

Est-il normal que l'Université de Montréal soit un accélérateur de gentrification?

23 avril 2021

Martin Blanchard, Comité logement de la Petite Patrie
Gabriel Fauveaud, Université de Montréal
Renaud Goyer, Université de Montréal
Violaine Jolivet, Université de Montréal
Chloé Reiser, Université de Montréal
Membres du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

Dès les lendemains de l'annonce de l'acquisition des terrains de la gare de triage du Canadien Pacifique par l'Université de Montréal (UdeM) en 2006, une pression immobilière à la hausse s'est fait sentir dans les quartiers situés aux alentours du futur campus.

Dans le secteur Marconi-Alexandra du quartier de la Petite Patrie (tristement rebaptisé « Mile-Ex »), les opérations spéculatives de toutes sortes ont eu un impact très marqué sur les locataires : alors qu'en 2005, 87 % des logements étaient occupés par des locataires, il ne reste plus que 57 % de locataires dans ce secteur en 2015. La spéculation y est hors de contrôle, comme en témoigne le prix médian des duplex qui augmente de 342 % entre 2010 et 2021, bien plus rapidement qu'ailleurs sur l'île de Montréal. À Parc-Extension, l'arrivée du campus accélère un processus de gentrification déjà en cours depuis une dizaine d'années. Alors que les loyers des logements à proximité du campus ne cessent d'augmenter, les effets sur la composition socio-économique du quartier se font déjà sentir. Entre les recensements de 2006 et de 2016, le pourcentage de la population disposant d'un baccalauréat ou plus est passé de 15 % à 21 %, tandis que le pourcentage de ménages dont les revenus totalisent 80 000 \$ ou plus a augmenté de 4,6 % à 16,5 %.

Les comités logement locaux et les citoyennes et citoyens ont sonné l'alarme à de nombreuses reprises. Les consultations publiques menées pour valider l'aménagement du campus et de ses abords ont toutes été le théâtre de mises en garde contre les effets dévastateurs de la gentrification sur la population locale.

Pourtant, ces mises en garde ont été poliment reçues et étouffées.

Résultat : de nombreux ménages se sont fait évincer de leur logement, à cause des lois et des institutions qui font la part belle aux propriétaires et ne protègent pas assez les locataires, comme le rappelait en juin 2020 le rapport **MIL façon de se faire évincer**, publié par le Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-extension. Face à ce phénomène, l'UdeM refuse toujours sa responsabilité sociale et continue de diminuer l'ampleur du problème et de renvoyer la balle aux autres instances politiques.

Rien de surprenant à cela. L'UdeM est une institution qui n'est pas distincte du contexte dans lequel elle se déploie. La spéculation foncière sert à l'enrichissement des classes supérieures, dont la présence est certainement importante au sein de cette institution. Mais ce développement immobilier s'insère également dans une compétition féroce des grandes universités pour attirer les « clientèles » rentables au sein de leurs nouveaux établissements. Bien que financée par des fonds publics (l'ensemble du projet, incluant la décontamination des sols, a d'ailleurs bénéficié d'un important financement des trois paliers de gouvernement), l'UdeM agit comme une entreprise privée qui recherche rentabilité et prestige en jouant le jeu de la concurrence. Il est ainsi « normal », au sens d'une norme qui s'impose à une majorité d'acteurs, que la fièvre immobilière finisse par gagner l'UdeM qui, plutôt que d'œuvrer pour le bien commun, développe de nouvelles infrastructures sur le dos des populations les plus paupérisées, ces dernières étant malheureusement celles qui profiteront le moins de ce type d'infrastructure. Il faut d'ailleurs rappeler le triste souvenir des 1 058 places en logement étudiant qui devaient être construites aux abords du Campus, mais abandonnées en cours de projet, ce qui créera une pression additionnelle sur les logements locatifs dans les secteurs jouxtant le Campus MIL.

Par contre, cette normalité imposée par les classes dominantes et la compétition de tous contre tous n'est pas la seule façon de raconter cette histoire.

Oui, les lois et les institutions actuelles obéissent non pas à des idéaux d'égalité et de justice sociale, mais bien plutôt à une logique de domination et de compétition qui tissent une normalité à laquelle on finit par s'habituer; or ce normal n'est pas moral. Le CRACH est un exemple d'institution universitaire qui non seulement analyse le contexte d'injustice sociale qui traverse la question du logement, mais qui pose des gestes pour faire reculer l'injustice. C'est pourquoi les membres du CRACH invitent la communauté universitaire de l'UdeM à manifester leur solidarité envers les populations locales qui sont en danger de perdre leur chez-soi suite à l'ouverture du Campus MIL, en participant à la manifestation nationale des locataires qui partira le samedi 24 avril à 13h30 du métro Parc pour se rendre au Campus MIL.