

# Mémoire

Par

**Giuliana Fumagalli**

Mairesse de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension

Pour la consultation de

l'Office de consultation publique de Montréal

sur le Campus MIL

10 octobre 2021

# Introduction

Deux ans se sont écoulés depuis l'ouverture du campus MIL de l'Université de Montréal (UdeM). Depuis l'inauguration en 2019, les preuves que la gentrification s'accélère dans le quartier Parc-Extension sont indéniables (PAEMP, 2020; Jolivet et al., soumis). Or, malgré les appels répétés des élu-e-s, résident-e-s et groupes communautaires, le processus a été caractérisé par un manque notoire d'engagement et d'écoute de la part de l'Université de Montréal. Par conséquent, le nouveau campus continue d'être perçu du côté de Parc-Extension comme un équipement hors-sol tourné physiquement vers Outremont, mais entretenant peu de liens avec notre quartier, ce qui provoque chez plusieurs résident-e-s un sentiment de dépossession. En effet, Outremont, territoire sur lequel se trouve le campus, bénéficie de plusieurs avantages (équipements, écoles primaires, argent lié à l'émission de permis, etc.) alors que notre quartier en subit les externalités négatives. Je, Giuliana Fumagalli, soumet ce mémoire non seulement en tant que mairesse de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, mais aussi en tant que résidente de Parc-Extension et diplômée de l'UdeM. La présente consultation est une opportunité pour nous de rappeler nos exigences particulières envers l'Université de Montréal, une institution financée par des fonds publics, afin que cette dernière assume sa responsabilité sociale et réfléchisse à atténuer les effets non seulement de la gentrification, mais aussi du sous-emploi et du racisme systémique.

## 1. Une troisième séance de consultation à un moment crucial

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) entreprend cet automne (2021) sa troisième séance de consultation (2007, 2013) relative au développement des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (OCPM, 2013) et du campus MIL de l'Université de Montréal. Cette consultation porte sur trois projets majeurs : 1) la construction d'une école primaire du Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoy entre l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, l'avenue Dollard, l'avenue Wiseman et le futur parc de quartier P-3 (pas

encore nommé); 2) le retrait du secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du Règlement 06-069 qui sera soumis au Règlement d'urbanisme d'Outremont; 3) l'aménagement d'un centre d'innovation par l'Université de Montréal à l'angle de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et de la rue Durocher. Avec l'aménagement de ce nouveau projet, qui portera le nom de « Centre d'innovation en intelligence numérique », l'UdeM souhaite créer un « pôle d'innovation mondialement reconnu » et « développer un lieu emblématique et à la fine pointe de la technologie » (Université de Montréal, 2021). Néanmoins, dans un contexte marqué par la flambée des prix des loyers et une crise du logement qui s'éternise (RCLALQ, 2020), j'ai plusieurs raisons de penser que le développement d'un tel centre contribuera à accélérer la gentrification de Parc-Extension; un phénomène auquel l'aménagement du campus MIL contribue déjà depuis plusieurs années (Jolivet et al., soumis). Malgré les nombreuses inquiétudes soulevées au fil des ans (PAEMP, 2020), l'Université de Montréal continue de faire preuve d'un manque d'engagement en ne prenant pas assez en considération les demandes mises de l'avant par les organismes et les résident-e-s du quartier.

## 2. Manque d'écoute et d'engagement de l'Université de Montréal

### 2.1. Les consultations précédentes de l'OCPM

Le développement des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau et l'aménagement du campus MIL de l'UdeM ont déjà fait l'objet de deux consultations de l'OCPM soit une première en 2007 sur la réhabilitation de la gare de triage d'Outremont par l'UdeM, et une deuxième en 2013 sur l'aménagement du campus MIL et de ses secteurs limitrophes à travers le Plan de développement urbain économique et social (PDUES).

Le rapport de l'OCPM paru en 2007 concernant l'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont faisait déjà part des nombreuses préoccupations des organismes et des résident-e-s concernant la réalisation de logements

abordables et sociaux à proximité du projet. Les modes d'habitation hors campus des futur-e-s étudiant-e-s – souvent associés à une hausse des loyers et au déplacement des populations résidentes de longue date (Moos et al., 2019) – font, dès le début, l'objet d'inquiétudes. Dans son rapport, l'OCPM indiquait notamment « 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 les tous les secteurs limitrophes » (OCPM, 2007 : 33). Le rapport de l'OCPM sur le PDUES paru en 2013 (OCPM, 2013) fait, pour sa part, état des inquiétudes des organismes et des résident-e-s du quartier quant au manque de considération du plan pour la question du logement social et communautaire, et ce, malgré que la question ait occupé une place centrale dans les consultations précédentes. Dans ce deuxième rapport, la commission souligne également le manque d'engagement de l'Université de Montréal alors qu'elle faisait « l'objet de plusieurs attentes lors de la consultation » (OCPM, 2013 : 91). La commission se montre aussi critique de l'Université de Montréal qui affirmait que « les attentes des citoyens et citoyennes face à cette institution sont excessivement élevées », alors que d'autres universités au Québec et ailleurs ont été en mesure de développer de tels projets collaboratifs (OCPM, 2013 : 48).

Un des engagements les plus importants à ne pas avoir été respecté par l'Université de Montréal concerne la construction de 1058 résidences étudiantes sur le campus pour accueillir les 2000 étudiant-e-s prévu-e-s. En effet, cet engagement, déjà présent dans le rapport de 2007, et qui a continué de faire partie des communications de l'institution dans les années suivantes (Radio-Canada, 2012), n'a jamais pris forme, et les références aux résidences étudiantes ont disparu des communications de l'Université et de la Ville dans les plans révisés du campus. Pour un représentant des communications de l'Université de Montréal, cette décision s'explique par le fait que le logement étudiant n'était pas jugé assez profitable économiquement (Jolivet et al., soumis). Les plans initiaux pour des résidences ont plutôt été remplacés par des projets de logements locatifs privés dont le prix s'élève présentement à 3100\$/mois pour 3 chambres à coucher (voir la communication sur le projet MIL HAUS, 2021) qui ne répondent pas aux besoins ni des étudiant-e-s ni des résident-e-s de Parc-Extension. Par ailleurs, il est important de souligner que le développement de ces logements aura été confié à d'importants promoteurs

privés tels que Mondev qui ont acheté des terrains que l'Université avait précédemment acquis avec des fonds publics.

## 2.2. Une occasion manquée pour l'UdeM

Presque 15 ans après la publication du premier rapport de l'OCPM, aucune résidence étudiante n'a été construite sur le site du campus MIL et ce, malgré l'engagement initial de l'Université de Montréal, les demandes des groupes communautaires et les recommandations de la commission. Dans un même ordre d'idées, l'Université n'a, d'aucune manière, contribué au développement de projets qui pourraient répondre aux préoccupations et aux demandes des résident-e-s de Parc-Extension en termes notamment d'emplois locaux et de logement. À ce titre, plusieurs organismes communautaires du quartier estiment que l'Université de Montréal n'en fait toujours pas assez pour reconnaître ses responsabilités et limiter son impact sur le quartier (PAEMP, 2020). Il est à noter que la pression causée par la décision de l'Université d'abandonner son engagement de construire des résidences étudiantes a déjà commencé à se faire sentir sur le marché locatif du quartier (hausse des prix, discrimination dans l'accès au logement, évictions) (Jolivet et al., soumis) [voir section 3].

Finalement, jusqu'à maintenant, le processus de consultation semble avoir été marqué par un manque de transparence et de communication de la part de l'Université de Montréal à l'endroit de Parc-Extension, et ce malgré les recommandations de l'OCPM et l'invitation des organismes du quartier à participer à différentes initiatives. On reproche notamment à l'UdeM d'avoir concentré le processus de consultation à Outremont (PAEMP, 2020). Invitée aux rencontres du CBAR, un réseau de recherche visant à permettre la coordination entre chercheur-euse-s et personnes actives dans le réseau communautaire de Parc-Extension, l'Université de Montréal a annoncé son retrait unilatéral du réseau suite à la publication de deux documents critiques de la stratégie de l'UdeM par le CBAR. Ce manque de consultation est d'autant plus surprenant que l'OCPM avait déjà déclaré en 2013 qu'elle était « très impressionnée par le haut niveau d'organisation des regroupements communautaires des quartiers et par la qualité de leurs interventions » et d'ajouter qu'elle « est donc persuadée que de nombreux groupes pourraient

être des collaborateurs précieux pour l'une ou l'autre des interventions de l'université » (OCPM, 2013 : 48). Bien que l'Université de Montréal ne peut freiner à elle seule le processus de gentrification à Parc-Extension, fournir du logement étudiant abordable pour ses étudiant-e-s est essentiel, et l'Université a eu de nombreuses occasions d'assumer un rôle de leader dans ce domaine. Un bon leadership aurait aussi impliqué, par exemple, de promouvoir des stratégies de développement du logement étudiant abordable aux niveaux provincial et fédéral. J'estime en ce sens que le projet du campus MIL représente – jusqu'à maintenant – une occasion manquée de la part de l'Université de Montréal.

### 3. La gentrification à Parc-Extension, un phénomène qui s'intensifie

La présente consultation se tient à un moment où le processus de gentrification tend à s'amplifier dans Parc-Extension. L'augmentation des déplacements résidentiels forcés due à la hausse du coût des loyers, de la discrimination dans l'accès au logement et de la montée des évictions constitue l'une des principales conséquences du phénomène.

En effet, le quartier est composé d'une population à la croisée de différents facteurs d'identité et davantage vulnérable aux impacts de la gentrification. Depuis 1950, Parc-Extension accueille de nombreux nouveaux-elles arrivant-e-s, faisant du quartier un des espaces les plus multiethniques de Montréal et du Canada. Les personnes issues de l'immigration composent 57% de la population de Parc-Extension (contre 34% pour l'ensemble de la ville), celles déclarant faire partie d'une minorité visible 64% (33% pour Montréal) et celles déclarant ne comprendre ni l'anglais ni le français 10% (contre 2% pour Montréal) (Statistique Canada, 2016). Par ailleurs, 44% de la population de Parc-Extension possède un revenu inférieur au seuil de la pauvreté (contre 25% à Montréal) et 79% de ses résident-e-s vivent dans des logements locatifs (contre 60% à Montréal) (Statistique Canada, 2016). Le taux de chômage frôle les 15% (contre 9% à Montréal), bien que la majorité des résident-e-s du quartier soient des travailleur-se-s pauvres. En effet, quatre travailleur-e-s sur dix vivent sous le seuil de pauvreté dans le district, ce qui en fait le taux le plus élevé de Montréal (Leloup et al., 2016). Malgré les différents défis

reliés au travail précaire et au racisme systémique, les résident-e-s du quartier ont su développer d'importants réseaux de solidarité, de proximité et de soutien. Or, ces réseaux sont de plus en plus menacés par les impacts délétères du réinvestissement du quartier sur l'accès au logement locatif abordable.

Depuis l'ouverture du MIL, la gentrification s'accélère à Parc-Extension. Une étude à paraître révèle que depuis l'ouverture du MIL en 2019, la partie sud du quartier, situé à la limite du campus MIL, est l'un des secteurs de Montréal ayant connu la plus importante hausse du prix par pièce entre 2019 et 2021 (Jolivet et al., soumis). Cette même étude montre clairement l'impact du MIL sur le secteur sud et le quartier en général. Si la partie sud du quartier connaît les plus importantes transformations jusqu'à maintenant, la pression se fait aussi importante dans le reste du quartier. Toujours selon cette même étude, le prix moyen du marché pour un appartement dans Parc-Extension était de 1006\$ pour la période 2019-2021 alors que le loyer moyen payer par les locataires du quartier était de 696\$ en 2016 (Statistique Canada, 2016) et de 727\$ pour l'ensemble de l'arrondissement en 2019 (SCHL, 2019). Qui plus est, le comité logement de Parc-Extension, le CAPE, qui collige des données sur les évictions depuis 2017, note une hausse ponctuelle des cas d'éviction, de hausse abusive du loyer et de harcèlement. En effet, alors que les résident-e-s du quartier étaient jusqu'ici principalement confronté-e-s à des propriétaires négligents cherchant à tirer des profits de l'exploitation rentière de leurs immeubles insalubres, de nouveaux propriétaires cherchent aujourd'hui à tirer des revenus de la spéculation ou de la valorisation de l'immobilier dégradé. L'augmentation des pratiques discriminatoires, ainsi que l'apparition du phénomène des « rénovictions » sont représentatives de ces nouvelles stratégies d'investissement et de l'accélération de la gentrification dans le quartier (Reiser, 2021).

## 4. Recommandations et pistes de solutions

Face à ces différents constats, et considérant que Parc-Extension subit les inconvénients de l'arrivée du MIL sans jamais bénéficier des retombées économiques, le campus étant situé sur le territoire d'Outremont, j'appelle à ce que l'Université de Montréal, institution financée par des

fonds publics, assume sa responsabilité sociale et s'engage à travers différentes actions pour le bien commun.

#### **4.1. Que l'UdeM reconnaisse son impact concernant la gentrification et entame un vrai dialogue avec les groupes locaux**

Une des premières étapes pour l'Université de Montréal consisterait à reconnaître explicitement son rôle dans le processus de gentrification en cours du quartier Parc-Extension et à agir rapidement pour essayer d'atténuer les conséquences négatives pour les organismes communautaires et les résident-e-s des quartiers aux alentours. Pour ce faire, une des solutions passe par la consultation régulière et continue des organismes et de la population locale lors du développement de cette troisième phase du projet. Dans son rapport sur le campus MIL et la gentrification à Parc-Extension, le Parc-Ex Anti-Eviction Mapping Project présentait plusieurs exemples de partenariats équitables entre université et communauté locale menés par différentes institutions à l'international et au Canada (AEMP, 2020). Ainsi, en plus de dialoguer fréquemment et de participer aux rencontres régulières de la table de quartier de Parc-Extension ou encore du Réseau de recherche-action communautaire de Parc-Extension (CBAR), j'encourage l'UdeM à réfléchir à de nouvelles manières d'atténuer son impact sur le quartier et à soumettre chacune de ces idées aux groupes communautaires du quartier afin de vérifier que ces solutions répondent véritablement aux besoins de la population locale. J'incite également l'UdeM à identifier des manières de soutenir les projets déjà en cours dans le quartier.

#### **4.2. Que l'UdeM et la Ville encouragent la promotion et le développement du logement social pour la population locale**

Le développement du parc de logements sociaux est un des enjeux majeurs pour freiner la gentrification dans le quartier. Or, la construction de nouvelles unités en logement social reste très limitée dans le périmètre du PDUES et n'a pas rempli les objectifs annoncés lors de la précédente consultation publique (225 logements sociaux dans les quartiers avoisinants le campus MIL). Pire encore, le nouveau de plan de développement qui a fait passer le secteur du



sud du quartier d'un zonage commercial/industriel à un zonage résidentiel aurait plutôt favorisé les promoteurs immobiliers au détriment de l'arrondissement et de la Ville de Montréal (Reiser, 2021). Pour faire face à ces problèmes, j'encourage la Ville de Montréal à continuer d'exercer son droit de préemption sur des terrains ou des logements vacants dès qu'elle le peut pour faire une réserve foncière et favoriser le développement du logement social dans le quartier. J'exhorte également l'Université de Montréal à soutenir financièrement et logistiquement des initiatives comme celles de Brique par brique, un organisme sans but lucratif en habitation de Parc-Extension, dans ses projets de développement de logements sociaux et communautaires pour les locataires à faible revenu dans le quartier, en particulier celles et ceux confronté-e-s à la discrimination sur le marché locatif (Brique par brique, 2020).

### 4.3. Que l'UdeM collabore avec des organismes afin de développer des logements abordables pour les étudiant-e-s

Il existe par ailleurs différentes actions locales qui pourraient être mises en place concernant l'impact spécifique de l'arrivée des étudiant-e-s sur le développement urbain du secteur et l'augmentation des loyers. En effet, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), une des initiatives les plus innovantes concernant le développement de logement étudiant en Amérique du Nord, proposait déjà en 2013 de collaborer avec les autorités provinciales, municipales et l'Université de Montréal afin d'évaluer les besoins en termes de logement étudiant abordable occasionnés par le campus MIL et de produire des réponses adaptées pour les étudiant-e-s (UTILE, 2013). Alors que cet organisme sans but lucratif travaille avec la Ville de Montréal et différentes institutions universitaires dans d'autres arrondissements de la métropole, aucune coopération n'a été mise en place avec l'Université de Montréal. Ainsi, une de mes recommandations, en plus de développer du logement social et communautaire pour les familles, serait d'encourager l'UdeM à développer, en partenariat avec UTILE et la Ville de Montréal, les 800 à 1500 unités que l'université avait envisagées pour les étudiant-e-s au début du projet, sur le site du campus.

#### 4.4. Que l'UdeM prenne en charge une fiducie foncière

D'autres initiatives innovantes existent pour freiner la spéculation immobilière dans les quartiers comme Parc-Extension. Ainsi, un autre projet pourrait consister à ce que l'Université de Montréal crée une fiducie foncière communautaire, ou fiducie d'utilité sociale, un modèle de propriété non spéculatif en plein développement en Amérique du Nord. Dans la pratique, ces fiducies foncières sont assez récentes et correspondent à un cadre juridique particulier en Amérique du Nord. La fiducie foncière communautaire est un contrat par lequel un propriétaire transfère des biens de son patrimoine foncier à une fiducie qui a une vocation sociale particulière, cela dans le but d'exclure les biens fonciers de la spéculation immobilière (Gaudreault, 2006). Le véhicule juridique de la fiducie foncière correspond particulièrement aux organisations publiques, privées ou communautaires qui souhaitent assurer la pérennité de la vocation communautaire de certains terrains (Gaudreault, 2006). Ce modèle pourrait être facilement adapté à la réalité de Parc-Extension, où les immeubles ont surtout la typologie duplex et triplex. Avec une fiducie appuyée financièrement par l'Université de Montréal, beaucoup de logements locatifs pourraient être retirés du marché spéculatif et continuer à loger la population de classe ouvrière de Parc-Extension.

#### 4.5. Que l'Université mette en place un programme de formation et d'emploi local à destination des résident-e-s

Enfin, un des derniers engagements que j'exige de l'Université de Montréal serait de créer un programme de formation et d'embauche local adapté aux particularités de Parc-Extension. Cette proposition n'est pas nouvelle et fait partie des quatre propositions ayant émané d'une rencontre entre un comité de résident-e-s de Parc-Extension et les responsables du projet pour discuter d'aménagements possibles dans l'arrimage entre l'Université et le quartier qu'elle jouxte (Dyck et Larrivée, 2018). En effet, en tant qu'institution universitaire de renommée internationale, et potentiel vecteur de francisation et d'intégration, j'encourage l'Université de à proposer des cours de francisation et des formations à destination des résident-e-s de Parc-Extension pour des emplois qui seraient offerts sur le campus.

## Conclusion

Je suis la saga du campus MIL depuis une décennie. En fait, c'est une des raisons pour laquelle je me suis lancée en politique. Je déplore que cette institution, qui est censée rassembler la grande famille québécoise autour de l'éducation et incarner des valeurs collectives et solidaires, soit maintenant un acteur important dans le déplacement et la fragilisation de mes voisin-e-s à Parc-Extension. Ce n'est pas l'image que j'avais de l'Université de Montréal quand j'y ai étudié en anthropologie et sciences politiques. Mais ce n'est pas trop tard. Je propose dans ce mémoire plusieurs pistes de solution pour contrebalancer les effets néfastes du campus MIL sur mon voisinage. J'espère que l'administration y songera sérieusement, et que les commissaires de l'OCPM suivront la voie de leurs prédécesseurs et prédécesseuses en appelant l'Université à faire preuve d'ouverture, d'humilité et de contrition.

## Références bibliographiques

Brique par brique. (2020). *Force collective de levier : logements abordables et inclusifs, obligations communautaires et collaboration*. Rapport déposé à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Montréal, 62 p.

Dyck, S. et Larrivée, I. (2018). "Montréal, Innovation et Laboratoire ou Minimum d'Implication Local ?". *A babord*, n°73, février-mars 2018.

Gaudreault, A. (2006). "Étude de modes de financement alternatifs du logement communautaire: Quelques initiatives de recherche". *Fiche synthèse FS06-01F*. Montréal: CURA Making Megaprojects Work for Communities - Mégaprojets au service des communautés.

Jolivet, V., Reiser, C., Baumann-Lapierre, Y et Gonzales, R.. (soumis). "Before displacement. Campus-led gentrification and pressure on the rental market in Parc-Extension, Montréal". *Urban Geography*.

Leloup, X., Desrochers, F., & Rose, D. (2016). *Travailleurs pauvres dans la RMR de Montréal*. Institut national de la recherche scientifique (INRS) - Urbanisation, Culture et Société.

Moos, M., Revington, N., Wilkin, T., & Andrey, J. (2019). "The knowledge economy city: Gentrification, studentification and youthification, and their connections to universities". *Urban Studies*, 56(6), 1075-1092.

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 p.

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

Parc-Ex Anti-éviction Mapping Project (2020). *MIL façons de se faire évincer : L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension*, 50 p.

Radio-Canada (2012). "Le projet de campus à Outremont franchit une autre étape". URL : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/555142/universite-campus-outremont>.

RCLALQ (2020). *La flambée des loyers : Enquête sur le prix des logements à louer au Québec*, Rapport du RCLALQ, 15 p.

Reiser, C. (2021). *Se loger dans un quartier tremplin: trajectoires et stratégies résidentielles des familles immigrantes à Parc-Extension et Saint-Michel*, Montréal. Thèse de doctorat, Université de Montréal, Université de Paris.

Université de Montréal (2021). *Centre de l'innovation de l'Université de Montréal* [Présentation à l'Office de consultation de Montréal]. Montréal.

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (2013). *Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau*. URL : <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P69/7a24.pdf>.