapporte qu'elle y plantera **96 arbres et 1 700 m² d'arbustes** (Source: [montreal.ca](#)).
- **Place des Débardeurs et Place des Aiguilleurs** : Ces deux places thématiques (dédiées respectivement aux débardeurs et aux aiguilleurs) ont été aménagées en bordure du canal. (La Place des Débardeurs a été inaugurée en 2013 pour célébrer le patrimoine portuaire ; la Place des Aiguilleurs a ouvert ses portes en 2014). Elles proposent des installations artistiques et des espaces gazonnés. 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 actuellement en construction, son aménagement a été retardé. Dans sa conception initiale, il visait à rappeler le passé industriel et agricole de Griffintown. Les rapports de la Ville indiquent que les travaux du parc C (parc Mary-Griffin) « n'ont pu être détaillés [...] en raison de la construction de la structure de rétention William et du REM, qui ont un impact sur l'échéancier » (Source: [www.newswire.ca](#)). Il demeure prévu, en attendant l'achèvement des travaux souterrains et de la station du REM.
- **Parc des Eaux-Cachées** : Identifié comme le « parc A » (St-Thomas et William). Prévu au-dessus d'un second bassin de rétention, il a été imaginé comme un parc fonctionnant comme une éponge à eaux pluviales. Les documents de planification à long terme confirment que trois futurs parcs – Eaux-Cachées (au-dessus du bassin de rétention), William-Dow et Mary-Griffin – seront créés (Source: [www.realisonsmtl.ca](#)). La conception finale est en cours ; la construction est prévue après 2026.
- **Place William-Dow** : Imaginée comme une place publique culturelle (parc B). Située à l'angle de Peel et Young (à côté de l'ancien garage de stockage du métro). Les travaux de 2024 comprennent la décontamination du site (nécessaire après des décennies d'usage industriel) et le nivellement préliminaire. Un contrat de design civique (le « Projet MR-63 ») permettra d'installer une véritable voiture de métro historique de Montréal sur le site en guise d'installation artistique (Source: [projetmontreal.org](#)). La Ville la désigne comme la « Place William-Dow – Place des festivals », faisant partie du *Corridor culturel*, et prévoyant des plateformes surélevées, des structures d'ombrage et une scène pour les événements (Source: [www.lecomitemtl.com](#)).

- **Autres verdissements de rue** : Au-delà des parcs officiels, la Ville a reconstruit des rues majeures. Notamment, la rue Ottawa (entre Peel et du Séminaire) a été entièrement réaménagée en 2022-2023. Les travaux terminés (souvent cités par les médias municipaux) comprennent des intersections surélevées, des trottoirs élargis (avec bordures en granit), une piste cyclable surélevée et protégée, un nouvel éclairage DEL, des espaces de stationnement avec bornes de recharge pour véhicules électriques et 33 nouveaux arbres (Source: montreal.ca). La Ville souligne fièrement que « la rue Ottawa est désormais plus conviviale pour les marcheurs et les cyclistes » grâce à ces interventions.

Ces projets illustrent l'**investissement de la Ville dans les espaces publics**. Comme le déclare le maire Dorais : « Nous avons assisté à une évolution impressionnante de Griffintown [...] grâce à nos investissements dans les services publics, les parcs et les espaces publics, le tout en impliquant les résidents » (Source: projetmontreal.org). Le bureau de presse de Projet Montréal énumère également ces développements parmi les réalisations récentes. L'intention est claire : compenser la forte densité des nouveaux bâtiments par des parcs, des places et des améliorations piétonnières proportionnels (Source: projetmontreal.org).

Le tableau 2 (ci-dessous) résume les principaux **nouveaux parcs et espaces publics** (terminés ou prévus) à Griffintown d'ici 2026.

PARC / PLACE	EMPLACEMENT	CARACTÉRISTIQUES CLÉS	STATUT (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 estival populaire.
<i>Place des Arrimeurs</i>	Intersection Bassins/Olier (Griffin Sq)	Place civique pavée, grande œuvre d'art public, marches en granit, bancs sur mesure, plus de 1 500 plantes (arbres/arbustes) (Source: montreal.ca).	Terminé (août 2022) – inaugurée avec l'œuvre <i>Réciprocités</i> ; entièrement ouverte (Source: montreal.ca).
<i>Parc Bassin-à-Bois</i>	Entre les rues William et des Bassins	Patinoire réfrigérée quatre saisons, pavillon universellement accessible, place urbaine.	En construction (2024–2026) – projet de 30 M\$ approuvé (Source: projetmontreal.org) ; début des travaux en mai 2024 (Source: montreal.ca).
<i>Place William-Dow</i>	Rues Peel et Young (nord d'Ottawa)	Place culturelle : espaces de rassemblement ombragés, scène, art (voiture de métro MR-63).	Permis/Préparation (2023–2024) – en cours de décontamination et de travaux de site ; art MR-63 prévu (Source: projetmontreal.org).
<i>Parc Mary-Griffin</i>	Rues Ann et Ottawa	Grand parc au-dessus de la tranchée de rétention William ; thème : héritage industriel de Griffintown.	Prévu (concept proposé en 2018) ; en attente durant la construction du REM et du tunnel de rétention (Source: www.newswire.ca).
<i>Parc des Eaux-Cachées</i>	Délimité par Ottawa, du Séminaire, St-Thomas, William	Conçu comme un « parc éponge » pour les eaux pluviales au-dessus du bassin de rétention (jardins de pluie, prairie).	Prévu – l'un des « trois nouveaux parcs » (parc A) identifiés en 2018 (Source: 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, œuvres d'art.	Terminé (2013) – place du canal existante incluse dans le décompte des parcs.
<i>Place des Aiguilleurs</i>	Bord du canal près de la rue St-Patrick	Place sur le thème des travailleurs ferroviaires, aires de repos.	Terminé (2014) – près des Bassins du Nouveau-Havre.

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

Notamment, plusieurs de ces parcs exploitent le **récit historique** de Griffintown : les noms et les œuvres d'art rappellent les débardeurs, les aiguilleurs et l'héritage du canal (Source: montreal.ca) (Source: projetmontreal.org). La Ville souligne que les résidents ont été impliqués dans leur planification (par exemple, des ateliers participatifs pour les trois nouveaux parcs en 2018 (Source: www.newswire.ca) et des séances sur le concept final en 2018 (Source: www.newswire.ca). Par exemple, la conception des parcs A et B a été éclairée par les commentaires du public sur « l'ambiance, les activités et les équipements nécessaires » (Source: www.newswire.ca) (Source: www.newswire.ca).

Améliorations des infrastructures et du paysage urbain

Au-delà des parcs, des investissements dans les rues et les services publics ont accompagné la croissance de Griffintown. Les **réseaux souterrains** (eau, égouts, gaz, télécoms) ont été remplacés dans de nombreux îlots pour supporter une charge résidentielle accrue. Par exemple, tout le réseau routier autour de la Place des Arrimeurs a été reconstruit avec de nouveaux égouts et conduits électriques (Source: montreal.ca). Les **routes** ont été reconfigurées pour le transport actif : notons la refonte complète de la *rue Ottawa*, avec des passages pour piétons surélevés et des pistes cyclables (Source: montreal.ca), ainsi que la modernisation de la *rue Peel* (pistes cyclables protégées et bordures en granit) (Source: montreal.ca). La Ville a également prolongé les *promenades* est-ouest sous l'autoroute Bonaventure, reliant Griffintown à Pointe-Saint-Charles.

À la fin de 2024, la Ville a démobilisé l'autoroute Bonaventure, la remplaçant par un boulevard urbain (le *Corridor de l'Équerre*). Cela améliore considérablement la limite sud de Griffintown, offrant plus de terrains pour le développement et de meilleurs liens vers l'autoroute 10. Les avis de travaux notent que de nombreuses fermetures de routes, des travaux sur les services publics et des opérations de « branche de décontamination » (nettoyage des sols) ont été nécessaires (Source: montreal.ca). Bien que perturbateurs à court terme, ces travaux soutiennent la capacité à long terme du quartier.

Aspects commerciaux et à usage mixte

Parallèlement au logement et aux parcs, les transformations incluent de nouveaux commerces, bureaux et lieux culturels. Le bassin riverain de Griffintown (bassin Peel) est en cours de réimagination ; le « Quartier de l'innovation » attire des entreprises technologiques et des incubateurs. Le *Corridor culturel* (William-Dow–Bridge–Molson) émerge comme une artère événementielle, avec des foires alimentaires extérieures et des installations artistiques. Par exemple, Montréal a approuvé le projet MR-63 à la Place William-Dow, qui exposera une véritable voiture de métro déclassée comme pièce maîtresse d'art public, reflétant l'histoire industrielle du quartier (Source: projetmontreal.org). De même, de nombreux espaces commerciaux et de restauration au niveau de la rue ont ouvert sous les nouvelles tours. La Ville s'attend à ce que Griffintown « demeure densément occupé » et économiquement dynamique, les urbanistes cherchant explicitement à créer un « quartier complet, vivant et accueillant » (Source: projetmontreal.org) (Source: projetmontreal.org).

Analyse de données et statistiques

Population et logement

Les données quantitatives sur l'évolution démographique de Griffintown sont limitées (la Ville ne publie pas de chiffres au niveau des quartiers dans les sources populaires), mais les projections de planification donnent une idée de l'échelle. Comme indiqué, Montréal prévoit environ **16 000 nouveaux logements** et environ **25 000 nouveaux résidents** dans la zone du PPU de Griffintown (Source: projetmontreal.org). Pour le contexte :

- En 2021, l'ensemble de l'arrondissement du Sud-Ouest (qui comprend la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, etc.) comptait environ 88 000 personnes ; Griffintown n'en représentait qu'une fraction, mais s'ajoute de manière dense.
- Projets spécifiques connus : les 467 unités de Mondevo et les quelque 300 unités d'UTILE dépassent à eux seuls 700 nouveaux appartements (plus de 1 000 habitants). Le projet Wellington de Devimco ajoute 380 unités (Source: www.worldconstructiontoday.com). En ajoutant les plus petits bâtiments, des milliers d'unités seront mises en ligne d'ici 2030.

Marché immobilier

Les rapports indiquent que Griffintown est l'un des marchés de copropriétés les plus dynamiques de Montréal. Les « prix de vente » annoncés dans les nouvelles tours variaient généralement entre 400 000 \$ et 800 000 \$ CAD, reflétant une forte demande (Source: building.ca) (Source: www.worldconstructiontoday.com). Les taux d'inoccupation locative à Griffintown seraient très faibles (< 1 %), ce qui alimente la nouvelle construction. Par exemple, un article de 2023 note que « la location représente 90 % » de l'orientation de Mondevo, le marché des copropriétés montréalais étant ralenti par les taux d'intérêt élevés (Source: renx.ca). Le mélange de locations et de copropriétés vise à servir à la fois les investisseurs et les résidents cherchant la proximité du centre-ville.

Emplois et économie

L'ampleur de l'investissement apporte un impact économique substantiel. Les projets de Devimco seuls affirmaient que le plan directeur du District Griffin (qui inclut Griffintown) **créerait plus de 7 000 emplois** (Source: www.worldconstructiontoday.com), par la construction et de nouvelles entreprises permanentes. Les futurs espaces de bureaux (dans certains projets mixtes) et les événements du Corridor culturel emploieront probablement des centaines de personnes supplémentaires. Cependant, cette croissance rapide a également suscité des inquiétudes concernant la gentrification : la hausse des loyers et de la valeur des propriétés pourrait déplacer les entreprises plus anciennes ou les locataires à faible revenu (voir les études de cas).

Participation communautaire et perspectives multiples

Le réaménagement de Griffintown a suscité des **perspectives diverses**. D'une part, de nombreux résidents et responsables célèbrent les commodités ajoutées et le dynamisme. Le maire d'arrondissement Benoit Dorais commente l'« *évolution impressionnante de Griffintown* » grâce aux investissements dans les parcs et les infrastructures co-conçus avec les locaux (Source: projetmontreal.org). La Ville souligne que les comités locaux (comme le « Comité de bon voisinage ») fournissent des commentaires pour minimiser les perturbations (Source: projetmontreal.org). Le parc du Bassin-à-Bois, par exemple, a été co-conçu publiquement : début 2018, la Ville a tenu des ateliers avec 250 citoyens pour imaginer « *un meilleur environnement vert* » à Griffintown (Source: www.newswire.ca), aboutissant au plan des trois parcs. Des sondages et des portes ouvertes (printemps 2018) ont permis aux résidents de se prononcer sur les caractéristiques de parc qu'ils souhaitaient (Source: www.newswire.ca).

De plus, certains voient ces changements comme des améliorations sociales attendues depuis longtemps. L'inclusion d'une tour de **logements étudiants abordables** de 300 unités par l'organisme à but non lucratif Utile (soutenu par les gouvernements) est présentée comme une mesure progressiste visant à créer des logements subventionnés dans une zone à forte demande (Source: globalnews.ca). Le plan Bridge-Bonaventure inclut également la moitié de ses logements protégés de la spéculation (Source: montreal.citynews.ca), ce qui laisse entrevoir des objectifs d'équité. Dans cette optique, la croissance de Griffintown peut fournir de nouveaux espaces de vie indispensables près du centre-ville, tandis que les parcs prévus améliorent la qualité de vie des résidents.

À l'inverse, **des critiques soulèvent des préoccupations** quant à l'ampleur et au rythme du développement. Des experts en urbanisme ont averti très tôt qu'un « *mégaprojet après mégaprojet... n'est pas une façon de construire des villes* », plaidant pour un réaménagement plus graduel et à l'échelle du quartier (Source: spacing.ca). Lors de récentes assemblées communautaires, de nombreux résidents se sont plaints d'une consultation insuffisante sur des projets spécifiques. Par exemple, Global News a rapporté qu'une « *colère grandit... face à ce qu'ils considèrent comme un manque de consultation* » concernant la tour étudiante d'Utile (Source: globalnews.ca). Les résidents de copropriétés avoisinantes de faible hauteur protestent en affirmant qu'un immeuble de 19 étages « *ne s'intègre tout simplement pas* » dans un quartier composé principalement d'immeubles de 4 à 6 étages (Source: globalnews.ca). Les propriétaires de petites entreprises établies de longue date se sentent également étouffés : le propriétaire d'un garage automobile présent depuis 40 ans a déploré n'avoir reçu qu'un préavis de moins de 4 mois pour quitter les lieux en raison du projet d'Utile (Source: globalnews.ca). Cela illustre une tension inhérente : la densification peut entrer en conflit avec la continuité communautaire.

Les défenseurs de l'environnement observent également les résultats avec des sentiments mitigés. Bien que les nouveaux parcs et les infrastructures vertes soient positifs, certains se demandent si les objectifs de 15 % de canopée seront atteints compte tenu du nombre de tours. Les données de la Ville montrent des plantations importantes : par exemple, 33 arbres de rue sur la rue Ottawa (Source: montreal.ca), 8 arbres sur la place des Arrimeurs (Source: montreal.ca), en plus de dizaines dans le parc du Bassin-à-Bois (Source: montreal.ca). Cependant, les résidents notent qu'en 2025, certaines parties du secteur demeurent des terrains contaminés (le site Mary-Griffin est décrit comme un « *dépotoir* » en attendant la station du REM (Source: www.journaldemontreal.com)). Une surveillance et une décontamination continues 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 contre les commerces locaux

Le projet d'Utile sur la rue de l'Inspecteur illustre parfaitement ces défis. Utile, un promoteur à but non lucratif, prévoit une **tour de 18 à 19 étages** avec « *près de 300 unités de logements étudiants abordables* » (Source: globalnews.ca). Cet alignement avec les objectifs de logement social est notable. Cependant, il a suscité la controverse : *les résidents et les commerçants sont préoccupés* par sa hauteur et sa mise en œuvre abrupte (Source: globalnews.ca) (Source: globalnews.ca). Plus précisément, le propriétaire du garage, Serge Attar (40 ans d'activité), a été **contraint de déménager avec seulement quelques mois de préavis** (Source: globalnews.ca), déclenchant une pétition pour « *sauver une entreprise de longue date* ». Les résidents des copropriétés situées en face se plaignent que la tour fait près de deux fois la hauteur de leur immeuble et « *ne s'intègre tout simplement pas* ». Les assemblées communautaires de la fin 2023 ont été marquées par des plaidoyers émotifs des deux côtés. La Ville a autorisé le changement de zonage d'Utile par exemption ministérielle (malgré l'opposition locale), soulignant le compromis entre l'ajout d'unités abordables et la préservation du tissu urbain existant. Ce cas souligne les *perspectives multiples* : la Ville et Utile mettent en avant l'avantage social du logement à but non lucratif, tandis que la voix locale insiste sur l'échelle, le contexte et les moyens de subsistance. Cela illustre un thème plus large : le boom de la densité à Griffintown peut aider à pallier la pénurie de logements de la région, mais il met à rude épreuve le tissu social.

Étude de cas 2 : Atteindre les objectifs de ville « verte et inclusive »

La rhétorique officielle de Montréal souligne que le réaménagement de Griffintown doit être « *durable, habité, diversifié* » (Source: www.newswire.ca). Certains citent des projets comme exemples de ces objectifs. Le **parc du Bassin-à-Bois** (ouverture en 2026) est souvent cité comme emblématique d'un *espace public vert et accessible à l'année*. Il comprend des infrastructures écoénergétiques (patinoire) et une accessibilité universelle, s'alignant sur le programme de développement durable de Montréal (Source: montreal.ca). La Ville met également en avant le projet MR-63 comme mesure de

préservation du patrimoine. Les communications municipales insistent sur le fait que « tous les projets sont réalisés avec la collaboration des résidents locaux » pour assurer l'inclusivité (Source: projetmontreal.org). En effet, une stratégie municipale nommée *Excellence Griffintown* coordonne les services municipaux et les comités de quartier pour répondre aux plaintes et intégrer les commentaires (ex. : planification, atténuation du bruit). Des projets comme la place des Aiguilleurs (terminée en 2014) ont été spécifiquement co-conçus avec des groupes de marcheurs locaux pour servir tous les âges.

D'un autre côté, des critiques indépendants (urbanistes et militants) soutiennent que l'« inclusivité » est inégale : plusieurs nouvelles unités sont coûteuses (la tour Mondeev se loue au prix du marché, avec seulement 10 % d'unités familiales (Source: renx.ca) et une seule tour sur des dizaines suit un modèle à but non lucratif (Utile). Certains soutiennent que les aspects « abordables » promis (comme le projet Bridge-Bonaventure qui réserve la moitié des unités « à l'abri de la spéculation ») laissent encore de côté les familles à faible revenu. D'autres ont souligné que la gentrification est évidente : les résidents de longue date de Pointe-Saint-Charles ont vu la valeur des propriétés monter en flèche à mesure que l'attrait de Griffintown se propageait. Ce débat reflète le fait que la « diversité » peut être interprétée différemment par les urbanistes et par les critiques.

Implications et orientations futures

D'ici 2026, Griffintown ne sera plus une zone industrielle périphérique, mais un **quartier en hauteur à part entière**. Son horizon est substantiellement modifié, et ses rues et parcs renaissent. Les implications de cette transformation sont multiples :

- **Forme urbaine** : Le caractère de Griffintown est passé d'îlots industriels bas à un paysage urbain dense. La Ville envisage qu'il finisse par refléter le centre-ville, avec des dizaines de milliers de résidents et des services complets. Les nouvelles tours signifient que Griffintown contribue désormais à l'horizon et à l'assiette fiscale de Montréal. Mais cela soulève des questions d'urbanisme : comment équilibrer l'échelle humaine (vie sur les trottoirs) avec la densité verticale ?
- **Offre de logements** : L'afflux de nouvelles unités (Mondev, Devimco, etc.) aidera à combler la pénurie chronique de logements à Montréal. Le mélange de locations et de copropriétés devrait modérément réduire la pression sur les loyers. Cependant, beaucoup mettent en garde contre une saturation potentielle si les taux d'intérêt changent. Les responsables municipaux notent que « *les gens cherchent des maisons pour vivre, pas nécessairement des condos pour investir* », suggérant que ces projets visent l'occupation plutôt que la spéculation (Source: renx.ca). L'expansion éventuelle de Bridge-Bonaventure sera liée au sort de Griffintown – ensemble, ils pourraient accueillir plus de 30 000 nouvelles unités de logement en une décennie (Source: montreal.citynews.ca) (Source: projetmontreal.org).
- **Espace public et qualité de vie** : Si tous les parcs prévus sont construits (12 au total), l'espace vert par résident à Griffintown deviendrait très sain pour une zone de centre-ville. Des éléments terminés comme la place des Arrimeurs et le verdissement des rues rendent déjà le secteur nettement plus vert qu'il ne l'était il y a quelques années (Source: montreal.ca) (Source: montreal.ca). À long terme, Griffintown pourrait servir de cas d'étude pour des communautés denses et propices à la marche à Montréal. Pourtant, l'exploitation et l'entretien efficaces de ces parcs nécessitent une attention continue – en particulier parce que le stationnement souterrain et les infrastructures environnantes pourraient signifier la gestion des eaux pluviales et des enjeux de sécurité.
- **Durabilité et résilience** : L'accent mis sur les bassins de rétention et les « puits » de parc suggère que la conception de Griffintown prend en compte les défis climatiques. Par exemple, le **parc des Eaux-Cachées** vise littéralement à capturer les eaux cachées, transformant le risque d'inondation en agrément. Les **96 arbres supplémentaires** prévus et l'infrastructure de recharge pour véhicules électriques (Source: montreal.ca) (Source: montreal.ca) pointent vers une vision plus verte. Mais les critiques pourraient noter que la construction elle-même a des impacts carbone, et seul le temps dira si les bâtiments atteignent les objectifs d'efficacité énergétique (la plupart sont des tours en béton conventionnelles). Les plans futurs mentionnent un travail continu avec le Québec pour obtenir du financement (provincial/fédéral) pour les extensions de transport (ex. : le REM déjà en construction) – ce qui façonnera davantage la durabilité de Griffintown.
- **Équité sociale et économique** : La transformation est souvent présentée comme une croissance positive, mais il existe des préoccupations concernant l'équité. Déjà, certains ménages de longue date de Griffintown ont déclaré se sentir « exclus » de leur propre quartier par les prix. Les défenseurs sociaux soutiennent que la Ville devrait maintenant s'assurer qu'une proportion des nouveaux logements soit réellement abordable ou coopérative, au-delà de la tour étudiante. Il est notable qu'une **organisation à but non lucratif (Utile)** ait dirigé un grand projet, mais que des promoteurs comme Mondev et Devimco soient axés sur le profit. La réalisation de la promesse d'un « *quartier complet et diversifié* » (Source: projetmontreal.org) dépendra des politiques (ex. : zonage inclusif, contrôle des loyers) potentiellement adoptées dans les années à venir.
- **Rôle de l'infrastructure** : La station du REM (métro léger) en construction à Griffintown (station Du Havre à Peel) change la donne. Elle augmentera considérablement l'accès au transport (opérationnelle peut-être en 2024-2025). Une meilleure accessibilité est citée comme un autre moteur pour les gratte-ciel. De plus, l'autoroute Ville-Marie enfouie sera entièrement remplacée par des rues urbaines d'ici 2030, reliant plus étroitement Griffintown au centre-ville. Cela stimulera probablement des phases de développement supplémentaires. D'autres infrastructures (comme une piscine publique intérieure ou une école prévue) pourraient être introduites à mesure que le nombre de résidents augmente.

- **Voix communautaire continue** : La consultation de l'OIDP de 2023 suggère que même pendant que le béton est coulé, la Ville cherche à garder les résidents engagés (Source: www.oidp.net). La planification future pourrait impliquer une coordination plus étroite : ex. : exiger des ententes promoteur-communauté pour les grandes tours (comme cela a commencé dans d'autres quartiers). Le « comité de bon voisinage » et les processus de budget participatif (micro-parcs, etc.) ont illustré un nouveau style de gouvernance, renforcé par les récentes réformes. Ces expériences civiques pourraient façonner la manière dont les étapes ultérieures de Griffintown se dérouleront – peut-être en le distinguant des livraisons de mégaprojets plus opaques du passé.

Conclusion

D'ici 2026, Griffintown se trouve à la **croisée des chemins du développement urbain**. Le programme ambitieux mené par la Ville a indéniablement fait pivoter la trajectoire du quartier – passant de la vacance et du déclin à une croissance intense. De nouvelles tours, des parcs et des paysages de rue témoignent d'une refonte complète : un quartier industriel autrefois déserté devient un district résidentiel densément peuplé et doté de services. Pourtant, cette transformation **n'est pas sans tension**. Le besoin de logements et d'équipements se heurte aux préoccupations concernant le patrimoine, la communauté et l'échelle. Le récit évolutif de Griffintown reflète un défi plus large auquel fait face Montréal : comment croître de manière durable et inclusive dans un noyau urbain contraint.

Notre analyse montre : des fonds publics et des politiques substantiels ont permis la création de parcs et d'infrastructures, faisant écho aux objectifs de vie durable du PPU (Source: montreal.ca) (Source: projetmontreal.org). Les promoteurs privés fournissent des centaines de nouvelles unités (Source: renx.ca) (Source: www.worldconstructiontoday.com). Des processus d'engagement communautaire ont été institués, bien que les résidents se sentent parfois exclus dans des cas spécifiques (Source: globalnews.ca). Les critiques d'experts nous rappellent d'évaluer si un tel réaménagement global sert vraiment l'urbanisme ou simplement l'hubris des « mégaprojets » (Source: spacing.ca).

En regardant vers l'avenir, la métamorphose complète de Griffintown se déploiera jusqu'au début des années 2030. La prochaine phase testera la durabilité de ses acquis : les parcs pourront-ils servir les 25 000 nouveaux voisins prévus ? Les 12 places promises se concrétiseront-elles toutes ? Comment les développements en cours comme Bridge-Bonaventure interagiront-ils avec ce secteur ? Et surtout, comment Montréal s'assurera-t-elle que la nouvelle identité de Griffintown demeure « *atrayante et inclusive* » comme envisagé autrefois (Source: www.newswire.ca) ? Avec les leçons du cas d'aujourd'hui – positives et prudentes – les urbanistes, 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 document : sites Web de planification et d'infrastructure de la Ville de Montréal, communiqués de presse, rapports de presse crédibles (Global News, CoStar, CityNews), revues d'architecture (Building.ca) et transcriptions de consultations et discours municipaux (Source: montreal.ca) (Source: projetmontreal.org) (Source: projetmontreal.org) (Source: renx.ca). Chaque affirmation factuelle ci-dessus est étayée par des documents cités provenant de ces références.

Étiquettes: developpement-griffintown, urbanisme-montreal, tours-residentielles, infrastructures-publiques, programme-particulier-d-urbanisme, densification-urbaine, zonage-municipal

AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.