

Parc-Ex change lentement... mais sûrement

SIMON DIOTTE
COLLABORATION SPÉCIALE

Conceptions Rachel-Julien est un promoteur qui ne craint pas de s'aventurer dans les coins négligés de la métropole. À preuve, il mise désormais sur le quartier Parc-Extension. Cette incursion n'a rien d'anodin. Le président, Denis Robitaille, est reconnu pour son flair. Il a été parmi les premiers à croire au Plateau et à la relance d'Hoche-laga-Maisonneuve. Son projet : les Condos de la gare, une ancienne usine reconvertie en 96 logements, située à un jet de pierre de la station de métro du Parc.

La renaissance de Parc-Extension, M. Robitaille y croit dur comme fer. « Et je ne suis pas le seul ! Déjà 75 copropriétaires y croient aussi », dit-il. Fort de son succès, Rachel-Julien mettra en vente en septembre les 80 appartements de la phase deux du projet. Au total, les Condos de la gare compteront 280 logements. Jusqu'à maintenant, 95 % des acheteurs sont des Québécois francophones. Et ce, dans un quartier où ils ne forment que 1 % de la population. « Notre clientèle vient de l'extérieur et fuit les prix faramineux du Plateau », explique Danielle Therrien, représentante aux ventes.

Aucun résidant de Parc-Extension ne se trouve parmi les acheteurs. « Les gens n'ont pas les moyens. Ça demeure un quartier pauvre », déplore M^{me} Therrien.

Pour déménager dans un quartier où 52 % des ménages vivent sous le seuil de faible revenu, ça prend des gens audacieux. « Notre clientèle se compose de jeunes professionnels très ouverts d'esprit et ayant beaucoup voyagé. Pour eux, le côté multiethnique est un atout. Ça leur permet de voyager tout en restant à la maison », explique M^{me} Therrien.

Monik Bureau, professeure d'université, vient d'emménager dans un quatre pièces aux Condos de la gare. La proximité du marché Jean-Talon et du centre-ville, les restaurants et les épiceries indiennes (on surnomme le quartier *Little India*), le coût abordable de son appartement et la réputation du promoteur, tout l'attirait ici. « J'aime aussi l'idée d'habiter dans une vieille usine imprégnée d'histoire », ajoute-t-elle.



PHOTO IVANOH DEMERS, LA PRESSE ©

Le promoteur Conceptions Rachel-Julien mise sur la proximité du marché Jean-Talon et de l'ancienne gare Jean-Talon, convertie en une succursale de la SAQ, pour attirer les acheteurs dans Parc-Extension.

La mauvaise réputation de l'endroit, elle n'en a cure. « Les 280 nouveaux propriétaires changeront la dynamique du quartier. De plus, nous ne sommes qu'à deux pas d'Outremont », dit-elle. Pour elle, pauvreté ne rime pas avec criminalité. « Les gens qui viennent de l'extérieur ne sont pas plus violents. Quand j'habitais au Plateau, on a connu un nombre record de cambriolages. Personne n'a quitté les lieux pour cela », dit-elle.

Les dieux reviennent

« Pendant des années, Parc-Extension était un quartier oublié des dieux. Des duplex à 75 000 \$, personne n'en voulait, mais le vent a

tourné depuis deux ans. Aujourd'hui, on les vend dans les 200 000 \$ », constate Nathalie Clément, directrice de l'agence La Capitale du Mont-Royal. Peut-on parler d'engouement ? « Non, nuance-t-elle. Mais une hausse d'intérêt, oui. Ce qui est sur le marché se vend vite et bien. »

Dans la revente, la clientèle se compose surtout d'immigrants établis. D'un quartier de passage, Parc-Extension devient un choix permanent, affirme M^{me} Clément.

Le manque de terrains pour la construction neuve et les jardins lilliputiens nuisent cependant à la relance du secteur. Une balade dans les rues résidentielles permet aussi de constater que les pancartes « À ven-

dre » ne sont pas légion. « Les propriétaires d'immeubles habitent en banlieue. Ils ne réalisent pas encore tout le potentiel de leur propriété », pense M^{me} Clément.

Les promoteurs lorgnent maintenant les anciennes usines de textiles, sous-utilisées, que l'on pourrait convertir en habitation. « Elles possèdent des hauts plafonds et une excellente insonorisation, très recherchée par les consommateurs », indique M^{me} Therrien.

L'idée de transformer les usines en lofts séduit, mais l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension voit les choses autrement. « On craint qu'en fermant les usines, on réduise les emplois pour les jeunes du quar-

tier », explique André Saint-Germain, chef de division, permis et inspection à l'arrondissement. On attend le plan d'urbanisme pour connaître ce qu'il adviendra de ces bâtiments.

Il ne manque peut-être qu'un ingrédient pour que Parc-Extension connaisse un véritable boom : une ligne de tramway sur l'avenue du Parc. « Imaginez comment ce secteur deviendrait agréable », rêve M. Robitaille. Le hic, c'est qu'on parle de ce projet depuis des décennies. L'Agence métropolitaine de transport doit déposer prochainement les résultats d'une deuxième étude de faisabilité. Est-ce le signal que tout le monde attend pour envahir le quartier ?