



Consultation publique de l'OCPM

Plan d'Urbanisme et de Mobilité 2050

**Mémoire présenté par le
Regroupement en aménagement
de Parc-Extension (RAMPE)**

Montréal, le 4 octobre 2024



REGROUPEMENT EN AMÉNAGEMENT
DE PARC EXTENSION

À propos du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)

Le Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) est un regroupement d'organismes locaux du quartier travaillant de concert afin d'améliorer la qualité de vie de la population du quartier par le biais d'actions en matière de l'aménagement urbain et du développement communautaire. Il regroupe et rassemble une douzaine d'organismes du quartier y compris des groupes communautaires, des institutions, et des groupes de ressources techniques (GRT).

Ces derniers travaillent de concert afin d'améliorer la qualité de vie de la population locale. Ce regroupement se veut un lieu d'échanges et de réflexions collectives, mais surtout une instance communautaire facilitant la réalisation de projets en lien, entre autres, avec les enjeux de l'aménagement et le développement de logements sociaux et communautaires.

Membres du RAMPE

- Afrique au féminin
- Brique par brique
- Carrefour de liaison et d'aide multiethnique (CLAM)
- Centre haïtien d'animation et d'intervention sociale (CHAIS)
- Centre jeunesse-unie
- Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
- Groupe CDH
- Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
- Héberjeune de Parc-Extension
- Organisation de jeunes de Parc-Extension (PEYO)
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)
- Ressource action-alimentation
- Société d'histoire de Parc-Extension
- Table de petite enfance de Parc-Extension
- Table de quartier de Parc-Extension

Introduction

Le Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE) souhaite profiter de cette occasion pour se prononcer sur le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. À plusieurs égards, les questions de logement, d'aménagement urbain, de transport en commun et de concertation sont au cœur de notre travail et occupent des places centrales en tant qu'enjeux de quartier.

Tout d'abord, nous saluons le fait que le PUM 2050 démontre une volonté de faire face à la crise du logement. De plus, nous saluons l'intention du PUM de réduire les inégalités sociales, tout en prenant des mesures pour prévenir le risque d'exclusion des personnes vulnérables vivant dans des quartiers en voie de gentrification. Cependant, à plusieurs égards, les cibles et les mesures du plan ne suffisent pas à garantir que le plan soit à la hauteur de ses objectifs de justice sociale et d'inclusion. De plus, certaines dispositions relatives à Parc-Extension - notamment l'établissement du secteur autour de Beaumont, Jean Talon et de l'avenue du Parc en « secteur d'opportunité d'échelle d'impact métropolitain et de quartier », ainsi que les projets de tramway et de corridor vert - pourraient ouvrir la porte à la spéculation immobilière, en alimentant des augmentations de loyer abusives, des évictions et des déplacements des locataires vulnérables hors du quartier.

Nous souhaitons partager certains constats et réflexions concernant les enjeux du logement, de la mobilité et transport en commun, des locaux communautaires et de la concertation et gouvernance, tout en présentant certaines revendications afin d'assurer que les initiatives du PUM favorisent le maintien des locataires dans le quartier et que leurs bénéfices soient ressentis par tous les résident-e-s de Parc-Extension, et pas seulement les plus fortunés.

Logement et gentrification

Au cours des cinq dernières années, la gentrification de Parc-Extension a fait l'objet d'un débat public important. Les locataires du quartier ont subi des pressions significatives, dues à la fois à l'arrivée du Campus MIL de l'Université de Montréal et à la gentrification des quartiers environnants. Dans le rapport « MIL façons de se faire évincer » publié en juin 2020, l'Anti-Eviction Mapping Project note que les loyers moyens compilés à partir des annonces de février-mai 2020 dépassent largement la moyenne de la SCHL en 2019, tandis qu'une étude menée par Violaine Jolivet constate une plus grande concentration d'appartements autour du Campus MIL et des loyers plus élevés pour les annonces qui mentionnent l'université- des constats qui suggèrent une plus grande instabilité résidentielle et une restructuration du marché locatif dans Parc-Extension en réponse à l'arrivée du campus (Projet de cartographie anti-éviction, 2020). Les évictions se multiplient également dans le quartier. En 2023-2024, le Comité d'action de Parc-Extension a accueilli 168 locataires qui ont sollicité du soutien concernant une tentative d'éviction ou une autre atteinte au droit de demeurer dans leur logement, soit une augmentation de 10 % par rapport à l'année précédente (Comité d'action de Parc-Extension, 2024).

Les conséquences pour les locataires ont été dévastatrices : augmentations abusives des loyers, expulsions forcées, harcèlement, discrimination, surpopulation des logements, ainsi qu'une augmentation de la pauvreté et de l'insécurité alimentaire. Pour toutes ces raisons, dans un rapport de mars 2022 concernant l'expansion du Campus MIL, l'Office de Consultation Publique de Montréal a appelé à un « plan Marshall » pour Parc-Extension, appelant à “des mesures pouvant remédier aux impacts négatifs, en plus d'explorer des moyens de maximiser les retombées positives, avant que la tendance actuelle ne soit irréversible” (Office de consultation publique de Montréal, 2022).

Le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) reconnaît la vulnérabilité de Parc-Extension à la gentrification et le désigne comme secteur prioritaire. Alors que la Ville de Montréal s'est fixé un objectif de 20% de logements hors marché d'ici 2050, seuls 75 % de ceux-ci seront des logements sociaux. Or, les « logements abordables » le sont rarement, tandis que les logements familiaux ne sont souvent pas accessibles aux familles à faibles revenus. Par conséquent, la cible de logements sociaux devrait être augmentée à 100%, si l'on veut que ces logements répondent aux besoins des locataires de Parc-Extension à la recherche d'un logement accessible et décent.

Par ailleurs, le PUM demande également que le secteur autour de Jean-Talon, Beaumont et l'avenue du Parc soit désigné comme « secteur d'opportunité d'échelle d'impact métropolitain et de quartier », visant une densification dite « intermédiaire » de la zone et des bâtiments d'une hauteur maximale de 18m. Il envisage également la construction d'un tramway sur l'avenue du Parc d'ici 2040, d'une autre ligne sur le boulevard de l'Acadie d'ici 2050, tandis qu'un corridor vert est prévu le long de la ligne de chemin de fer à la limite est du quartier. Ces mesures peuvent offrir un meilleur accès aux transports publics et un répit aux îlots de chaleur dans le contexte d'un climat changeant, mais elles peuvent également rendre le quartier plus attrayant pour la spéculation immobilière, entraînant une hausse des loyers et en alimentant les évictions. Par conséquent, de nombreux locataires de Parc-Extension risquent d'être déplacés hors du quartier et de ne pas bénéficier de ces initiatives.

Il est donc essentiel que toute initiative de mobilité ou de verdissement soit accompagnée, dès le départ, de mesures vigoureuses de lutte contre la gentrification. À cette fin, nous recommandons à la Ville de Montréal de saisir toutes les occasions et d'utiliser tous les outils à sa disposition - qu'il s'agisse du droit de préemption ou de l'acquisition d'immeubles existants - pour créer davantage de logements sociaux et communautaires.

Bien que l'acquisition de sept terrains à Parc-Extension et dans le secteur PDUES adjacent soit une première étape importante, la Ville doit aller plus loin et acquérir d'autres sites - en particulier dans le sud du quartier, où les locataires peuvent subir des pressions en raison des projets de tramway et des changements de zonage. Par ailleurs, de nombreux sites récemment acquis- tels que le Plaza Hutchison, le 700 Jarry West et le 7965 de l'Acadie- par la Ville restent non développés en raison d'un manque de financement. En réponse à cette situation, la Ville doit également intensifier ses représentations auprès des différents niveaux de gouvernement afin d'exiger un investissement massif dans le logement social, ainsi qu'un contrôle des loyers et d'autres mesures visant à limiter les évictions. Nous encourageons également la Ville à adopter ses propres mesures anti-spéculatives, telles qu'une interdiction de la location des logements sur des plateformes de logement touristique comme AirBnb, ainsi qu'une taxe sur les terrains vacants ou sous-développés, où les sommes recueillies pourraient être dédiées à la construction du logement social.

Enfin, l'enjeu des personnes en situation d'itinérance devrait être plus clairement intégré au PUM, tant il s'agit d'un préalable au développement d'une ville juste et équitable. L'atteinte rapide des objectifs fixés en matière de logements sociaux serait un pas dans la bonne direction. Mais cette approche doit aussi s'accompagner, d'une part, de l'arrêt des pratiques répressives à l'encontre des résident-e-s les plus marginalisé-e-s notamment, une réduction de la présence policière, un soutien accru aux organismes communautaires de terrain, un arrêt des démantèlements des campements, etc., et, d'autre part, de l'aménagement d'espaces publics plus inclusifs (mobilier, toilettes, points d'eau).

Mobilité et transports

Au cours des dernières années, plusieurs projets d'aménagement structurants (zonage, pistes cyclables) ont fait l'objet de controverses importantes à Parc-Extension, notamment en raison du manque de concertations adaptées aux réalités socio-démographiques du quartier. Quartier le plus dense de Montréal, Parc-Extension est aussi un quartier populaire et enclavé (au nord par l'autoroute 40, à l'ouest par le boulevard de l'Acadie séparant de Ville Mont-Royal, au sud et à l'est par les voies ferrées). Ce cloisonnement pousse les résident-e-s à utiliser des modes de déplacement variés : automobile individuelle (43%) et transports collectifs (42,3%) en majorité, mobilités actives dans une moindre mesure (12,1%).

L'automobile individuelle est aujourd'hui moins utilisée quotidiennement à Parc-Extension que dans l'ensemble de la Ville de Montréal (43% contre 56,7%). Mais, faute d'alternatives à bas coûts, elle reste un moyen indispensable pour rejoindre les bassins d'emplois à proximité. C'est d'autant plus le cas que Parc-Extension a subi une forte désindustrialisation depuis les années 1980 et que les résident-e-s sont de plus en plus nombreux à travailler en dehors du quartier. Dans ce contexte, la réduction constante du nombre de places de stationnement a créé de vives contestations au cours des dernières années, et a souvent été vue comme un symptôme de l'éco-gentrification du quartier.

La perspective d'un report modal vers les transports actifs et en commun ne pourra pas se faire sans prendre en compte les enjeux socio-démographiques dans le quartier, et sans chercher à préserver un objectif de justice sociale. Nous estimons que les résident-e-s du quartier seront plus nombreux à utiliser les transports en commun lorsqu'une véritable tarification solidaire sera mise en place, en fonction des revenus et pas seulement selon l'appartenance à une tranche d'âge (comme actuellement avec la gratuité pour les personnes de plus de 65 ans).

Une autre possibilité, soutenue par de nombreux groupes communautaires, est d'instaurer une allocation mobilité pour les personnes sous le seuil de revenu viable. Aussi, l'accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite des stations de métro Parc et Acadie devrait être mise rapidement à l'ordre du jour. L'idée est que les personnes en situation de handicap ou ayant des difficultés à se déplacer puissent bénéficier des transports en commun au même titre que les autres résidents-es. Ces mesures visent à réduire les inégalités d'accès aux transports et à faciliter la mobilité des personnes les plus vulnérables du quartier.

Le PUM 2050 intègre dans ses objectifs la construction de lignes de tramway sur l'avenue du Parc, la rue Jean-Talon Ouest et le boulevard de l'Acadie. Ces axes structurants pourraient favoriser le désenclavement du quartier. Néanmoins, dans un contexte de gentrification et d'attaques spéculatives, les logements situés auprès des futures stations de tramway risquent une nouvelle fois d'attirer l'attention de promoteurs immobiliers spéculatifs : la vigilance est donc de mise. Nous proposons, dans la lignée du « Plan Marshall » contre la gentrification proposé en 2022 dans le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM, 2022), d'établir le long de ces axes un bouclier anti-gentrification en recourant à une variété de méthodes : utilisation du droit de préemption, acquisition d'immeubles existants, contrôle des loyers. Cela nous semble d'autant plus nécessaire que la pression immobilière est déjà extrêmement forte au sud du quartier (entre les rues Jean-Talon, Acadie, Beaumont et Parc) et bien documentée (Projet de cartographie anti-éviction, 2020). Dès lors, ces projets d'aménagements structurants doivent impérativement intégrer une approche axée sur la justice sociale afin d'éviter l'éco-gentrification. Les nouvelles lignes de tramway et les pistes cyclables doivent s'accompagner de mesures concrètes pour protéger les locataires.

Enfin, nous estimons que tous les projets d'aménagement structurants en mobilité doivent faire l'objet de concertations préalables, réelles (qui ne visent pas seulement l'approbation) et constantes (permettant de s'ajuster en cours de route).

Ces concertations doivent impliquer largement les résident-e-s du quartier, les organismes communautaires et tables de concertation (dont le RAMPE), ainsi que les acteurs économiques et institutionnels. Dans le cas de la controverse ayant entouré l'aménagement de nouvelles pistes cyclables en 2023, ces concertations approfondies auraient sans doute été nécessaires (Savary, 2024). Il s'agit d'éléments qu'il faudra prendre en compte pour les aménagements structurants à venir (Réseau express vélo sur Jean-Talon Ouest, tramways, etc).

Les concertations doivent aussi s'adapter au maximum aux réalités socio-démographiques du quartier. Parc-Extension étant le quartier de Montréal présentant la plus grande part de personnes allophones (12,1% en 2021), les porteurs de projets ne peuvent pas faire l'économie de l'interprétariat en diverses langues (notamment en punjabi, hindi, ourdou et grec) au risque de manquer leurs cibles.

Les concertations doivent également se dérouler dans des lieux accessibles, et impliquer activement les organismes communautaires afin de garantir la représentativité des populations marginalisées. Ces derniers ont l'habitude de mobiliser les résident-e-s, y compris les plus vulnérables, en combinant des approches multilingues et d'éducation populaire. À condition d'être soutenus et reconnus pour leur expertise, les organismes sont ouverts à contribuer à la démocratisation des consultations publiques.



Locaux communautaires

Depuis plusieurs décennies, le milieu communautaire de Parc-Extension fait la démonstration de sa mobilisation constante en faveur des résident-e-s les plus vulnérables. Dans un quartier où 30% des résident-e-s sont considérés comme à faible revenu en 2021 (contre 17,4% pour l'ensemble de la Ville de Montréal), le travail réalisé quotidiennement par les organismes communautaires est d'une importance vitale. Ces organismes sont souvent les premiers intermédiaires de confiance des résident-e-s du quartier.

À Parc-Extension, comme dans de nombreux quartiers de Montréal, la reprise de locaux par le Centre de services scolaires (CSSDM) génère de fortes incertitudes. Depuis les années 1990, le Complexe William-Hingston est le cœur de la vie sociocommunautaire, sportive et culturelle du quartier (Favretti, 2011). Cependant, la quinzaine d'organismes communautaires hébergés au Complexe William-Hingston a, pour partie, déjà été contrainte à se relocaliser, quand d'autres organismes demeurent à ce jour dans l'incertitude. Cette incertitude pèse en premier lieu sur les résident-e-s de Parc-Extension les plus vulnérables qui trouvent dans les organismes du Complexe un lieu central et fonctionnel, tant pour les loisirs de leurs enfants que pour l'aide alimentaire, le soutien aux locataires ou la clinique d'impôts, etc. La continuité de certains services est menacée, et la cafétéria communautaire de l'organisme PEYO a même été contrainte de fermer ses portes.

Dans ce contexte, il est crucial que la Ville de Montréal sécurise les locaux communautaires existants et développe de nouveaux espaces adaptés aux besoins des organismes communautaires. Le PUM devrait se fixer des objectifs clairs et quantifiables en faveur de l'hébergement des organismes communautaires, en matière de préservation, de maintien et de création de locaux pour permettre aux organismes de poursuivre leur mission. Ces derniers, contraints dans leurs finances, n'ont pas les moyens de trouver des locaux sur le marché privé, bien que nombre d'entre eux y sont contraints. Ainsi, le RAMPE préconise que la Ville de Montréal se fixe des objectifs spécifiquement associés aux locaux des organismes communautaires - en précisant l'énoncé « d'équipements collectifs ». Aussi, la Ville de Montréal doit se donner les moyens de soutenir, notamment financièrement, les projets collectifs émergeant du milieu communautaire et qui se développent dans de nombreux arrondissements, à l'image du projet de Nouveau centre communautaire de Parc-Extension, porté par la Table de Quartier.

Concertation et pratiques démocratiques

Le PUM établit l'objectif d'une « planification concertée », notamment pour les secteurs d'intensification élevée (comme le secteur MIL - Outremont, situé à proximité immédiate de Parc-Extension).

Pour les projets de grande envergure, il est indispensable d'ouvrir la concertation aux quartiers voisins qui sont impactés. Dans le contexte de l'implantation du campus MIL, à proximité de Parc-Extension, des mobilisations collectives ont émergé et ont pu compter sur la très forte implication d'organismes, groupes communautaires et résident-e-s engagé-e-s. Cependant, les interpellations publiques et les mobilisations n'ont souvent pas trouvé d'écho auprès des décideur-euse-s. Les risques en matière de gentrification avaient pourtant été maintes fois anticipés par les acteurs de terrain.

Ainsi, plutôt que d'inscrire dans le PUM une « volonté » d'encourager une planification concertée, il serait pertinent de systématiser la participation des communautés, tant pour des projets d'envergure métropolitaine que pour ceux qui bouleversent les équilibres à l'échelle des quartiers. Pour chaque projet d'aménagement, il est proposé de systématiser la participation des organismes communautaires et des tables de concertation dès la planification initiale et tout au long de la mise en œuvre des projets. Les consultations publiques doivent être adaptées au contexte socio-économique et culturel de Parc-Extension. Cela passe par le recours à des méthodes d'éducation populaire et par l'utilisation d'interprètes pour s'assurer que les voix des résidents-es allophones soient prises en compte. Cette participation permet de garantir la pertinence des aménagements en tenant compte des besoins spécifiques des résidents-es et de prévoir des ajustements en cours de route.

Recommandations

À la lumière des constats partagés plus haut, le RAMPE tient à soumettre les recommandations suivantes:

Logement et gentrification

- Veiller à ce que les initiatives de mobilité, de densification et de verdissement soient accompagnées dès le début de mesures telles que l'acquisition de terrains pour le logement social et la mise en place de mesures limitant les expulsions – afin de protéger les locataires et de favoriser leur maintien dans le quartier.
- Augmenter la proportion de logements sociaux de la cible des logements “hors marchés”, et accélérer leur réalisation au cours des prochaines années.
- Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles existants afin de les sortir du marché et permettre le maintien des locataires dans leurs logements.
- Réviser et bonifier le Règlement métropole mixte afin d'éliminer les échappatoires financières et favoriser le développement des logements sociaux sur les terrains.
- Mettre en place une interdiction de location des logements sur les plateformes d'hébergement touristique, tels que Airbnb.
- Intensifier les représentations au gouvernement provincial et fédéral afin de revendiquer des investissements significatifs dans la construction de logements sociaux, ainsi que la mise en place d'un contrôle des loyers et des mesures pour freiner les évictions.

Mobilité et transports

- Accessibilité des transports en commun : mettre à l'ordre du jour l'accessibilité universelle des stations de métro Acadie et Parc.
- Tarification solidaire des transports en commun : des solutions alternatives existent pour réduire le fardeau pesant sur les résident-e-s les plus vulnérables de Parc-Extension. Tant que ces mesures ne sont pas mises en place, il convient de maintenir les emplacements de stationnement existants.
- Anticiper un bouclier anti-gentrification le long des futurs axes du tramway (Parc, Jean-Talon, Acadie), afin de se prémunir contre des hausses de loyers abusives et des rachats spéculatifs dans une zone déjà sous tension.

Recommandations

Locaux communautaires

- Hébergement des organismes communautaires : le PUM devrait intégrer des objectifs clairs de préservation, de maintien à niveau et de construction de locaux communautaires, afin de s'assurer que les organismes ne soient pas contraints de déménager dans des locaux privés au prix du marché.
- Soutien financier aux projets de locaux communautaires : la Ville de Montréal doit pérenniser et accroître son soutien financier aux projets collectifs portés par le milieu communautaire, à l'image du Nouveau centre communautaire de Parc-Extension.

Concertation et gouvernance

- Organiser des consultations préalables, réelles et constantes, nécessaires pour tous les projets structurants en aménagement dans le quartier et dans les secteurs impactant la vie des résident-e-s (nouvelles constructions, pistes cyclables, réaménagement de rues, tramway, etc.). Pour faire en sorte de prendre en compte l'avis de l'ensemble des personnes concernées, une attention particulière doit être portée aux résident-e-s allophones et marginalisés.
- Pour les projets d'envergure, systématiser la participation des parties prenantes venant des quartiers voisins pour prendre en compte les impacts futurs des projets d'aménagement (cf. campus MIL et ses impacts sur la gentrification à Parc-Extension).
- Systématiser la participation des mécanismes de concertation et des organismes communautaires aux processus de planification.

Références

- Favretti, Eveline. (2011). Parc-Extension : 100 ans d'histoire. Bilan et chronologie historique. Montréal, 152 pages.
- Office de consultation publique de Montréal. (2022). Rapport de consultation publique MIL Montréal. Montréal, 100 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 1er octobre 2024. 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>.
- Savary, Vincent. (2024). Les angles morts des pistes cyclables. A babord !, n°99, p. 20-21
- Statistiques Canada. (2021). Recensement de la population.