

Collque **Griffintown, un quartier authentique, mixte et plus dense**

Office de consultation publique de Montréal

ETS, 20 janvier 2012

GRIFFINTOWN Quelques notes à propos de mixité sociale

Annick Germain, professeur titulaire, INRS Centre Urbanisation Culture Société

Introduction

Mon propos concerne avant tout la mixité sociale pouvant prendre place dans la vision du réaménagement de Griffintown.

Je discuterai toutefois auparavant brièvement de la place de la fonction résidentielle dans ce nouveau quartier.

Ensuite, je rappellerai les missions généralement associées à la mixité sociale dans les opérations de revitalisation urbaine, pour élargir mon propos à toutes les formes de mixité sociale, au-delà de la mixité socio-économique de la population du quartier.

Enfin, je terminerai par quelques considérations sur la place du logement pour les jeunes familles qui pourrait être envisagée dans ce quartier à long terme.

La place de la fonction résidentielle

Il existe deux types de quartiers : les quartiers de destination (où l'on va pour faire quelque chose : se divertir ou travailler) et les quartiers de milieu de vie (où l'on habite). Les deux ne sont pas toujours compatibles, un des deux finit toujours par dominer au détriment de l'autre (par exemple, les résidents se plaignent du bruit des bars; ou alors les consommateurs dénoncent le manque de stationnements, etc.). Certains facteurs peuvent faciliter leur compatibilité. L'ambiance sur rue en est un; des rues, des places et des parcs conviviaux sont donc des aménagements stratégiques. Certaines activités y sont par contre peu propices : ainsi , et pour

évoquer des exemples qui concernent directement Griffintown, des hôtels, de grandes artères de circulation de transit ou des campus universitaires n'apportent souvent pas grand-chose à la convivialité des rues, à moins d'aménagements particuliers (places publique).

La haute densité n'arrange pas les choses non plus mais ici encore le rôle des espaces publics peut faire la différence.

Je pars de l'hypothèse selon laquelle la fonction résidentielle devrait être prioritaire ou dominante dans Griffintown.

Cette fonction n'est pas a priori incompatible avec le développement d'un secteur culturel (projet de corridor culturel, édifices à vocation culturelle, ateliers d'artistes, etc.) *—mais pourquoi parler de divertissement????_* et éducatif (ETS et activités associées). La présence d'un secteur commercial et touristique (hôtel, commerces autres que de proximité), peut aussi être compatible pour autant que cette dernière fonction reste modérée et bien circonscrite, et ne vienne pas compliquer l'aménagement d'une qualité de vie, déjà difficile à atteindre à court terme. On pense bien sûr au trafic généré par ces activités.

Tout est donc une question de dominante et aussi de localisation.

De mon point de vue, Griffintown ne peut être considéré comme une extension du centre-ville, ce qui n'interdit pas une diversité de fonctions. Encore une fois, il s'agit de dominante, et on ne peut d'ailleurs ignorer le volume de logements déjà prévus. Ce quartier devra être équipé comme un milieu de vie, complémentaire par rapport aux quartiers qui l'entourent. À cet égard la proximité de la Cité du Multimédia pèsera fortement sur la « couleur » de Griffintown.

Toutefois les densités élevées déjà prévues commanderont des aménagements particuliers pour pouvoir atteindre cette qualité de vie associée à un milieu résidentiel dans **certaines parties** du quartier : les espaces publics et les équipements collectifs de proximité en seront des éléments-clé.

Enfin, si Montréal possède plusieurs quartiers denses, on ne trouve pas beaucoup d'habitats de grande densité (tours) et ils sont toujours insérés dans un tissu varié où ils jouxtent de la faible densité.

Bref, un milieu mixte mais à dominante résidentielle.

Un milieu socialement mixte?

La mixité sociale, au sens de mixité des statuts socio-économiques des habitants dans des ensembles résidentiels, est un peu partout dans le monde un des enjeux importants des opérations de revitalisation urbaine, et ce, pour plusieurs raisons.

1. Dans les métropoles où les prix du logement sont très élevés, on se préoccupe de la disponibilité de logements abordables pour les **Key workers** (travailleurs indispensables) qui doivent pouvoir résider à distance acceptable de leur emploi. Si Montréal ne fait pas partie de ces métropoles où les coûts du logement sont prohibitifs comme Londres ou Paris, certains méga projets peuvent commander des considérations similaires dont par exemple les projets d'hôpitaux (CHUM, CSUM) (ex personnel travaillant la nuit, ou sur appel, ou à horaires atypiques). Griffintown jouxte des secteurs d'emploi importants qu'il faut sans doute considérer.

2. Dans les quartiers défavorisés, on estime souvent (parfois à tort) que la venue de classes moyennes peut permettre de dynamiser les quartiers, notamment au niveau des commerces et des services, et ce tout particulièrement lorsque l'État voit ses moyens diminuer en matière de politiques sociales (ce que certains qualifieront de néo-libéralisme). Ainsi à Hochelaga, plusieurs intervenants y compris communautaires ont jadis milité pour un minimum de gentrification afin de renverser la spirale de déclin du quartier. Le cas de Griffintown est toutefois différent; c'est plus un quartier désaffecté que défavorisé. En tant que tel, de nombreux investissements d'infrastructure (y compris en termes de transport collectif) seront nécessaires pour qu'il puisse accueillir de nouvelles fonctions, notamment résidentielles.

3. La mixité sociale répond alors dans ce contexte à des questions d'**équité**; les investissements publics doivent pouvoir servir à une diversité de types de clientèles. Même si dans un quartier limitrophe comme La Petite Bourgogne on trouve déjà une sur-concentration de logements sociaux, un large éventail de clientèles socio-économiques devront pouvoir profiter des investissements publics qui seront consentis dans Griffintown, en termes d'accessibilité physique au site et en termes d'accessibilité financière des nouveaux logements. De ce dernier point de vue, il s'agit alors de cibler les types de clientèles pour lesquelles un minimum de logements abordables devront être construits.

4. Un autre argument militant pour la mixité sociale consiste à prévoir pour un quartier une offre de logements diversifiée notamment au niveau des statuts d'occupation pour permettre une

mobilité résidentielle à l'intérieur du quartier. Dans une ville comme Montréal où l'attachement au quartier est une valeur forte et où on se préoccupe de la vitalité de chaque quartier, cela revient par exemple à ajouter des logements en accession à la propriété dans un quartier populaire de locataires, pour permettre aux ménages capables d'améliorer leurs conditions, de pouvoir le faire dans le même quartier. Si ce raisonnement vaut pour certains quartiers limitrophes, il ne vaut guère pour Griffintown où le segment du locatif est passablement mince.

5.Également dans notre contexte nord-américain, en prônant la mixité sociale, il s'agit souvent d'une des seules manières de produire du logement social et abordable, en l'accrochant à la production de logements pour classes moyennes. La Stratégie d'inclusion de la ville de Montréal illustre bien cette situation. Notons tout de suite que ceci a souvent pour résultat de favoriser la production de très petits logements (plus rentables pour les constructeurs). Notons toutefois que qu'aux Bassins du Nouveau Havre, 38% des logements en coopérative de la phase 1 comprendront au moins 3 chambres à coucher (sur un total de 180 logements)

6.Enfin, à Montréal, la grande majorité des quartiers ont un tissu résidentiel relativement diversifié sur le plan socio-économique, avec certes des dominantes soit de pauvreté, soit de richesse. C'est là une propriété distinctive du tissu urbain montréalais qu'il convient de perpétuer.

On voit bien dans les 6 cas évoqués, que faire de la mixité sociale peut vouloir dire ajouter du logement social ou au contraire ajouter du logement de classe moyenne. Tout dépend du contexte. Dans le cas présent, il s'agira surtout d'ajouter du logement social et abordable. Mais quel profil aura-t-il? Quelles orientations adopteront les gouvernements supérieurs en la matière, notamment en matière de coopératives?

Cela dit la mixité sociale consiste rarement, du moins ici au Québec et ce à la différence de la France, à mélanger délibérément les classes sociales, surtout à une échelle spatiale fine, pour favoriser les liens sociaux. À Montréal, on a plutôt eu l'habitude de penser en termes de diversité des modes d'occupation (de la propriété unifamiliale au HLM en passant par la coopérative, l'OSBL ou le logement abordable). On est dans un sens moins naïf que nos cousins français : nous n'ignorons pas que la cohabitation des différences sociales est souvent une **épreuve** plus qu'un atout pour les premiers concernés. Plusieurs études ont montré que la plupart des ménages souhaitent voir dans leur environnement proche des gens qui leur

ressemblent. Le mélange des catégories socio-économiques fait rarement de bons voisins au sein d'un même immeuble et ceci d'autant plus que la mixité sociale vient rarement seule.

En effet, de plus en plus on réalise qu'on ne peut plus séparer la mixité proprement socio-économique (proximité de ménages de revenus différents), de la mixité ethnoculturelle, de la mixité générationnelle et des types de ménages, et j'ajouterais même de la mixité des styles de vie.

Variations sur le thème de la mixité

Quelques mots sur chacun de ces types de mixité et leur combinaison, ce qui me permettra de revenir sur le cas de Griffintown.

A. Mixité ethnoculturelle; si dans de nombreuses villes européennes, pauvreté rime souvent avec immigration, notre situation est bien différente car nos immigrants ont des statuts socio-économiques très variés (nous avons beaucoup de quartiers de classes moyennes très multiethniques) et sont souvent très scolarisés. Rappelons que la ville de Montréal possède une proportion significative et croissante d'immigrants, souvent jeunes, scolarisés et installés au pays depuis peu. La diversité ethnique n'est pas en soi un problème (on verra plus loin que cela peut même être un avantage), et on peut dire qu'à Montréal cela fait désormais « partie du décor » de la plupart des habitants. Mais des difficultés de cohabitation peuvent survenir à l'occasion lorsque une grande variété d'origines ethniques est combinée à d'autres types de mixité (ou vice versa). Par exemple : si des ménages de différentes cultures se distinguent aussi par le fait que certains sont des personnes âgées seules et d'autres sont des familles avec des adolescents. Ce qui m'amène à parler de mixité intergénérationnelle.

B. La mixité générationnelle est souvent celle qui cause le plus de tensions de cohabitation : de nombreuses études ont en effet montré par exemple les difficultés de cohabitation entre personnes âgées seules et familles avec adolescents. La sur-production ces dernières années de logements pour aînés dans le Grand Montréal incitera sans doute à ne pas en faire davantage à Griffintown , En regardant le profil des ménages occupant les logements construits (voir notamment l'étude de P Bélanger) et les activités dans le secteur, on peut imaginer que Griffintown sera plutôt un quartier de jeunes.

C. On note aussi à l'occasion des tensions entre **différents types de ménages** : par exemple, les familles avec enfants ne sont pas toujours bienvenues dans des quartiers où dominent les solos et vice-versa, mais il s'agit en général de tensions assez limitées, alors que les conflits intergénérationnels, eux, sont souvent plus sérieux.

Ce point est particulièrement pertinent pour Griffintown. Un nombre appréciable de logements sont et seront occupés par des personnes seules ou par des couples sans enfants, du fait de la petite taille des logements (ETS, LOWNEY, GRIFFIX etc.) Par ailleurs, la question du logement pour familles a beaucoup mobilisé les énergies dans les débats sur les Bassins du Nouveau Havre, car la Ville et plusieurs intervenants se préoccupent beaucoup ces dernières années de l'exode des jeunes familles en banlieues et du manque criant de grands logements abordables pour familles avec enfants à Montréal. Si pour l'instant, le tissu urbain de Griffintown paraît peu hospitalier pour les familles avec enfants, il pourrait en être autrement à l'avenir si les moyens sont mis pour améliorer la qualité de l'environnement. Se préoccuper de l'attrait d'un milieu pour les familles avec enfants est d'ailleurs souvent un excellent moyen de se préoccuper de la qualité d'un milieu urbain comme milieu de vie. Par ailleurs, le Sud-Ouest est probablement un des secteurs comptant le moins de familles avec enfants sur l'île de Montréal. On peut donc se demander s'il ne serait pas opportun d'attirer un certain nombre de jeunes familles dans Griffintown. Ce point me semble important à soulever d'autant plus qu'il n'y a guère de « lobby » ou de groupes structurés faisant office de porte-parole pour cette catégorie de population!

La question est alors la suivante : reste-t-il assez d'espaces à développer dans Griffintown pour pouvoir donner la priorité aux **jeunes familles**, et j'insiste sur **jeunes**! L'évolution de la natalité, l'observation des tendances dans certains quartiers où se bousculent les *poussettes tank* malgré l'exiguïté des logements, devrait nous faire réfléchir. Il y a de toute évidence une évolution démographique en cours à Montréal qui ressemble de moins en moins à ce qui se passe ailleurs en région où domine le vieillissement. Ici, les prévisions démographiques sont différentes : il y a de plus en plus de jeunes et les jeunes familles se multiplient même si certaines quittent pour la banlieue. De plus, le fait que de nombreuses populations issues de l'immigration récente soient urbaines de longue date et soient habituées à une certaine densité urbaine (tel que révélé par une étude récente sur les russophones) permet d'imaginer que nous sommes peut-être en train de sortir de l'emprise du « pas de vie familiale décente sans bungalow », image que nous

avait vendu l'Église catholique dans les années 40 et 50...Mais ne nous leurrions pas, attirer des familles exigera des investissements et des politiques claires en matière de circulation et d'environnement. De plus, ce ne sont pas tous les types de familles qui auront envie de venir s'installer dans le quartier! Cela pose la question des styles de vie qui caractériseront le quartier.

D.Les problèmes de cohabitation mettent souvent en évidence des conflits de **styles de vie**, ceux-ci devenant structurants dans les choix résidentiels qui sont faits de plus en plus par les ménages. Le passé industriel de Griffintown, la présence grandissante des milieux culturels (artistes, galeries) et de l'ETS, ainsi que la proximité de la Cité du multimédia, indiquent assez que se dessinent des préférences pour des styles de vie de **jeunes branchés**. De ce point de vue, la mise en valeur du patrimoine doit être priorisée au moins autant que la proximité du Canal pour conférer au quartier un cachet qui le distinguera des autres. Et ceci commande de prendre son temps pour ne pas gaspiller un potentiel réel mais qui ne saute pas aux yeux et qui exigera des interventions délicates et souvent coûteuses.

La combinaison de tous ces types de mixité est-elle pensable?

Habituellement, dans un quartier ancien, les ajustements entre les uns et les autres se font au fil du temps et des mobilités individuelles.

Dans un quartier neuf, c'est une autre histoire et il est bon de prendre certaines précautions.

Prévoir assez d'espaces tampon entre les différents « groupes » par le biais d'espaces verts , éviter la proximité de catégories sociales trop contrastées en aménageant des secteurs distincts, peuvent s'avérer des mesures prudentes. La première phase du quartier Angus dans les années 80 était un bon modèle sous ces deux aspects. Dans le cas de Griffintown, on se dirige vers un format de densité pas mal plus élevée. Que va-t-on nous réserver en matière d'espaces verts et/ou publics? Ceux-ci devraient être mis sérieusement à contribution pour « aménager la mixité ».

Faut-il aussi prévoir des sous-secteurs différenciés? Par exemple, faut-il concentrer le logement abordable au même endroit? L'image de ghettos de pauvres n'est bien sûr guère invitante. Mais l'architecture et la qualité des équipements collectifs peuvent faire beaucoup pour intégrer la diversité sociale dans le cadre bâti. On dispose de nombreux exemples qui permettent d'éviter de stigmatiser les logements réservés à des clientèles moins favorisées.

De même, faut-il prévoir un micro-quartier accueillant pour les jeunes familles, surtout si elles ne peuvent se payer des condominiums dispendieux? N'est-il pas aussi important d'attirer de jeunes familles avec enfants pour constituer avec les familles du Bassin du Nouveau Havre et celles déjà présentes une masse critique justifiant un minimum d'équipements collectifs adéquats? Il serait utile également de considérer ce qu'il existe à cet égard dans les quartiers limitrophes du Sud-Ouest ainsi que dans l'ouest du quartier.

Ces questions doivent bien sûr être vues sur le long terme. Car dans l'immédiat l'ampleur des nuisances liées au réaménagement de certaines infrastructures permet difficilement d'accorder quelque crédit à un tel scénario, déjà rendu particulièrement périlleux du fait des fortes densités prévues.

Mais la question du logement des jeunes familles me semble vitale, à la fois pour le Sud-Ouest et pour tout Montréal, une question certes complexe car à ce chapitre les questions de mixité socio-économique ne sont pas simples non plus. Si on vise un segment particulier, soit les jeunes familles branchées, cette question pourrait être envisagée avec réalisme.