

**MIL promesses brisées : le Campus MIL, la gentrification de
Parc-Extension et les responsabilités de l'Université de
Montréal**

Mémoire du Comité d'action de Parc-Extension déposé dans le cadre de la consultation «
MIL Montréal » organisée par l'Office de consultation publique de Montréal.



Montréal, le 14 octobre 2021

Table des matières

1. Présentation

2. Introduction

3. Mise en contexte

3.1 Les consultations de l'Office de consultation publique de Montréal et les demandes partagées à l'Université de Montréal entre 2007 et 2021

3.2 Le Campus MIL et la gentrification de Parc-Extension

3.3 Autres préoccupations du CAPE

4. Recommandations

5. Références

1. Présentation

Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) est le comité logement de Parc-Extension, qui accompagne les locataires du quartier dans la défense de leurs droits. Le CAPE existe depuis 1986 et il travaille à l'amélioration des conditions de logement des résidentes et des résidents les plus démunis de Parc-Extension en matière d'habitation. Il offre gratuitement toute une gamme de services d'information et d'aide, par téléphone ou par des rencontres individuelles, sur les droits des locataires. L'organisme effectue aussi la promotion du logement social et de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

2. Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) entreprend ici sa troisième consultation relative au développement du Campus MIL de l'Université de Montréal (UdeM). Cette consultation porte sur plusieurs enjeux : le Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys planifie la construction d'une école primaire sur le terrain du Campus MIL, et il est également question du retrait du secteur Atlantic (zone C-12) du Règlement 06-069, qui serait alors soumis au Règlement d'urbanisme d'Outremont.

Un enjeu qui intéresse particulièrement le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), dans le cadre de cette consultation, est le développement d'un nouveau campus de l'UdeM, qui sera nommé « Centre d'innovation en intelligence numérique » et qui se situera au croisement de la rue Durocher et de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux. L'UdeM souhaite, avec ce nouveau campus, créer un « lieu privilégié de collaboration et de synergie entre le monde académique et celui des entreprises et autres organisations gouvernementales et communautaires ».

Le CAPE a plusieurs raisons de penser que le développement de ce nouveau campus va accélérer la gentrification de Parc-Extension, un processus auquel les projets d'expansion de l'UdeM contribuent depuis déjà plusieurs années. Bien que des préoccupations aient été soulevées à de nombreuses reprises par des organismes et des résidents et résidentes de Parc-Extension, l'UdeM n'a pris aucune mesure sérieuse pour limiter son impact résidentiel dans le quartier, et rien n'indique qu'elle en fera autant dans un avenir rapproché.

3. Mise en contexte

3.1 Les consultations de l'Office de consultation publique de Montréal et les demandes partagées à l'Université de Montréal entre 2007 et 2021

Deux consultations de l'OCPM ont déjà eu lieu à propos des installations de l'UdeM sur le site de l'ancienne gare de triage d'Outremont, soit une première en 2007 et une deuxième en 2013. Les rapports produits par l'OCPM pour ces deux consultations mettent en lumière les nombreuses inquiétudes des résidents et des résidentes de Parc-Extension, ainsi que des organismes communautaires locaux, à propos de l'impact de ces installations sur la gentrification du quartier. Des questions ont été posées, tant en 2007 qu'en 2013, à propos du développement de résidences étudiantes abordables, la réalisation de logements sociaux et le rôle citoyen que pourrait ou devrait avoir l'UdeM, dans un contexte où la présence de l'Université au sud de Parc-Extension a une incidence sur la hausse des loyers et des évictions dans le quartier.

Le rapport issu de la première consultation indiquait ainsi qu'une programmation détaillée des logements abordables, sociaux, coopératifs et privés devrait faire l'objet d'une étude plus large, qui permettrait d'évaluer, en collaboration avec les organismes du milieu, les besoins dans tous les secteurs limitrophes (Office de consultation publique de Montréal, 2007 : 33). Parmi les trente et un mémoires avec présentation orale déposés durant la consultation tenue en 2013, vingt-six d'entre eux appellent au développement de logements abordables, sociaux, coopératifs et étudiants, tandis que dix-neuf d'entre eux proposent des mesures afin de s'attaquer à la pénurie de logements abordables et de qualité dans le

secteur. D'autres mémoires demandaient une meilleure reddition de comptes, une plus grande transparence et une représentation des quartiers dans le processus de planification et de mise en œuvre du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES). La commission de l'OCPM a souligné, dans le rapport issu de cette deuxième consultation, que l'UdeM a assuré une présence minimale dans ce projet de planification, et ce, malgré qu'elle ait fait l'objet de plusieurs attentes lors de la consultation (Office de consultation publique de Montréal, 2013 : 91). La commission a aussi mentionné qu'elle ne partage pas le point de vue des représentants et des représentantes de l'UdeM, qui affirmaient que les attentes des citoyens et des citoyennes face à cette institution sont excessivement élevées (Office de consultation publique de Montréal, 2013 : 48). Presque quinze ans après la première consultation organisée par l'OCPM, aucune résidence étudiante n'a été développée sur les terrains acquis par l'UdeM à la gare de triage d'Outremont, l'Université n'a pas contribué au développement de projets qui pourraient répondre aux préoccupations partagées par les résidents et les résidentes de Parc-Extension et plusieurs organismes communautaires locaux estiment que l'UdeM n'en fait pas assez pour reconnaître ses responsabilités et limiter son impact résidentiel dans le quartier (Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension, 2020).

Une présentation sur le nouveau campus offerte le 2 septembre 2021 souligne que l'UdeM a établi plusieurs collaborations avec les communautés environnantes, puis identifie les projets éphémères et la clinique L'Extension comme des exemples de collaboration. Lors d'une séance virtuelle de questions et de réponses tenue le 16 septembre 2021, le directeur général de la direction des immeubles à l'UdeM, Monsieur Ghyslain Chassé, a mentionné que l'Université a « contribué justement à empêcher la gentrification

[de Parc-Extension] par justement le développement et le déménagement de la clinique L'Extension. » (Office de consultation publique de Montréal, 2021 : 36). Après avoir été interrogé sur les liens entre la clinique L'Extension et la contribution de l'UdeM au freinage de la gentrification de Parc-Extension, Monsieur Chassé a offert une réponse particulièrement vague : « Bien, en fait la clinique L'Extension donne des services professionnels, orthopédagogie, psychologie. C'est ce que je connais. On pourra peut-être vous répondre par écrit exactement c'est quoi l'offre de service. » (Office de consultation publique de Montréal, 2021 : 42).

Il vaut la peine de mentionner que l'UdeM mentionne fréquemment L'extension, un centre de soutien en pédagogie et en santé qui se concentre sur le développement des enfants en difficulté dans Parc-Extension, comme un exemple de leur engagement communautaire dans le quartier. Un article rédigé sur ce centre par UdeMNouvelles, le canal officiel d'information de l'UdeM, présente effectivement L'extension comme un « projet de société et de solidarité » destiné aux familles de Parc-Extension (UdeMNouvelles, 2020). Nous pensons que les services pédagogiques et de santé offerts gratuitement par ce centre sont une excellente nouvelle pour les résidents et les résidentes de Parc-Extension, et nous soulignons l'importance du travail mené par la Professeure Louise Poirier et l'équipe qui l'appuie, mais nous tenons toutefois à apporter deux importantes nuances. D'une part, ce projet de clinique est une initiative créée en 2014 par Professeure Poirier sur une base autonome. Il ne peut donc pas réellement constituer une réponse de l'UdeM aux critiques qui lui ont été adressées sur son manque d'engagement et d'implication sociale à Parc-Extension. En outre, nous pouvons noter que le financement de cette initiative semble avoir

été assuré majoritairement par 350 dons privés (UdeMNouvelles, 2020). D'autre part, L'extension ne répond pas à la principale demande qui a été partagée au cours des dernières années par les résidents et les résidentes, ainsi que les organismes locaux, soit la construction de résidences étudiantes sur le campus et la production de logements abordables et sociaux dans le quartier (Office de consultation publique de Montréal, 2013 ; Office de consultation publique de Montréal, 2007).

Monsieur Chassé a aussi mentionné l'engagement pris en 2013 par la Ville de Montréal de construire 225 logements sociaux dans la zone PDUES comme un exemple d'engagement pris par l'UdeM pour freiner la gentrification de Parc-Extension (Office de consultation publique de Montréal, 2021 : 37). Nous pouvons noter, d'une part, que la grande majorité de ces 225 logements sociaux n'ont pas encore été réalisés à ce jour et, d'autre part, qu'ils ne suffiront pas pour endiguer le phénomène de la gentrification à Parc-Extension, auquel contribuent largement les projets d'expansion de l'UdeM depuis les quinze dernières années.

3.2 Le Campus MIL et la gentrification de Parc-Extension

La gentrification de Parc-Extension a été l'objet d'une discussion publique importante au cours des dernières années, que ce soit par rapport à la hausse du coût des loyers dans le quartier (Gyulai, 2020a), la montée des évictions (Gyulai, 2020b) ou encore l'impact du Campus MIL de l'UdeM sur ce processus (Mokha, 2020). La vulnérabilité actuelle de Parc-Extension face à la gentrification risque de changer durablement le visage de ce quartier où réside, depuis plusieurs décennies, une population majoritairement issue de l'immigration et à faible revenu. 60,5 % des résidents et des résidentes de Parc-Extension

sont de nouveaux arrivants et de nouvelles arrivantes (comparativement à une moyenne de 33,2 % pour l'ensemble de la ville), 43,5 % de la population de Parc-Extension a un revenu inférieur au seuil de pauvreté (la moyenne montréalaise étant de 24,6 %), 79,2 % de sa population vit dans des logements locatifs (la moyenne montréalaise étant de 60,7 %) et le taux de chômage y avoisine 15 %, la moyenne montréalaise étant de 7,3 % en 2016 (Megelas et al., 2019). Malgré les différents défis associés au travail précaire, au racisme systémique et au sous-financement public et privé dans le quartier, les résidents et les résidentes de Parc-Extension ont établi des réseaux de soutien forts qui sont déstabilisés actuellement par une instabilité résidentielle croissante.

Avec l'ouverture du campus MIL au sud du quartier, la pression est forte sur le parc de logements locatifs et le coût des loyers dans les secteurs environnants. Le rapport publié en juin 2020 par le Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension, à la rédaction duquel a participé le CAPE, indique par exemple que le loyer moyen offert pour les 78 offres d'appartement dans Parc-Extension colligées entre février et mai 2020 est nettement supérieur à la moyenne estimée par la SCHL dans le quartier en octobre 2019, et ce, pour les trois principales tailles de logement, soit une chambre, deux chambres et trois chambres ou plus. Le loyer moyen des offres d'appartement récentes comprenant deux chambres (1488 \$) est effectivement plus que le double du loyer moyen à Parc-Extension pour cette taille de logement (655 \$), tandis que le loyer moyen des offres d'appartement récentes comprenant trois chambres ou plus (1687 \$) est presque le double du loyer moyen dans le quartier pour cette taille de logement (908 \$). Le rapport indique en outre, en se basant sur les résultats d'une étude menée depuis avril 2019 par l'équipe de Violaine Jolivet, professeure au département de géographie de l'UdeM, que les annonces qui mentionnent

l'Université ou le Campus MIL ont un loyer autour de 1000 \$, contre 900 \$ pour les annonces qui ne la mentionnent pas (toutes tailles de logement confondues), ce qui équivaut à une différence à la hausse de 100 \$ par mois quand l'Université ou le campus sont utilisés comme un argument de vente. L'étude a aussi mis en lumière une concentration remarquable des annonces à proximité du Campus MIL, dans le tiers sud du quartier (entre la rue Jean-Talon et l'avenue Beaumont), ce qui laisse entrevoir une mobilité résidentielle plus grande des locataires au cours de la dernière année, dans cet espace bordant le campus (Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension, 2020 : 16-19).

3.3 Autres préoccupations du CAPE

Notre mémoire s'est concentré principalement sur l'expansion du Campus MIL et ses effets probables sur la gentrification de Parc-Extension, ainsi que sur les échanges qui ont lieu durant les consultations organisées par l'OCPM, en 2007 et en 2013, à propos des installations de l'UdeM sur l'ancienne gare de triage d'Outremont. Nous souhaitons aborder rapidement deux points supplémentaires ici. Le CAPE tient d'abord à souligner que la construction d'une nouvelle école primaire sur le terrain du Campus MIL par le Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys met en lumière les nombreux enjeux entourant le manque d'établissements scolaires à Parc-Extension et dans les quartiers environnants. Nous pouvons aussi mentionner que le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) va expulser, d'ici décembre 2022, les organismes du Complexe William-Hingston pour ses propres besoins. Nous pouvons espérer que la nouvelle école primaire développée par le Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys sera accessible aux élèves de Parc-Extension, et que des projets similaires permettront de

répondre à la demande pour un plus grand nombre d'établissements scolaires sans mener à l'expulsion d'organismes communautaires qui offrent du soutien direct aux résidents et aux résidentes du quartier. Vu la proximité de Parc-Extension avec le territoire du Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys et de son école projetée, il serait naturel que les enfants de Parc-Extension puissent s'y inscrire. Le CAPE souhaite également indiquer que le retrait du secteur Atlantic du Règlement 06-069 et son assujettissement au Règlement d'urbanisme d'Outremont ne devrait pas mener à son exclusion des engagements qui ont accompagné l'adoption du PDUES en 2013, et notamment l'objectif de construire 225 logements sociaux dans les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Cet objectif doit d'ailleurs être atteint dès que possible, et il devrait aussi être révisé à la hausse afin de répondre aux besoins urgents en logement social dans les secteurs concernés, ainsi qu'à l'impact de l'UdeM et des compagnies de haute technologie sur le marché locatif dans la zone PDUES.

4. Recommandations

À la lumière des constats partagés plus haut, le CAPE tient à soumettre les recommandations suivantes à l'UdeM, afin que cette nouvelle phase d'expansion ne vienne pas aggraver la crise des évictions à Parc-Extension et l'instabilité résidentielle qui en résulte pour les locataires du quartier :

- Le CAPE recommande que l'UdeM reconnaisse pleinement son impact résidentiel à Parc-Extension et entame un vrai dialogue avec les organismes locaux afin d'atténuer son impact.

- Le CAPE recommande que l'Université développe des résidences étudiantes sur le site du campus et travaille avec le gouvernement afin de développer une stratégie provinciale pour du logement étudiant à but non lucratif.
- Le CAPE recommande que l'Université identifie, en collaboration avec les groupes communautaires locaux, des manières de soutenir les projets qui œuvrent déjà à atténuer les problèmes affectant Parc-Extension, par exemple les projets de logement social et communautaire.
- Le CAPE recommande que des mesures soient prises pour favoriser l'accès des élèves de Parc-Extension à la nouvelle école primaire qui sera développée par le Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys sur le terrain du Campus MIL.
- Étant donné que l'expansion du Campus MIL et la construction du Centre d'innovation en intelligence numérique vont vraisemblablement exacerber les pressions sur le marché locatif de Parc-Extension, le CAPE recommande que l'engagement pris par la Ville de Montréal, dans le cadre de l'adoption du PDUES, de construire 225 unités de logement social soit non seulement respecté dans les plus brefs délais, mais qu'il soit également majoré afin de véritablement répondre aux besoins. Le CAPE recommande également que le nombre de 195 logements sociaux initialement sur le site du Campus MIL soit significativement augmenté, car il s'est avéré que l'ancienne politique d'inclusion de logements sociaux de la Ville de Montréal ne permet pas le développement d'un nombre adéquat de logements sociaux.

Les recommandations partagées ici doivent être mises en application afin d'assurer le maintien des locataires à Parc-Extension, face à une gentrification encouragée en grande

partie par les nouvelles installations de l'UdeM. Nous pouvons rappeler que l'Université a bénéficié d'un soutien de 210 millions de dollars de la part de la Ville de Montréal, de 145 millions de dollars de la part du gouvernement provincial et de 84 millions de dollars de la part du gouvernement fédéral pour le Campus MIL, qui constituait une première phase d'expansion pour l'UdeM (Projet de cartographie anti-éviction de Parc-Extension, 2020 : 36). La mise en œuvre du campus a aussi requis des changements de zonage et de règlements, ce qui a notamment mené à des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Outremont, d'où les projets de règlements P-06-069 et P-04-047-34. Visés par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, ces projets de règlements ont fait l'objet d'une audience publique sous l'égide de l'OCPM en 2007 (Office de consultation publique de Montréal, 2007 : 1). Plusieurs modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ont aussi été apportées avec l'adoption du PDUES en 2013, notamment au niveau de la densité de construction et de la gestion des projets résidentiels (Office de consultation publique de Montréal, 2013 : 115-119). La présente consultation porte aussi sur des ajustements réglementaires relatifs au développement des installations de l'UdeM, et il est probable que l'Université va continuer à recevoir un appui financier important de la Ville de Montréal, du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral pour ses différentes installations.

Un projet qui bénéficie d'un soutien public aussi important, tant d'un point de vue financier que logistique, devrait être soumis à des procédures de reddition de compte claires et accessibles aux résidents et aux résidentes affecté-e-s par le projet. Avec une autre phase d'expansion prévue, et quinze années de consultation auprès des organismes locaux et des

résidents et résidentes, il est plus que temps que l'UdeM reconnaisse véritablement ses responsabilités et utilise les ressources à sa disposition pour limiter son impact résidentiel à Parc-Extension.

5. Références

Gyulai, Linda. (2020a). *Rent subsidies and social housing among solutions proposed for Parc-Ex*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <https://montrealgazette.com/news/local-news/rent-subsidies-and-social-housing-among-solutions-proposed-for-parc-ex>.

Gyulai, Linda. (2020b). *'Papa, are we going to leave?' So many families facing eviction in Parc-Extension*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <https://montrealgazette.com/news/local-news/number-of-families-facing-eviction-from-apartments-soars-in-parc-extension>.

Megelas, Alex, Amy Darwish, Emanuel Guay, Leonora Indira King, Naomi Nichols et Rose-Anne St-Paul. (2019). *La gentrification à Parc-Extension : conséquences et pistes de solution*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <https://journal.alternatives.ca/La-gentrification-a-Parc-Extension-consequences-et-pistes-de-solution>.

Mokha, Avleen K. (2020). *UdM campus threatens housing and community in Park Extension, report says*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <http://www.px-news.com/park-extension-anti-eviction-mapping-project-universite-de-montreal-mil-campus-housing-community-threat/>.

Office de consultation publique de Montréal. (2007). *Projets de Règlements P-04-047-34 et P-06-069 : Projet d'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont*. Montréal, 97 pages.

Office de consultation publique de Montréal. (2013). *Plan de Développement Urbain, Économique et Social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau*. Montréal, 121 pages.

Office de consultation publique de Montréal. (2021). *Verbatim de la séance tenue le 16 septembre 2021 à propos de la consultation « MIL Montréal »*. Montréal, 68 pages.

Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension. (2020). *MIL façons de se faire évincer : L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension | The University of Montreal and gentrification in Park Extension*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <https://antievictionmontreal.org/wp-content/uploads/2020/06/MIL-façons-de-se-faire-évincer-LUniversité-de-Montréal-et-la-gentrification-à-Parc-Extension.pdf>.

UdeM Nouvelles. (2020). *Un projet de société et de solidarité dans Parc-Extension*. Lien consulté le 6 octobre 2021. URL : <https://nouvelles.umontreal.ca/article/2020/01/22/un-projet-de-societe-etde-solidarite-dans-parc-extension/>.