



## **UN CHANTIER POUR LA POPULATION ACTUELLE PARC EXTENSION**

Consolider notre communauté par un développement social exemplaire  
une intervention essentielle

**mémoire présenté  
à**

**L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

Comité d'action de Parc Extension  
419, rue St-Roch, 2 étage, bureau 9, Montréal (Québec) H3N 1K2  
29 MARS 2007

## **Le Comité d'action de Parc Extension (CAPE)**

Le Comité d'action est le comité logement du quartier Parc Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

Il veut aussi être l'un des porte-parole de la population du quartier pour concrétiser le droit pour tous à un logement suffisant à ses besoins dans son quartier; le Comité d'action fait la promotion du logement social comme l'alternative pour assurer le contrôle de leur conditions de logement aux populations plus démunies.

Le CAPE est membre du Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE)

## **Introduction**

L'implantation d'un campus de l'Université de Montréal sur le site de la gare de triage Outremont à la limite sud de Parc Extension bouleversera la vie des citoyens et citoyennes de notre quartier.

La tenue d'activités d'enseignement et de recherche dans un complexe d'aussi grande envergure exercera des impacts importants sur notre quartier; la fréquentation du site par des milliers d'étudiants et de membres du personnel de l'université entraînera par exemple de multiples pressions sur la circulation routière et sur le secteur de l'habitation à Parc Extension.

L'aménagement de ce site acquis par l'Université de Montréal aura aussi des effets considérables sur les quartiers limitrophes et leurs populations. Des citoyens ont relevé lors des soirées d'information et d'échanges tenues à Parc Extension qu'ils prévoyaient certaines nuisances générées par le type d'implantation prévue: l'effet d'enclavement pour le quartier Parc Extension accru et définitif, l'augmentation de la circulation véhiculaire, l'augmentation de nuisances sonores générées par l'accroissement du transport routier et la concentration du transport ferroviaire au nord du site.

Des citoyens ont aussi voulu souligner l'importance de saisir l'opportunité qu'occasionne ce projet qui se veut exemplaire pour qu'il génère des retombées positives pour la population de notre quartier: améliorer notre milieu de vie et générer pour notre population des occasions de reconnaître les compétences des hommes et des femmes par des mesures favorisant l'emploi et par la dynamisation espérée de l'activité économique dans notre secteur.

Pour le Comité d'action de Parc Extension, il va sans dire que toute la question du logement reste posée pour ce projet. La compétition prévue pour le logement dans le quartier occasionnera des pressions certaines sur le parc de logements locatifs: la discrimination

accrue, l'augmentation du coût des logements, l'exclusion des moins nantis par le déplacement de la population la plus fragile etc.; c'est pourquoi les gouvernements devront prévoir des mesures pour favoriser le contrôle de ses conditions de logement par la population locale.

Le conseil d'administration du CAPE est intéressé par plusieurs aspects de ce projet. C'est pourquoi il définira ses attentes face à la question du désenclavement du quartier Parc Extension et de l'emploi et concentrera l'expression de ses préoccupations sur la nécessité d'une intervention très forte des gouvernements pour donner à la collectivité de Parc Extension les moyens de contrôler ses conditions de logement par des investissements massifs favorisant le logement social dans le quartier.

Toutefois, vu que les interventions nécessaires pour assurer le développement social et urbain de Parc Extension nécessitent des analyses plus détaillées sur certains aspects et plus larges sur celles concernant le développement social de notre quartier et vu que la population de notre quartier n'a pas suffisamment pris connaissance de ce projet, le Comité d'action de Parc Extension demande:

- au Conseil municipal de la Ville de Montréal de surseoir à l'adoption précipitée du projet de l'université pour qu'un projet de développement social et urbain nécessitant des ressources accrues pour Parc Extension soit élaboré, en concertation réelle et franche avec la population du quartier afin de mieux arrimer ses besoins à l'implantation du campus de l'UdeM sur le site de la gare de triage d'Outemont.

## **DES ENJEUX POUR LE QUARTIER SOULEVÉS PAR LES CITOYENS**

Le comité d'action demande que

- la Ville de Montréal et l'UdeM présentent des alternatives pour réduire au minimum à Parc Extension l'effet de la réverbération prévue du bruit causé par la circulation ferroviaire sur les immeubles de 8 étages ayant façade sur la nouvelle rue Bates.

### **L'aménagement de liens fonctionnels et l'accessibilité aux équipements**

La circulation

Nous doutons de la diminution prévue du débit des voitures sur le tronçon de l'avenue du Parc au nord de la rue Beaubien Ouest aux heures de pointe. Sans être des experts, nous pensons plutôt que le boulevard de l'Acadie, les rue Jean-Talon et Beaumont ainsi que l'avenue du Parc connaîtront un achalandage plus important. Nous pensons que les études présentes sur le site WEB ne présentent qu'une vision outremontoise du projet.

-Nous aimerions que des études tenant compte de notre réalité soient effectuées et des mesures d'atténuation à la circulation appréhendée soient mises en place advenant des conclusions différentes aux études présentées..

Avec le Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE),

-nous voulons une ligne de métro vraiment au service de la population de notre quartier. Les horaires, les fréquences et les quantités de services offerts devront être revus.

## **Le désenclavement de Parc Extension**

Il sera inacceptable que la population de Parc Extension ne puisse être que spectateur passif du développement de ce site. Nous convenons qu'une passerelle avec ascenseur est prévue par l'Université de Montréal ; toutefois, nous considérons que cette passerelle n'est qu'un élément fonctionnel permettant l'accès au site aux étudiants transitant par le métro de l'Acadie et non une ouverture de notre quartier vers le sud.

Avec le RAMPE, nous pensons que:

- une ouverture physique doit donner accès au campus.

Le conseil d'administration du comité d'action considère que:

- des points de passage à niveau sécuritaires, agréables et conviviaux permettraient l'accès au site du futur campus.

-C'est pourquoi nous partageons un grand intérêt pour la demande de l'Arrondissement Villeray-St-Michel-Parc Extension au Conseil municipal de Montréal d'étudier la faisabilité de liens fonctionnels structurants permettant de désenclaver réellement notre quartier et de permettre la mise en valeur de secteurs urbains à redévelopper\* .

## **La question de l'emploi**

Des citoyennes ont adressées aux promoteurs du projet et à la Ville de Montréal leurs préoccupations pour la question de l'emploi de "qualité" sur le site de l'université et sur les secteurs requalifiés de Beaumont, Atlantique et Marconi-Alexandra.

Des participants institutionnels aux soirées thématiques ont mentionné la création d'emplois potentiels dans les secteurs alimentaires, des travaux ménagers etc. Nous convenons que ce type d'emploi sera certainement disponible mais nous pensons que plusieurs personnes immigrantes que nous avons accueillies ici à Parc Extension méritent d'être reconnues pour

---

\* Résolution du conseil de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc Extension

leurs compétences et méritent mieux que des emplois au salaire minimum. L'Université de Montréal pourrait en outre mettre sur pied des mesures de soutien par l'emploi à des étudiants chefs de ménage de Parc Extension qui en sont à faire la mise à niveau de leur diplôme.

Nous comptons que les citoyens et citoyennes du quartier profitent de cette occasion.

## **LES IMPACTS ET RETOMBÉES EN QUESTION À PARC EXTENSION "LA QUESTION DU LOGEMENT"**

L'implantation d'un campus universitaire aura bien sûr des retombées à Parc Extension. D'ailleurs, nous présumons que le personnel de l'office de consultation publique n'a certainement pas choisi Parc Extension comme endroit où tenir l'atelier thématique portant sur les impacts et les retombées sur les arrondissements voisins sans penser que ce choix y était des plus appropriés. Contrairement aux citoyens d'Outremont, plusieurs acteurs au nord de la gare de triage y voient une occasion en or de développement selon les intérêts qui les concernent. D'autres craignent par ailleurs un développement agressif qui viendra déstabiliser le développement de notre quartier.

Les principaux sujets à aborder suggérés dans le dépliant sur la consultation publique traçaient déjà un aperçu des sujets qui y seraient abordés: les retombées sur les activités industrielles et commerciales, la requalification de zones à vocation industrielle à revivifier, l'aménagement de liens fonctionnels aux équipements et le développement résidentiel prévu à Outremont.

Toutefois, le Comité d'action de Parc Extension veut se concentrer surtout sur l'un des impacts qui a été presque occulté tout au long de cette démarche: le voisinage d'un campus desservant des milliers d'étudiants et employant un personnel nombreux. Le CAPE entretient des craintes quant à la compétition pour le logement qu'entraînera cette proximité à Parc Extension.

### **PARC EXTENSION**

(Les données suivantes proviennent en général du groupe de travail sur le portrait de l'arrondissement Villeray, St-Michel et Parc Extension)

Bien que Parc Extension soit étroit et enclavé, il est le quartier le plus dense de Montréal car on y retrouve 18 802 habitants au Km<sup>2</sup>. De sa population de 31399 personnes, 62% de sa population est née à l'extérieur du Canada.

Parc Extension est un quartier où les revenus sont peu élevés : le revenu total moyen de la population de 15 ans et plus était de 15088\$ en 2000 alors que celui des Montréalais avoisinait 28205\$. Le revenu moyen des ménages était de 28786\$. Signalons aussi que le revenu des femmes est inférieur de 24% de celui des hommes.

La proportion de ménages locataires est de 82%. Le taux de propriétaires et de locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu pour se loger est supérieur à celui de Montréal : 42% des ménages locataires ont un taux d'effort supérieur à 30% et près du quart consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger. La situation des propriétaires n'y est pas nécessairement plus aisée.

Alors que les familles sont plus nombreuses à Parc Extension, le stock de logements ne comptant qu'une chambre à coucher dépasse 40% du stock alors que 16% des familles ont 3 enfants et plus.

## **Vivre à Parc Extension**

Nous n'avons pas insisté jusqu'ici sur les qualités de notre quartier qui accueille des milliers d'immigrants de toutes origines. Pour certains, il est l'un des quartiers qui les accueille à Montréal; pour plusieurs autres, Parc extension devient leur milieu de vie.

Plusieurs groupes qui s'y sont installés y ont implanté les services propres à leurs communautés; le quartier autrefois à majorité grecque revêt un visage de plus en plus diversifié. Notre quartier arbore les couleurs sud-asiatiques comme il vibre aux rythmes latino-américains ou africains.

Le quartier de Parc Extension était en 2001 le quartier de Montréal le plus densément peuplé et comptait à cette époque les ménages comptant le plus d'enfant. Toutes les écoles primaires fonctionnent à plein régime et sont un motif d'ancrage pour plusieurs familles. Toutefois les logements sont généralement de taille modeste; la construction de logements familiaux à loyer modique de grande dimension a été identifiée comme priorité par le mouvement communautaire dont le RAMPE.

L'espace pour construire de nouveaux logements y est de plus en plus rare et se retrouve dans des secteurs du quartier dont la vocation avait été orientée vers l'activité manufacturière ou industrielle. Plusieurs immeubles de 8 logements et plus nécessitent une prise en charge pour améliorer leurs conditions.

## **La compétition pour un logement à Parc Extension**

Il est notoire que la proportion de personnes âgées de 20 à 24 ans qui fréquentaient l'école en 2001 est supérieure à la moyenne dans certains secteurs de la ville. Les quartiers qui ceinturent le Mont-Royal illustrent cette tendance.<sup>†</sup> La présence de nos 4 universités montréalaises n'est pas étrangère à cette concentration d'étudiants.

La présence du nouveau campus risque d'entraîner une compétition pour le logement avec les phénomènes qui y seront reliés: la discrimination lors de la recherche de logements,

<sup>†</sup> Carrefour montréalais d'information sociosanitaire. ASSSM

loyers plus élevés dans les logements occupés en cohabitation, diminution de l'offre de grands logements aux familles, ségrégation des moins nantis dans certains secteurs du quartier etc.

Le CAPE craint que cette compétition n'entraîne des pressions très fortes sur les ménages actuels de notre quartier qui tentent de s'y construire un milieu de vie.

### **Les résidences et les 800 unités de logement à Outremont.**

Nous convenons que des résidences étudiantes sont prévues et nécessaires; mais nous sommes certains que leurs présences n'endigueront pas le mouvement des étudiants vers Parc Extension. Quant aux 800 logements projetés dont 30% seront abordables, on nous renvoie aux mesures prévues par la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal.

Lorsque les terrains ne font pas partie des réserves foncières de la Ville de Montréal, la Ville n'a d'autres alternatives que de compter sur la bonne volonté des promoteurs pour atteindre ses objectifs de proposer des logements plus abordables. La Ville peut déléster un projet de certaines exigences pour diminuer les coûts de construction; par exemple la Ville de Montréal peut permettre une plus grande densification des logements, diminuer le nombre de stationnements requis etc. Ces logements permettront s'ils sont construits, de loger des ménages aux revenus de beaucoup supérieurs à ceux de Parc Extension. Les revenus des personnes visées par la stratégie d'inclusion de logements abordables sont beaucoup plus élevés que les revenus moyens de notre population.

Le Comité d'action croit que:

- la Ville de Montréal doit jouer un rôle plus responsable quant à la réalisation des 30% de logements abordables en visant la réalisation de logements sociaux sur le site du campus et accessible aux multiples familles en attente d'un logement social.

### **Du logement social pour assurer le contrôle de son développement à la population actuelle de Parc Extension.**

Pour réduire les pressions sur les ménages du quartier, la stratégie la plus efficace consiste à assurer à la population actuelle un contrôle supérieur sur le parc de logements locatifs. Outre l'appropriation du parc de logements par des résidents plus fortunés, les gouvernements doivent assurer aux promoteurs de logements sociaux dans le quartier les conditions favorables pour leur permettre de socialiser une plus grande partie du stock de logements locatifs et constituer de grandes réserves foncières pour accroître l'offre de logements correspondants aux besoins de la population, entre autres de grands logements familiaux.

C'est à la Ville de Montréal d'assurer le leadership vu qu'elle sera l'instance responsable de l'adoption de ce projet au conseil municipal et le maître d'œuvre de la constitution des

réserves foncières. La stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville identifie aussi l'Arrondissement Villeray-St-Michel-Parc Extension comme responsable d'inventorier et de cibler les sites susceptibles d'être réservés par la Ville de Montréal.

En 2001, 2250 ménages consacraient plus de 50% de ses revenus pour se loger. C'est pourquoi des citoyens de Parc Extension ont évalué à 225 logements sociaux à socialiser par année comme l'objectif à atteindre pour améliorer les conditions de logement de ces ménages en 10 ans. Ils ont aussi identifié des sites pour d'importantes interventions structurantes.

Notre quartier compte encore de rares sites à développer. Déjà des promoteurs privés se sont appropriés des immeubles à vocation manufacturière pour les transformer en copropriétés qui n'ont pas été destinées aux ménages de notre quartier. Des espaces de grande et moyenne envergure seront la cible d'autres promoteurs si la Ville de Montréal n'investit pas rapidement et massivement les lieux. Nous espérons qu'elle pourra compter sur l'appui du Gouvernement du Québec pour y financer des projets avec Accès-logis.

Le CAPE espère aussi comme le RAMPE que:

- le secteur Beaumont connaisse une mixité résidentielle, commerciale et industrielle de manière à susciter une revitalisation du secteur sud du quartier. Le logement social devrait y avoir des effets très structurants.

C'est pourquoi le Comité d'action de Parc Extension croit que la Ville de Montréal doit.

- se constituer une importante réserve foncière en vue de la construction de logements sociaux principalement orientés vers le développement de logements familiaux.
- intervenir pour que les immeubles manufacturiers soient recyclés à des fins sociales dont les logements sociaux.
- faciliter l'acquisition d'immeubles existants et la rénovation de logements communautaires par des organismes à but non lucratif comme HAPOPEX par exemple.

### **Pour le développement social de Parc Extension**

Nous aimerions que le développement social de Parc Extension soit considéré comme un défi.

Des milliers de personnes se sont installés à Parc Extension parfois pour fuir des situations difficiles mais très souvent pour s'y construire un nouvel avenir pour elles et leur famille. Nous avons du potentiel à exploiter.

Il y aura certainement des promoteurs de la gentrification et de la mixité sociale afin de favoriser l'appropriation du quartier par d'autres classes plus favorisées. Nous croyons plutôt comme il est souligné dans le rapport de recherche réalisé pour le Service de



l'habitation de la Ville de Montréal "La mixité sociale en habitation"<sup>‡</sup> que le développement "par la promotion socio-économique des résidants actuels peut être une stratégie des plus pertinentes: cela suggère que l'on peut œuvrer dans le sens des inégalités sociales en agissant directement sur les quartiers défavorisés, ... notamment en améliorant l'offre d'activités, d'emplois et de services disponibles dans le milieu. "

Au Comité d'Action de Parc Extension, nous croyons que lorsque les gens trouvent des logements de qualité, à des prix abordables, ils ne veulent plus quitter le quartier. Nous croyons également que cette stabilité permet aux locataires, peu importe leur origine ou leur situation économique précaire, d'exercer leur pleine participation citoyenne. C'est pourquoi, nous croyons que l'implantation de logements sociaux est un élément important pour favoriser l'exercice de la démocratie, l'action citoyenne, et l'essor de la vie de quartier en général.

## Conclusion

L'envergure de ce projet aura des effets importants sur les impacts et les retombées sur Parc Extension.

La Ville de Montréal comme les autres acteurs institutionnels et gouvernementaux font face à un défi audacieux pour assurer à Parc Extension les conditions pour le développement social qu'il mérite.

Ce moment est trop important pour que le conseil municipal adopte sans autres analyses et projets de développement les projets de règlement prévus suite à cette consultation.

Nous comptons que

- la population de Parc Extension soit tenue en compte et que des mécanismes de concertations et consultations permettent aux citoyens, aux organismes communautaires et à leurs regroupements de participer au développement de ce grand projet.

---

<sup>‡</sup> La Mixité en habitation (mai 2002); Francine Dansereau , Stéphane Charbonneau, Richard Morin, Anne Revillard, Damaris Rose et Anne-Marie Séguin