

les affaires

Griffintown... Le buzz autour du boom



Griffintown...Le buzz autour du boom

Par Marie-Hélène Leboeuf

Je parcourais à pied le quartier avec une amie qui venait d’emménager dans le Sud-Ouest de Montréal. « Ici, c’est Griffintown », lui ai-je dit. J’habitais tout près, de l’autre côté du canal Lachine, depuis plus d’un an déjà. Amoureuse d’histoire, j’avais tôt fait de m’informer sur ce qui avait marqué le passé des environs, et j’avais offert de faire visiter le coin à cette copine, qui avait jusqu’alors habité des quartiers montréalais réputés « plus cool » en ces temps-là. C’est qu’à cette époque, il y a presque 20 ans, Griffintown ne payait pas de mine et n’avait plus rien du quartier ouvrier grouillant d’activité de la fin du 19e siècle, où de nombreux immigrants, en majorité Irlandais, s’étaient installés. Il y a 20 ans, on traversait ce secteur plutôt désert et industriel pour se rendre au centre-ville, pas pour s’y arrêter. Un genre de passage obligé pour ceux qui, comme moi, habitaient les quartiers environnants : la Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles. Je me souviens néanmoins du commentaire que j’avais fait à mon amie : « C’est un peu délabré, plutôt vieux, mais je pense que ça a du potentiel. »

Certains ont non seulement perçu la même chose, mais ont aussi décidé de foncer, de croire qu’il y avait vraiment moyen de développer là une vie de quartier intéressante et branchée. Après tout, Griffintown profitait de bons atouts : à un jet de pierre du centre-ville, ce quartier permettait de se rendre au travail rapidement et aisément, sans souffrir des aléas de la circulation automobile ; le canal Lachine agissait comme une frontière au Sud, mais aussi comme un long terrain de jeux pour les cyclistes et les joggeurs, qui pouvaient facilement se rendre dans le Vieux-Montréal ou jusqu’à Lachine ; les rues qui entourent le marché Atwater, non loin, commençaient déjà à se revitaliser, et les vieilles usines, à être restaurées.

Les jeunes d’abord

Cependant, c’est notamment l’implantation de l’École de technologie supérieure (ETS) en 1997, à l’angle des rues Peel et Notre-Dame, qui a permis à une population jeune, ins-truite et active de s’attacher au quartier et de le faire bouger à nouveau, le jour comme le soir. « Beaucoup de nos clients sont de jeunes ingénieurs », indique Mara Martin, courtière chez GCA Immobilier, un promoteur qui a mis en œuvre plusieurs projets dans le secteur, dont le plus récent se nomme le Wellington Griffintown. « Les gens qui ont étudié dans le coin veulent y rester une fois diplômés. C’est ce

qui explique que la clientèle est si jeune. D’ailleurs, Griffintown est le quartier du Canada où l’âge moyen des propriétaires est le plus bas. » Pour se faire connaître auprès de cette clientèle, l’entreprise a même mis en ligne, via son site Internet, un blogue dans lequel sont présentés les découvertes et les points forts du coin. « La plupart de nos acheteurs sont des célibataires ou des couples. Il y a très peu de familles avec enfants. Les services ne sont pas encore développés. Par exemple, il n’y a pas d’école. »

Gisèle Wehbe, représentante d’un autre projet, Le Canal Griffintown, situé un peu plus à l’ouest, rencontre de son côté beaucoup de résidents de la banlieue, des gens nantis, dans ses bureaux. Plusieurs pensent à la retraite qui viendra bientôt et souhaitent troquer leur maison contre un condo qui leur donnera un accès facile au centre-ville, ainsi qu’à une belle qualité de vie. « Pour nous, Griffintown et canal Lachine vont de pair, ajoute-t-elle. Il y a un quai au pied de notre projet, où des bateaux accostent l’été. De l’eau, des bateaux, une longue piste cyclable, du calme, l’accès facile, en plus des cafés, des boutiques et des restos... On ne trouve ça nulle part ailleurs à Montréal. » D’ailleurs, selon elle, Griffintown est appelé à voir la valeur de ses habitations hausser rapidement. « Dans 10 ans, les prix auront explosé. Les gens en sont conscients. Bien que Le Canal Griffintown attire surtout des propriétaires-résidents, je sais que de nombreux investisseurs se ruent sur d’autres projets. »

L’effervescence commerciale aussi

Un campus universitaire, de multiples copropriétés : il n’en fallait pas plus pour que des commerces commencent eux aussi à ouvrir leurs portes. C’est ainsi que Griffintown a vu peu à peu ses tavernes sombres et ses entrepôts désaffectés laisser la place à des restaurants et à des cafés joliment aménagés. On a vu aussi les antiquaires qui peuplaient la rue Notre-Dame apprendre à côtoyer des boutiques de design plus contemporaines. « Les propriétaires de notre magasin possèdent aussi la boutique Celadon, établie dans le quartier depuis longtemps », raconte Patricia Lepage, directrice générale de Mitchell Gold + Bob Williams, qui propose du mobilier haut de gamme. « En un sens, ils ont été visionnaires. Ils sentaient venir

l'effervescence. C'est vraiment un quartier agréable, qui a à la fois un aspect patrimonial et un aspect plus contemporain. On a aussi une belle clientèle dans le coin, surtout de jeunes retraités ou de jeunes professionnels. » Luc Laroche et Guy Petit, respectivement président et directeur marketing du Richmond, un restaurant chic qui a élu domicile dans une usine de 1896 entièrement restaurée, parlent du dynamisme de Griffintown avec le même enthousiasme. « C'était un risque au départ, le secteur n'était pas encore ce qu'il est. Mais le succès obtenu constitue une belle surprise », explique avec fierté monsieur Laroche, qui ajoute avoir également choisi Griffintown pour se rapprocher du quartier des affaires sans pour autant s'installer au centre-ville. Une bonne décision, à tel point qu'à l'enseigne se sont greffés un bistro, une terrasse et un marché, qui occupent aujourd'hui 20 000 pieds carrés. « La clientèle du restaurant est surtout composée de gens d'affaires qui ont les moyens et de touristes. C'est avant tout un commerce de destination. Les touristes savent que c'est un coin à voir et qu'ils peuvent maintenant y trouver de bonnes adresses, poursuit-il. Mais notre petit marché d'alimentation, lui, attire surtout des gens du quartier qui recherchent des produits raffinés, à l'image de ce que nous servons. » Son collègue abonde dans ce sens, et explique que le Richmond développe même un comptoir de repas à emporter et de prêt-à-manger, question de satisfaire la population de jeunes professionnels qui s'installe à un rythme effréné dans le secteur. « C'est vraiment excitant de voir la vitesse à laquelle tout cela se développe », se réjouit Guy Petit.

Pour illustrer la vitalité de Griffintown et la curiosité que cet ancien quartier ouvrier suscite, même à l'étranger, Guy Petit, du Richmond, évoque l'International Retailers Association Conference (la conférence de l'association internationale des détaillants) qui se tiendra cette année à Montréal. « Chaque année, des visites guidées sont organisées pour ces gens issus de l'industrie du merchandising et du design visuel. Et en 2016, c'est Griffintown qui sera le sujet de leur visite. Des gens de partout en parlent, ils sont curieux. »

Il n'y a pas à dire, il est bien loin, ce quartier anonyme et effacé que j'ai traversé jadis tant de fois sans jamais m'y arrêter. Et ce qui me réjouit, c'est qu'entre les nouveaux condos et les cafés branchés, Griffintown conserve les traces de son passé ouvrier, cette histoire qui lui donne son cachet si particulier...

Les débuts du boom

Jacques Vincent, co-président chez le promoteur immobilier Prével, était aux premières loges lorsque Griffintown a amorcé sa renaissance. « Nous avons toujours eu à cœur de participer activement à la revitalisation des quartiers », lance-t-il, visiblement fier. C'est en 2004, avec la rénovation complète d'une ancienne manufacture de chocolat, un projet nommé Le Lowney, que Prével s'est lancé dans l'aventure Griffintown. « On s'adressait alors à une clientèle essentiellement jeune : les superficies habitables étaient restreintes, mais on misait déjà sur les espaces communs, comme des terrasses, pour compléter les aires de vie. » Toutefois, le succès ne fut pas instantané, et monsieur Vincent avoue que les ventes des deux premières phases du Lowney ont été difficiles. « À l'époque, il fallait être visionnaire pour bâtir ou emménager dans ce coin-là. Il n'y avait rien. » Cependant, la persévérance des dirigeants a drôlement payé, tout comme leur conviction d'avoir choisi un emplacement de qualité. « Dans les premières phases, une copropriété se vendait environ 220 \$ le pied carré. Actuellement, on travaille sur l'équivalent de la 16e phase, et le prix du pied carré est de 385 \$. » Même si aujourd'hui, plusieurs promoteurs ont emboîté le pas, et même si les plus récents projets qui portent l'étiquette Le Lowney ne sont plus aménagés dans d'anciennes usines mais sont plutôt des constructions neuves, il n'en demeure pas moins que Prével hérite son rôle de précurseur. « J'adore raconter cette histoire, qui a commencé dans une manufacture de chocolat. Elle me tient à cœur », conclut Jacques Vincent.

La valeur des copropriétés

Sud-Ouest par rapport à l'Île de Montréal*

Prix médian du pied carré en 2015

Sud-Ouest : 381 \$

Île de Montréal : 309 \$

Augmentation de la valeur au pied carré entre 2010 et 2015

Sud-Ouest : 28 % (plus forte hausse de l'Île)

Île de Montréal : 13 %

Taille médiane des copropriétés vendues entre 2010 et 2015

Sud-Ouest : 800 pi.ca.

Île de Montréal : 1030 pi.ca.

*Selon le Rapport des copropriétés au pied carré sur l'île de Montréal, Publication JLR, 2016

« Griffintown est le quartier du Canada où l'âge moyen des propriétaires est le plus bas. »

– Mara Martin, courtière chez GCA Immobilier

« Dans 10 ans, les prix auront explosé. Les gens en sont conscients. »

– Gisèle Wehbe, représentante du projet Le Canal Griffintown