



ALLOCUTION DE
M. BENOIT DORAIS,
MAIRE DE L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST

DANS LE CADRE D'UN PETIT-DÉJEUNER
À LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU
SUD-OUEST DE MONTRÉAL

« *Griffintown, plus qu'un boom immobilier!* »

le jeudi 15 mars 2012
à l'École de technologie supérieure de Montréal - Pavillon A
1100, rue Notre-Dame Ouest

7 h 30 – petit-déjeuner : Salle des pas perdus (A-1600)
8 h 10 – conférence : auditorium A-1600

J'aimerais, en commençant, saluer la présence des éluEs de l'arrondissement du Sud-Ouest : Mmes Véronique Fournier, Huguette Roy et Sophie Thiébaud ainsi que M. Daniel Bélanger; de même que le directeur de l'arrondissement, M. Érick Santana, et la directrice, les directeurs et les professionnels qui l'accompagnent. Aussi, je voudrais remercier la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal et son président, M. Daniel Charbonneau, de l'invitation qui nous a été faite à nous les mairesses et maires du Grand Sud-Ouest, de venir vous entretenir de nos arrondissements respectifs, sur un sujet de notre choix. Une pensée sympathique également pour Gilles Dubien, directeur général de la Chambre, et son équipe – réduite, mais efficace ! Je m'en voudrais aussi de ne pas remercier notre hôte pour son accueil chaleureux, l'ÉTS en la personne de son directeur général, M. Yves Beauchamp, un partenaire incontournable de notre arrondissement.

Chers invités,

Je suis très heureux d'être parmi vous ce matin pour vous parler de Griffintown, au-delà du boom immobilier. En effet, nous ne pouvons ignorer ce boom ... ça se voit, ça s'entend, ça se parle, ça irrite parfois, ça réjouit, mais une chose est certaine, ça ne laisse personne indifférent!

Effectivement, l'arrondissement traite présentement une quinzaine de projets importants tels que vous le voyez sur cette carte déposée à l'OCMP dans le cadre de la de la consultation publique sur la planification détaillée de Griffintown. Mais au-delà des transformations que provoquera ce boom immobilier, il y a un quartier qui existe bel et bien et il s'inscrit dans la trame historique de Montréal. Et nous souhaitons, bien sûr, que sa revitalisation soit à l'image des villes du XXI^e siècle, qu'elle offre à ceux qui y habitent, y travaillent ou s'y divertissent un milieu de vie dynamique, innovant et durable, à l'échelle humaine.

Montréal a, avec Griffintown, l'opportunité de faire les choses autrement. Certains disent qu'il est trop tard. Mais trop tard pour quoi exactement? Pour qui? Nous croyons,

tout comme M. Ken Greenberg, consultant et urbaniste, lors de sa conférence au colloque de l'Office de consultation publique de Montréal tenu ici-même en janvier, qu'il n'est jamais trop tard! Au contraire, Griffintown nous met devant l'un des plus grands défis d'urbanisme : repenser et reconstruire tout un quartier de, rappelons-le tout de même, 10 millions de pieds carrés! Ce n'est pas rien! C'est un défi d'autant plus exaltant que nous ne partons pas de zéro. Nous travaillons avec une matière riche, une histoire et un patrimoine des plus importants, une culture et une vie sociale déjà existantes. Et, ne l'oublions pas, dans un secteur accueillant actuellement de nombreux emplois et entreprises.

Rappelons-nous que Griffintown est le « berceau de l'industrialisation » de Montréal. C'est sur la Pointe-des-Seigneurs, en bordure du canal de Lachine, qu'ont vu le jour, au XIX^e siècle, les premières usines utilisant l'énergie hydraulique du canal, ce qui a grandement contribué au développement économique et social de Montréal. Sans oublier, toujours au XIX^e siècle, la production de gaz pour illuminer Montréal. Le bâtiment de la New City Gas

Company existe toujours dans Griffintown. On en reparlera un peu plus loin.

En 2012, Griffintown est à nouveau pour Montréal un atout important pour sa croissance future. L'histoire a souvent tendance à se répéter, dit-on! Si Griffintown était au cœur du développement économique de Montréal au XIX^e siècle, Griffintown sera, près de deux siècles plus tard, le « berceau du développement durable, humain et intelligent », le premier véritable « quartier durable »! Un quartier qui sera un modèle en tenant compte des aspirations des résidents, des artistes, des commerçants, des institutions et, bien sûr, des familles.

Ce sera ça le « Griffintown nouvelle génération », situé à deux pas du centre-ville, à proximité de la Cité du multimédia, du Centre des affaires, du Vieux-Montréal et du canal de Lachine, et une porte d'entrée aux quartiers limitrophes et au centre-ville !

Comment voyons-nous ce formidable laboratoire de développement urbain?

Eh bien, j'aimerais rappeler que le secteur de Griffintown a déjà fait l'objet de nombreuses consultations. Des *Dialogues de Griffintown* en passant par les consultations de l'OCPM sur le Quartier Bonaventure et les Bassins du Nouveau Havre, ou encore le PPU Peel-Wellington, ce secteur a fait l'objet de nombreuses discussions.

Rappelons que la consultation de l'OCPM sur les Bassins du Nouveau Havre faisait suite à de nombreuses démarches de concertation des organismes et des partenaires du Sud-ouest pour requalifier l'ancien site du tri-postal, propriété de la Société Immobilière du Canada (SIC) comme vous pouvez le voir sur cette photo.

La SIC s'est également investie dans la participation citoyenne en tenant plusieurs exercices ayant permis d'identifier des grands principes à mettre en œuvre sur ce site.

Cet exercice exemplaire en termes de participation et de mode de consultation dans le cadre de grands projets de redéveloppement urbain a été déterminant pour l'avenir du

site. Les projets qui sont aujourd'hui en chantier épousent à la fois les préoccupations de l'arrondissement et celles du milieu, entre autres en matière de logement social et abordable, de milieu de vie accessible aux familles, de développement durable, et de desserte en espaces verts et en transport actif. Sans oublier la mise en valeur de l'histoire du site, par l'excavation des anciens bassins, et tout le volet dédié au pôle d'emplois et d'économie sociale.

En 2008, la Ville centre a exprimé sa volonté de développer la zone encadrée que vous voyez sur cette carte – ce qui représente 20 % du territoire – et a mandaté l'arrondissement du Sud-Ouest pour tenir un exercice de participation. C'est de là que résulte le Programme particulier d'urbanisme, le PPU Peel-Wellington, adopté pour encadrer un vaste projet résidentiel et commercial qui, pour des raisons associées à la situation économiques en 2008, n'a finalement pas vu le jour.

Aujourd'hui, ce règlement d'urbanisme prévaut et c'est dans ce secteur qu'est concentrée en bonne partie des projets immobiliers et mixtes présentement en chantier. Je l'ai dit à plusieurs reprises et sur de nombreuses tribunes, le PPU

Peel-Wellington possède certaines lacunes, particulièrement en matière d'usages permis, de hauteur, de densité, et de stationnement extérieur. Nous souhaitons que l'exercice de planification détaillée permette de questionner et de revoir certains aspects du PPU. Cela afin d'y apporter les modifications qui s'imposent, de manière à nous permettre d'élaborer une vision d'ensemble cohérente, pour l'ensemble du territoire de Griffintown. Par exemple, permettre l'usage commercial sur la rue Ottawa pour faciliter la création d'un corridor culturel animé par des activités marchandes – comme des cafés terrasses – où l'on s'y rendrait à pied ou à vélo.

Faire du développement urbain à échelle humaine, c'est aussi laisser une place importante à la créativité et à l'innovation. Voilà pourquoi cette planification détaillée de Griffintown est si importante. Depuis près d'un an, les services d'urbanisme y travaillent, tant à l'arrondissement qu'à la Ville centre. En ce moment même, ce travail est enrichi par les idées qui ont émané des discussions et des présentations faites devant l'OCPM. Nous savons déjà qu'il faudra prévoir la création d'espaces verts et d'espaces publics. Il faudra aussi poursuivre la préservation et

l'intégration des immeubles de valeur patrimoniale, intégrer des stratégies de développement et de mobilité durables novatrices, générer une mixité sociale et fonctionnelle, et élaborer un programme de transport qui fait appel aux modes actifs et collectifs. Nous avons des éléments concrets sur lesquels travailler.

Les projets de développement en cours, dans lesquels nous avons déjà commencé à innover, à faire les choses différemment, comptent 7 000 unités d'habitation et plus de 15 000 mètres carrés de superficie de plancher commercial et de bureau concentrés principalement dans les secteurs Peel-Wellington et des Bassins du Nouveau Havre. Ces secteurs représentent environ le tiers du territoire. Mais Griffintown recèle toujours d'un important potentiel de requalification associé notamment aux terrains vacants et aux sites construits ayant un potentiel de reconversion. Ces opportunités sont contenues – on l'aura compris – dans le 2/3 restant.

La revitalisation d'un quartier est un projet complexe qui nécessite la prise en compte d'une multitude d'objectifs parallèles qui doivent être portés autant par les promoteurs –

qu'ils soient public, privé ou à but non lucratif – que par les citoyens et les entreprises. Il est donc essentiel de dégager une vision claire. La planification détaillée nous aidera en ce sens.

Cela dit, c'est au pouvoir public d'assumer un leadership fort quant aux orientations de planification et développement de son territoire. Ce leadership fort se transpose également à travers la responsabilité de guider les choix financiers des interventions publiques – on en reparlera à la fin. En se dotant d'un cadre de référence clair, la Ville de Montréal pourra d'une part, mieux gérer les attentes des parties impliquées et d'autre part, évaluer plus facilement les propositions qui lui sont soumises.

Pour bien illustrer mon propos, et pour démontrer à quel point cette revitalisation de Griffintown ne peut se faire sans tenir compte de l'ensemble des intervenants qui gravitent dans les différentes sphères d'activité sociale, économique et culturelle, j'aimerais que nous regardions ensemble les volets stratégiques au développement de Griffintown.

Au cœur même de Griffintown se situe un pôle de création et d'innovation unique en son genre, le Quartier de l'innovation, porté par l'École de technologie supérieure (ETS), un acteur essentiel au développement économique de Griffintown depuis 1997, et conjointement avec l'Université McGill plus récemment. En réunissant la Cité du multimédia et la Cité du commerce électronique ainsi que le Nordelec situé à Pointe-Saint-Charles à proximité de Griffintown, il s'agit de la plus grande concentration d'entreprises en technologie de l'information et en multimédias au Canada! Et, encore une fois, c'est dans Griffintown et sa périphérie que ça se situe. C'est une richesse incroyable pour Montréal! Et ce n'est pas un hasard si le colloque international sur le commerce et la créativité, C2-MTL, se tiendra dans Griffintown en mai prochain, à la New City Gas. Toute une brochette d'invités de marque y sera, dont le grand cinéaste américain Francis Ford Coppola.

Mon administration croit foncièrement que nous nous devons d'encourager la présence de ces entreprises innovantes, de ses chercheurs, de ses étudiants, de ses entrepreneurs et de ses artistes en créant un environnement facilitant, tout en faisant nous-mêmes preuve d'imagination

et d'innovation. C'est un vecteur important de création d'emplois et un apport essentiel au développement économique de Griffintown, de l'arrondissement du Sud-Ouest et de Montréal.

L'un des objectifs de cet immense chantier de revitalisation que nous connaissons présentement avec Griffintown, c'est de permettre aux citoyens de trouver au même endroit, non seulement des emplois, mais aussi des logements et des activités culturelles, à quelques pas du centre-ville et des divers services existants dans l'arrondissement. Faisons preuve d'audace et de créativité pour développer un aménagement urbain intéressant à dimension humaine. Je répète qu'il s'agit ici de créer un véritable milieu de vie. Et la clé pour y arriver : la mixité. Sous toutes ses formes.

Comment se décline-t-elle? Elle se reflète notamment par l'accès à des logements abordables. L'arrondissement s'est engagé à faire respecter dans les projets qui lui sont soumis la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Déjà, les projets immobiliers de plus de 200 logements doivent intégrer 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de

logements abordables, qu'ils résultent d'un projet particulier ou qu'ils soient réalisés de plein droit. Des exemples concrets de ces derniers : les projets de Prével et de Square Gallery l'an dernier, et celui du 173, rue Peel ce soir au Conseil d'arrondissement spécial. De plus, mon administration a clairement annoncé en début de mandat que l'arrondissement du Sud-Ouest bonifierait localement cette stratégie montréalaise qui est seulement incitative. Les détails seront connus sous peu et j'en suis très fier! Toute notre population, citoyens, familles, personnes âgées, jeunes professionnels, étudiants et tutti quanti doivent y trouver leur compte.

Parce que le milieu de vie s'anime aussi par son activité économique, la mixité dans les projets immobiliers est essentielle. Cette mixité contribue à créer des emplois et à stimuler le développement économique. Les commerces de proximité favorisent l'animation et la sécurisation de nos rues et espaces publics. Dans Griffintown, ce qui rendra l'expérience de vie de quartier agréable et lui donnera sa couleur, ce sera la présence d'activités artistiques, commerciales et récréotouristiques. Malgré tout, il faut aller plus loin dans la planification et la gestion de l'offre et des

besoins en matière de développement économique. Des projets tels la *Cité des artistes* et le pôle d'emplois en économie sociale sur le site des Bassins du Nouveau Havre sont porteurs pour le développement, mais demandent un engagement accru des pouvoirs publics supérieurs. Profitons de ce momentum pour les réaliser.

Un quartier dynamique à échelle humaine rime aussi avec la qualité de ses aménagements publics. Ils doivent permettre aux citoyens de se sentir en sécurité tout en forgeant un sentiment d'appartenance. En ce sens, nous travaillerons à maximiser la présence d'aménagements faisant une place importante au verdissement, par la plantation d'arbres et la création de jardins de rue notamment. L'étroitesse de certaines rues – je pense entre autres à la rue Montfort que vous voyez sur cette photo – se prête à la création de zones de rencontre où les piétons, les cyclistes et d'autres usagers pourront circuler en toute sécurité, un peu à l'image des woonerf européens. Un peu utopique, vous pensez? Sachez que le Sud-Ouest aura d'ailleurs son premier woonerf – le 1er à Montréal aussi – sur l'emprise du collecteur Saint-Pierre, dans le quartier Saint-Henri. L'enlèvement de l'asphalte a eu lieu l'automne dernier et sa construction

débutera la semaine prochaine. Dans ce cas aussi, nous avons consulté les citoyens, en collaboration avec le Centre d'écologie urbaine, afin d'aménager un nouveau lieu de vie verdoyant qui réponde à leurs besoins.

Comme Griffintown a la chance d'avoir accès à l'un des plus beaux plans d'eau de Montréal, le canal de Lachine, nous poursuivrons le travail de sa mise en valeur. De concert avec la Ville centre, nous créerons des espaces publics qui privilégieront une ouverture sur le canal, comme par exemple l'aménagement de la future Promenade Smith que vous voyez sur cette photo. Ce projet permettra à la population de se réapproprier le canal de Lachine et les abords du bassin Peel. Il fait d'ailleurs l'objet d'un concours de design urbain par la Ville de Montréal. L'audition publique devant jury aura lieu le 26 mars prochain au théâtre Corona. Je vous invite d'ailleurs à vous y inscrire et à faire les visites du secteur les 17 et 24 mars prochains. Vous trouverez tous les détails sur le site de l'arrondissement du Sud-Ouest de même que sur celui de design Montréal.

Aussi, nous aménagerons deux nouveaux parcs publics sur le site des Bassins du Nouveau Havre. La Ville de Montréal

a octroyé 8 millions de dollars à l'arrondissement pour la conception de ces parcs. Ce montant fait partie de l'accord de développement voté en 2009 et est inscrit dans l'entente sur les infrastructures de 2010. En plus de la mise en valeur patrimoniale de ce haut-lieu historique, les parcs des Bassins créeront une interface avec leur environnement. Dans ce projet, les plus récentes techniques en matière de gestion de l'eau seront utilisées. Ce site rencontrera les critères les plus élevés du développement durable. D'ailleurs, les promoteurs du projet immobilier des Bassins du Havre souhaitent obtenir une certification LEED ND (Neighborhood Development), certification hautement recherchée et qui reconnaît les quartiers durables.

Comme vous le voyez, il est essentiel d'intégrer les principes de développement durable au processus décisionnel à chacune des étapes. Déjà, dans le Sud-Ouest, nous avons apporté d'importantes réformes pour favoriser l'intégration des notions de développement durable, entre autres dans les développements immobiliers. Depuis 2011, l'arrondissement exige un taux de verdissement de 20 % pour tout nouveau projet immobilier, ainsi qu'une utilisation restreinte de l'asphalte pour leurs aires de stationnement

afin de favoriser le drainage des eaux de pluie. Particulièrement dans Griffintown, la création de stationnements extérieurs est dorénavant interdite. Aussi, depuis 2010, lorsque les propriétaires doivent changer la toiture de leur maison, ils doivent utiliser des matériaux « verts » ou « blancs » pour contrer les effets négatifs des îlots de chaleur. N'oublions pas que 25 % du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest en est constitué.

Comme vous le voyez, nous avons intégré depuis longtemps les préceptes du développement durable à notre gestion. Nous continuerons dans cette voie avec Griffintown et irons encore plus loin dans la mise en valeur des pratiques novatrices et le savoir-faire.

Dans un secteur comme Griffintown où l'on vise la densification sur la base des principes de *Transit Oriented Development* (TOD), ces principes qui consistent à aménager des quartiers autour de pôles de transport collectifs, **l'utilisation** des transports actifs et collectifs s'impose comme conditions au développement. Non seulement, ils doivent exister, mais ils doivent surtout être utilisés. Le ministre des Affaires municipales, des Régions et

de l'Occupation du territoire vient de donner son aval, ce lundi, au *Plan métropolitain d'aménagement durable* (PMAD) qui donnera un coup de barre dans le type de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal. C'est de la responsabilité des pouvoirs publics de mettre un frein à l'étalement urbain et Griffintown constitue une opportunité pour l'illustrer.

Ce secteur est d'autant plus stratégique pour Montréal puisqu'il est traversé par des équipements régionaux de transport. Les nouveaux projets de reconstruction de l'échangeur Turcot et du pont Champlain, et la transformation de l'autoroute Bonaventure en un boulevard urbain auront un impact direct sur le transit dans le Sud-Ouest. C'est donc l'occasion d'innover, entre autres en s'assurant d'un lien SRL avec la Rive-Sud, que ce soit par le futur pont Champlain ou l'actuel pont Victoria. Aussi, l'abaissement de l'autoroute Bonaventure, un projet déjà en marche et qui s'effectue par phase, sera un gage de succès dans la mesure où les autobus en provenance de la Rive-Sud n'hypothéqueront pas le quartier. Nous croyons que c'est possible de les accueillir sur le nouveau boulevard urbain plutôt que sur la petite rue Dalhousie jouxtant les

centaines de résidences de la Lowney. Car cette solution ne rencontre en rien les préceptes des quartiers conviviaux.

Situé non loin des lignes de métro, Griffintown peut être aussi facilement connecté aux quartiers limitrophes à travers divers modes de transports, tels que les pistes cyclables, l'éventuel projet de tramway et l'autobus (STM). Nous sommes conscients que la desserte actuelle en transport collectif et actif est minimale et qu'elle doit être améliorée. Les trajets d'autobus et les pistes cyclables sont presque inexistantes. Il est toutefois prévu au *Plan de transport* de la Ville de Montréal la création de liens cyclables est-ouest. De plus, il est également question de créer un lien afin d'unir le canal de Lachine aux pistes existantes dans Ville-Marie.

C'est d'autant plus important que les projets présentement en chantier dans Griffintown représentent une arrivée de presque 7 000 nouveaux résidents dans les dix prochaines années. Il s'agit donc d'un enjeu important. Si nous voulons avoir les moyens de nos ambitions, nous devons bonifier la desserte en transport actif. Nous devons aussi planifier l'offre en stationnement puisqu'il n'est pas question de bannir l'automobile de Griffintown, mais bien dans faire une

gestion intelligente. Par ailleurs, cette question de l'offre en stationnement est l'un des éléments essentiels à réviser dans le PPU Peel-Wellington pour en assurer une meilleure répartition, et un équilibre entre les besoins des résidents et des entreprises et les exigences d'un quartier durable en milieu urbain dense. Il s'agira également de continuer à faire place dans les différents projets – puisque c'est déjà le cas – aux bornes de recharge électriques et aux espaces de stationnement dédiés à l'autopartage.

Envisager le transport actif comme partie prenante de l'aménagement urbain dans Griffintown signifie de planifier les rues et le domaine public à l'échelle humaine, composés à la fois de zones de rencontres que de places publiques et d'espaces verts. Ces zones pourraient par exemple être planifiées en fonction d'une valorisation du patrimoine de l'époque industrielle de Griffintown ou de l'art public, pourraient relier le corridor culturel de la rue Ottawa, le Horse Palace réhabilité, le New City Gas, l'îlot triangulaire St. Ann, etc. Ces rues et bâtiments historiques consolidés deviendraient ainsi les points de rencontres culturels du secteur.

Nous devons le dire avec force, la culture constitue un levier essentiel de développement économique et urbain et une valeur forte dans le Sud-Ouest. À Montréal, de nombreux ateliers sont nés dans d'anciens immeubles à vocation industrielle, et les artistes contribuent également à la revitalisation de secteurs en friche. Nous sommes d'ailleurs le premier arrondissement à s'être doté d'une politique culturelle dont **l'un des axes est la préservation et la mise en valeur du patrimoine**. C'est vous dire toute l'importance que nous y accordons. Sans oublier qu'il y a dans Griffintown un terreau fertile en créativité, tant au plan culturel qu'à celui de la nouvelle économie ou de l'innovation technologique.

L'histoire et l'identité ancrées dans les nombreuses communautés qui y ont contribué constituent des forces pour Griffintown. Le Sud-Ouest est aussi riche de son passé industriel qui nous a légué de nombreux édifices qui font partie de notre patrimoine montréalais et québécois. À ce titre, plusieurs édifices significatifs de Griffintown doivent jouir de statuts juridiques supplémentaires à ceux actuels, pour les protéger ou les intégrer dans le développement de sites ou de projets, et ainsi leur donner une 2^e, voire une 3^e

vie pour certains, à l'image de la Brasserie Dow qui accueille aujourd'hui des projets d'agrandissement de l'ETS.

C'est l'une des raisons pour laquelle nous souhaitons que la Ville de Montréal entame les démarches de reconnaissance des édifices comme la New City Gas ou les édifices de la propriété du Griffintown Horse Palace qui représentent le dernier exemple du mode typique de la vie ouvrière au 18^e et 19^e siècle avec ses écuries – en fait les derniers vestiges de la place du cheval dans un environnement urbain; et l'édifice Rodier, édifice phare avec sa structure de fonte à l'entrée principale du centre-ville traditionnel.

Toujours en matière de préservation du patrimoine, dans de nombreux projets sont exigés des plans de commémoration : pensons au projet du 50, rue des Seigneurs (l'ancienne Sonoco) qui permettra notamment la cession de terrains en bordure du canal de Lachine à Parcs Canada, la mise en valeur du canal de fuite aujourd'hui remblayé et l'intégration des artefacts au sein même du site. Et tous ont bien sûr en tête les Bassins du Nouveau Havre dont l'excavation des bassins et leur rappel historique se fera tant sur les espaces et parcs de la Ville que sur les espaces privés.

Déjà nous avons posé des gestes concrets qui positionnent la culture et la création au cœur du développement dans Griffintown. Notre règlement d'urbanisme permet dorénavant l'usage de galeries d'art et de salles d'exposition dans tous les secteurs industriels, tant pour favoriser la reconversion de complexe industriel que pour stimuler le développement économique et culturel, à l'image de L'Arsenal, le nouveau complexe d'art contemporain dont le lancement a eu lieu justement la semaine dernière.

L'arrondissement a clairement énoncé sa volonté de faire de la rue Ottawa un « corridor culturel », appuyé en cela par les organismes et citoyens du milieu, la Fonderie Darling et le Griffintown Horse Palace pour n'en nommer que quelques-uns. L'objectif est de consolider la vocation patrimoniale et historique du secteur, et son potentiel attractif et animé. Il s'agit d'un axe est-ouest qui permettrait de relier Griffintown au Faubourg des Récollets, tout en créant des liens par les rues transversales locales avec les Bassins du Nouveau Havre, le Quartier de l'innovation de l'ÉTS et de rejoindre la rue William, pour converger vers la Petite-Bourgogne. Traduit dans le langage des urbanistes, cela veut aussi dire, notamment, d'obliger la vocation commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments situés sur la rue Ottawa. Cette

mesure vise à traduire en action l'une des orientations du *Plan local pour l'économie et l'emploi (PALÉE)*, porté par le RESO, le Regroupement économique et social du Sud-Ouest de Montréal.

Enfin, pour l'arrondissement du Sud-Ouest, préservation, mise en valeur du patrimoine et architecture contemporaine ne s'opposent pas. Compte tenu de l'importance des futurs projets de développement, il nous apparaît important d'encourager une architecture de qualité et innovante, afin de positionner Montréal comme ville UNESCO de design.

Pour nous, la culture est un levier de développement essentiel à la création d'un milieu de vie stimulant. Cette vivacité culturelle est visible dans les nombreux projets qui émanent des acteurs culturels de Griffintown. Ils sont portés autant par les citoyens que par les organismes locaux avec, bien sûr, l'appui de mon administration. Avec cette renaissance de Griffintown, poursuivons nos efforts et faisons en sorte que tous contribuent à l'identité du quartier.

Comme vous le voyez, nous sommes bien loin du simple boom immobilier. Nous en sommes à redessiner un quartier à échelle humaine tout en intégrant une architecture respectueuse de son environnement. Pour ce faire, il faut qu'ensemble nous travaillions main dans la main à réinventer ce quartier d'une nouvelle génération.

D'ailleurs, l'arrondissement mettra sur pied ce qui pourrait ressembler à un comité aviseur qui réunira des professionnels, des experts, des citoyens, des organismes et des institutions, des propriétaires et des résidants, ainsi que des promoteurs, institutionnels ou privés, et qui alimentera la réflexion sur la vision et le développement de Griffintown.

Vous l'aurez compris, il s'agit ici de construire « une ville sur la Ville », et cette démarche suppose un « *work in progress* », un travail en continu. Nous prendrons acte sous peu des recommandations de l'OCPM à l'issu des consultations et nous travaillerons dans ce sens. Nous souhaitons que le concept qui sera développé pour Griffintown ait assez de souplesse pour pouvoir suivre l'évolution des besoins et saisir les opportunités. Nous

bâtissons pour l'avenir dans une perspective de développement durable.

Mais pour que tout cela puisse se réaliser, il nous faut des conditions gagnantes : du leadership et, surtout, du financement à la hauteur de nos ambitions collectives.

La condition clé de la réussite de la requalification de l'espace urbain demeure l'investissement consacré au domaine public. Le développement rapide d'un secteur tel que celui de Griffintown nécessite des investissements publics pour assurer une offre de services adéquate aux nouveaux résidents. De plus, tout nouveau développement, soit-il résidentiel, commercial ou industriel, requiert de la Ville centre des services additionnels en ce qui a trait, entre autres à la gestion de la voirie et au réseau des aqueducs (égouts), pour ne nommer que ceux-là. Pour les arrondissements, la venue de nouveaux ménages demande également d'accroître l'offre de services de proximité (sports et loisirs, culture, espaces publics, déneigement, collecte des matières résiduelles, etc.). Au final, les investissements sont significatifs et requièrent une révision. Mon collègue Claude Dauphin, maire de Lachine, concluait d'ailleurs son

discours à la Chambre sur cette même note l'automne dernier.

Les règles budgétaires font du « boom » immobilier de Griffintown un enrichissement pour la Ville et un appauvrissement pour l'arrondissement du Sud-Ouest et ses résidants. Les nouvelles taxes foncières vont à la Ville tandis que l'arrondissement récolte les dépenses supplémentaires récurrentes. Il est donc impératif que la Ville rétablisse un fonds de développement permettant de compenser les arrondissements qui doivent dispenser des services à un plus grand nombre de résidants, sans compter l'obligation d'entretenir plus d'infrastructures, et souvent d'une plus grande complexité.

Les projets de développement d'envergure génèrent en amont une charge de travail substantielle avant même que le projet ne voit le jour, qu'il s'agisse de planification ou d'accompagnement par des professionnels de l'arrondissement et de la Ville. Les ressources actuelles ne peuvent répondre à la prestation des services de base ainsi qu'aux exigences liées à la gestion de l'aménagement qui découlent d'un projet de développement d'envergure.

N'oublions pas que ces projets sont créateurs de richesse pour la Ville. Il faut donc que soit mis sur pied un mécanisme de financement – le fonds d'investissement - dont les règles d'attribution sont claires et transparentes.

La pression exercée sur le développement par le PPU se reflète entre autres sur la valeur foncière des terrains de tout le secteur de Griffintown. Compte tenu de cette situation, il nous faudrait identifier des lots susceptibles d'être versés au domaine public afin de créer les conditions favorables à un milieu de vie de qualité. Là encore, le leadership de la Ville de Montréal est nécessaire et la réserve foncière représente, à mon avis, le levier financier idéal pour y parvenir. Ne soyons pas réticents à l'utiliser...

Finalement, la création d'un milieu dynamique comme celui de Griffintown ne peut reposer sur les seuls pouvoirs publics. Il y a donc une responsabilité partagée à définir entre le privé et le public. C'est le cas d'ailleurs de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Mais ce n'est pas tout. Nous croyons également qu'une formule de contribution à un fonds vert ou à un fonds de parcs doit être envisagée.

Voyons cette question du financement comme la création d'un **cercle vertueux** : des investissements privés appellent des investissements publics, qui appellent eux-mêmes des investissements privés, et ainsi de suite.

En terminant, j'espère que j'aurai réussi à vous contaminer par mon enthousiasme à requalifier ce coin d'une richesse et d'un dynamisme inouïs et par ma passion à vous entretenir de l'arrondissement du Sud-Ouest. Je vous remercie de votre attention et vous souhaite une bonne journée !