SÉRIE QUARTIERS POUR VIVRE



MONTRÉAL-NORD

BOUILLON DE CULTURES

Montréal-Nord traîne sa mauvaise réputation comme un boulet. Déterminé à s'en affranchir, l'arrondissement entame une grande métamorphose. Les acheteurs audacieux qui voient le potentiel du quartier situé en bordure de la rivière des Prairies peuvent encore mettre la main sur des habitations à bon prix. Et très bien manger dans le coin, sans chichi.

EXPLOREZ L'ARRONDISSEMENT AVEC NOS JOURNALISTES DANIELLE BONNEAU ET VIOLAINE BALLIVY, EN PAGES 8,9 ET 10.

PHOTO EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE

Crimilde Yanez et Francis Giroux aiment se promener en bordure de la rivière des Prairies, un des trésors cachés de Montréal-Nord.

AU-DELÀ DES PRÉJUGÉS

Dans les quartiers résidentiels de Montréal-Nord, les rues, très larges, sont bordées d'arbres matures. Les graffitis? Ils sont pratiquement inexistants. Un nouveau vent de dynamisme souffle, porteur de grands changements.



DANIELLE BONNEAU



VIOLAINE BALLIVY

Francis Giroux a habité dans différents quartiers de Montréal. Il a pris soin d'éviter Montréal-Nord, un endroit dont il ne connaissait que la mauvaise réputation. Jusqu'à ce qu'il rencontre sa compagne, Crimilde Yanez. Avec elle, il a découvert un lieu où il se sent en sécurité.

Le couple se rend régulièrement faire des emplettes dans la fameuse zone où se sont déroulées les émeutes à la suite de la mort de Freddy Villanueva abattu par la police, en août 2008. Il n'a jamais été importuné. Et il s'en rapprochera quand il emménagera dans le MN, un immeuble en construction à l'intersection des boulevards Maurice-Duplessis et Langelier. « Je pourrai aller travailler à pied, explique Crimilde. Ce sera aussi très pratique pour mes enfants, Natalia et Oscar, qui prendront l'autobus juste au coin. »

Crimilde, originaire de Colombie, s'est installée à Montréal-Nord pour être plus près de l'école secondaire de sa fille. « C'est de plus en plus joli, constate-t-elle. Il y a plusieurs petites épiceries latino-américaines, haïtiennes et italiennes. Nous trouvons tout ce dont nous avons besoin. »

Son coup de cœur? Les belles maisons le long du boulevard Gouin, en bordure de la rivière des Prairies. Francis et elle ont bien l'intention d'en posséder une, un jour.

« Nous sommes ici pour rester, croit fermement Francis. Le quartier a beaucoup de potentiel et pourrait devenir un jour très prisé, comme aux abords du canal de Lachine. »

Tourner la page

Montréal-Nord doit d'abord relever plusieurs défis. Tourné vers l'avenir, l'arrondissement entend bien profiter du réaménagement de l'intersection des boulevards Henri-Bourassa et Pie-IX, de l'implantation de voies réservées sur le boulevard Pie-IX pour le service rapide par bus et de la construction des gares Anjou, Saint-Léonard et Montréal-Nord pour se repositionner sur l'échiquier montréalais.

Au Bureau de projets de Montréal-Nord, ouvert en septembre dernier, l'ampleur des changements à venir saute aux yeux. L'amélioration des transports collectifs, l'aménagement de nouvelles pistes cyclables et la construction d'un complexe sportif d'envergure figurent parmi les solutions envisagées pour que l'arrondissement soit reconnu, d'ici 2020, comme un milieu de vie agréable et sécuritaire.

« Notre premier défi est de changer l'image de Montréal-Nord », indique le maire Gilles Deguire.

L'alarme sonnée en août 2008 a amené la collectivité à se regarder en face et à se demander comment faire pour vivre ensemble, précise-t-il. « Les citoyens ont été meurtris par les événements et ils aspirent à tourner la page, dit-il. Ils s'impliquent pour améliorer les choses. » L'ancienne petite ville de banlieue est à la croisée des chemins. Pendant près de quatre décennies, de 1963 à 2001, le maire Yves Ryan a géré avec frugalité sa municipalité. Les impôts fonciers étaient peu élevés et, en retour, les citoyens n'en demandaient pas trop. « Ils en avaient pour leur argent, souligne M. Deguire. Or, nous sommes à l'aube d'une revitalisation sur tous les aspects, que ce soit social, résidentiel, commercial et industriel. C'est un grand défi, mais beaucoup de gens sont avec nous et croient qu'on peut réussir. »

L'union fait la force

Citoyens et organismes communautaires travaillent de concert pour créer un milieu de vie stimulant et culturellement riche. Les projets se multiplient pour permettre aux jeunes de diverses origines de se valoriser et de se responsabiliser. Les soirées de jeux vidéo, organisées le vendredi et le samedi soir à la bibliothèque de la Maison culturelle et communautaire, au cœur du quartier nord-est, remportent beaucoup de succès. Les seules conditions? Être inscrit et avoir un dossier en règle à la bibliothèque.

De grands changements s'annoncent d'ailleurs dans le quartier nord-est, « une zone en déroute », pour reprendre l'expression de Jean-Pierre Racette, directeur de la Société d'habitation populaire de l'est de Montréal (SHAPEM). Son organisme, en collaboration avec Parole d'excluEs, y a acquis des immeubles et les a rénovés pour offrir de grands logements de qualité à des ménages à faible et moyen revenu. Dans un local communautaire, Parole d'excluEs a amené la population à s'impliquer et à tisser des liens. On a aussi créé une Accorderie, un système d'échange de services, où chacun des participants contribue à sa façon. Une heure de service rendu équivaut à une heure de service reçu, que ce soit la traduction de texte, l'arrosage de plantes, etc.

« En rénovant les habitations et en transformant la dynamique sociale, les résidants s'approprient leur milieu, souligne M. Racette. Tout le monde est gagnant. »

Nouveau dynamisme

L'implantation de deux gares à Montréal-Nord et du service rapide par bus contribuera certainement au développement économique de l'arrondissement, indique Jean Touchette, directeur général du centre local de développement (CLD) Montréal-Nord. « Cela permettra de conserver les emplois déjà en place, car les travailleurs auront accès à un meilleur service de transport, dit-il. Montréal-Nord deviendra plus attrayant. »

Or, Montréal-Nord possède déjà plusieurs atouts, qui ne sont pas suffisamment valorisés, déplore-t-il. « La rivière des Prairies n'est pas assez mise de l'avant, dit-il. L'offre touristique est quasiment inexistante. Nous sommes en train de voir, avec des entrepreneurs, comment exploiter le bord de l'eau en louant, par exemple, des kayaks. »

En améliorant la qualité de vie dans l'arrondissement, croit-il, cela deviendra de plus en plus intéressant de s'y installer. – D.B.



BIBLIOTHÈQUE ET MAISON DE LA CULTURE DE MONTRÉAL-NORD

Dans un secteur tristement surnommé « le Bronx », la maison de la culture de Montréal-Nord n'a absolument rien de sinistre. Lumière : c'est le mot qui s'impose lorsqu'on pénètre dans ce bel immeuble vitré. D'un côté, une bibliothèque bien garnie où il fait bon lire en prenant un bain de soleil ; de l'autre, petit café et salle de spectacle avec, entre les deux, une galerie où se succèdent les expositions d'artistes québécois. L'organisme « Un itinéraire pour tous » parraine une foule d'activités gratuites destinées à resserrer les liens de la communauté, des cours de massage pour bébé aux cours de tricot pour adolescents. – V.B

12 004, boulevard Rolland.
514-328-5630.



PHOTOS EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE



BOUCHERIE LA BOUCHÉE

Véritable pilier du quartier, La Bouchée est installée à Montréal-Nord depuis près de 70 ans! Cette affaire familiale attire son lot d'habitués qui viennent faire provision de viande chevaline de très bonne qualité et d'une variété étonnante. Ici, on ne se contente pas de la vendre hachée ou en steak : on en fait des saucisses, des tourtières, des cubes à ragoût, des filets mignons et même des cretons et du smoked-meat remarquablement maigre. C'est aussi l'un des rares endroits de Montréal où l'on trouve autant de coupes de lièvre, bison, wapiti, kangourou, autruche et sanglier. – V.B

10 223, boul. Pie-IX, 514-322-2160.
www.labouchee.ca



MONTRÉAL-NORD

Montréal-Nord se trouve en bordure de la rivière des Prairies. Délimité au sud par la voie ferrée du Canadien National, l'arrondissement s'étend entre la rue J.-J. Gagnier, à l'ouest, et le boulevard Albert-Hudon, à l'est. Les maisons anciennes qui longent le boulevard Gouin témoignent de son riche passé. Faisant initialement partie de la paroisse du Sault-au-Récollet, la municipalité de Montréal-Nord a été fondée en 1915. Elle a connu sa plus forte croissance démographique à la fin des années 60 et au début des années 70. Très cosmopolite, elle accueille d'importantes communautés originaires d'Italie et d'Haïti, mais aussi du Maroc, d'Algérie, du Liban et d'Amérique du Sud. D'une superficie de 11 kilomètres carrés, Montréal-Nord est devenu un arrondissement de la ville de Montréal le 1er janvier 2002.

POPULATION (en 2011)

83 868 personnes
Une baisse de 0,1 % par rapport à 2006

HABITATIONS

Maisons unifamiliales : **4406** (13 % des logements)
Duplex : **4579** (29 % des logements)
Triplex : **805** (8 % des logements)
Multiplex 4 à 11 logements : **1854** (29 % des logements)
Multiplex 12 logements et plus : **1080** (21 % des logements)

ÉCOLES

La commission scolaire de la Pointe-de-l'Île compte à Montréal-Nord 11 écoles primaires, 2 écoles secondaires et 3 écoles offrant des services spécialisés. La commission scolaire English-Montréal possède deux écoles primaires et une école secondaire. On y trouve également trois écoles primaires privées et une école secondaire privée pour filles. Le cégep Marie-Victorin se trouve à la frontière est de l'arrondissement. On y trouve aussi le centre de formation professionnelle Calixa-Lavallée.

PARCS ET ESPACES VERTS

28 parcs
Une piste cyclable en bordure de la rivière des Prairies relie le parc-nature de l'Île-de-la-Visitation, dont une section se trouve à Montréal-Nord, et le parc du Ruisseau-De Montigny, situé à la limite est de l'arrondissement.

DANS LES PLANS

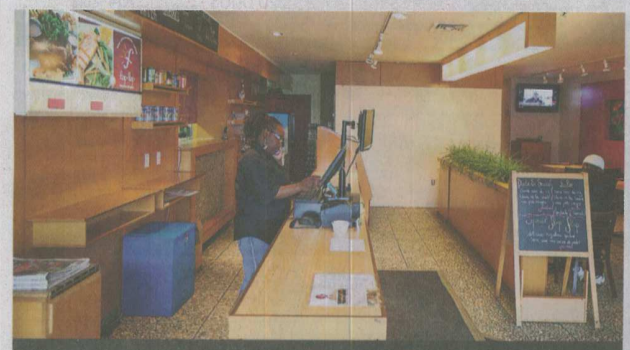
> Le boulevard Pie-IX, dans Montréal-Nord, sera transformé grâce à trois projets :

1) Le réaménagement du carrefour Henri-Bourassa-Pie-IX et de l'entrée de la ville de Montréal. Les travaux viennent de débuter, et cela entraînera la démolition du viaduc existant. « On en a pour 30 mois de misère, mais il faut le faire », indique le maire Gilles Deguire. L'arrondissement, propriétaire des terrains récupérés aux quatre coins de l'intersection, compte notamment faire construire un complexe sportif et communautaire, et aménager des espaces publics.
2) L'aménagement de la gare Montréal-Nord, à l'intersection des boulevards Industriel et Pie-IX, aura aussi un effet tonique sur les environs.
3) L'implantation du service rapide par bus (SRB), peu après la réalisation du carrefour Henri-Bourassa-Pie-IX et la rénovation du pont Pie-IX, aura également des répercussions positives. Quatre arrêts sont prévus le long du boulevard Pie-IX.

> Deux gares du futur train de l'Est seront construites à Montréal-Nord : les gares Saint-Léonard (près du boulevard Lacordaire) et Montréal-Nord (près du boulevard Pie-IX). Elles devraient être reliées par une piste cyclable, le long du boulevard Industriel. Cela devrait dynamiser le parc industriel vétuste, juste à côté.
> Une troisième gare, celle d'Anjou, située près de l'autoroute 25, sera elle aussi facilement accessible aux résidants de Montréal-Nord. L'arrondissement veut en profiter pour créer un nouveau quartier résidentiel près du boulevard Albert-Hudon, à proximité du cégep Marie-Victorin, de l'hôpital Rivière-des-Prairies et du parc du Ruisseau-De Montigny.
> La revitalisation de la rue de Charleroi doit se poursuivre au cours des prochaines années.
> Un second projet Accès Condos, de 10 étages, devrait être bâti à l'intersection des boulevards Industriel et Pie-IX, pour métamorphoser les environs et permettre aux résidants du secteur de devenir propriétaires. Le MN, un autre complexe Accès Condos, est en construction à l'intersection des boulevards Langelier et Maurice-Duplessis.
> L'arrondissement compte célébrer le centième anniversaire de Montréal-Nord, en 2015, qui coïncidera avec l'achèvement de certains grands projets. – D.B.



PHOTOS EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE
La maison historique Brignon-dit-Lapierre, boulevard Gouin Est.



FLAP-FLAP

Peu de gens le savent, mais le restaurant antillais Kalalu, sur le Plateau Mont-Royal, a un petit frère à Montréal-Nord : Flap-Flap, une expression créole qui signifie « rapide ». Le concept est donc légèrement différent mais tout aussi dépaysant. Il propose des plats traditionnels de la région haïtienne de l'Artibonite, plus exotiques et relevés les uns que les autres : cigares créoles (crêpes fines au bœuf, porc et crabe), griot au porc mariné, tasso (jarret de chèvre) et un bel éventail de jus de fruits frais. À consommer sur place, dans un décor minimaliste qui n'est pas sans rappeler celui des chaînes de sushis japonais, ou livré à la maison, gratuitement : ça change de la pizza ! – V.B

5808, rue de Charleroi. 514-329-7787.



AGRIGOURMET

Ouvert depuis le mois de novembre dernier, Agrigourmet est l'un des derniers exemples des efforts de revitalisation de la rue de Charleroi. Ancien coordonnateur du Chic Resto pop, dans Hochelaga-Maisonneuve, Ghislain Prud'homme s'est installé dans le quartier après un revers de fortune pour y ouvrir un étonnant service de traiteur offrant des repas santé à très bon prix (4,49 $ le plat principal). Fils de fermier, il a le souci d'acheter ses ingrédients directement aux producteurs de la région de Montréal. « Je veux connaître la provenance des aliments, savoir que les éleveurs traitent bien leurs animaux », explique-t-il. Quelques plats sont végétariens, plusieurs sans gluten, tous à faible teneur en sel et en sucre. La belle idée : des portions de légumes vapeur emballés sous vide à 89 cents. Livraison gratuite à partir de 50 $ d'achat. – V.B

5106, rue de Charleroi. 514-508-4383.

ÉCOLE HÔTELIÈRE DE MONTRÉAL CALIXA-LAVALLÉE

Il y a au moins deux excellentes raisons de s'arrêter à l'école hôtelière Calixa-Lavallée. Le sous-sol dissimule une petite mine d'or, la boutique Le Gourmet, où sont vendus à prix tout doux les bons petits plats préparés par les apprentis cuisiniers : soupes, mijotés, pains, tartes, mais aussi de belles pièces de viande préparées par les futurs bouchers. Puis, au rez-de-chaussée, le restaurant-école Le Max-Rupp propose des menus fins en cinq services qui n'ont rien, mais alors absolument rien à voir avec une cantine scolaire. Le tout est servi par des élèves attentifs dans une salle moderne et lumineuse au centre de laquelle trône même un foyer ! Réservations obligatoires. – V.B

4500, boul. Henri-Bourassa.
514-955-4555

AVANTAGES

> La jolie piste cyclable le long de la rivière des Prairies, dans le prolongement du parc de la Visitation.
> La multitude de parcs bien aménagés pour les enfants.
> Pour les sportifs, l'hiver : une patinoire extérieure réfrigérée accessible gratuitement ; l'été : deux terrains de soccer en fibre synthétique... toujours verts, peu importe la météo.

DÉSAVANTAGES

> Pas d'artère commerciale sympathique où il ferait bon flâner, prendre un café, faire les boutiques.
> Plusieurs grandes artères disgracieuses et très passantes. Mais les plans de réaménagement du boulevard Pie-IX, notamment, sont prometteurs avec leurs larges trottoirs et leurs espaces verts.
> La mauvaise réputation du quartier, qui n'est pas totalement infondée. Oui, il y a eu des événements violents, et des tensions persistent entre les communautés. – V.B

MAISON

QUARTIERS POUR VIVRE

SEPTIÈME ARRÊT
MONTRÉAL-NORD



PHOTO EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE

Lorsqu'ils sont dans leur jardin, sur le bord de la rivière des Prairies, à Montréal-Nord, Ghislaine Taylor et Jacques Dusseault se sentent à la campagne. Si leur propriété s'était trouvée dans Ahuntsic, au bord de l'eau, elle aurait coûté le double, estiment-ils.

MONTRÉAL-NORD

	Nombre de ventes en 2011	Prix médian	Délai moyen de vente
Maisons unifamiliales	148	245 000$	86 jours
Duplex	117	360 000$	77 jours
Copropriétés	58	220 000$	104 jours

ANJOU

	Nombre de ventes en 2011	Prix médian	Délai moyen de vente
Maisons unifamiliales	81	320 000$	78 jours
Duplex	47	425 000$	58 jours
Copropriétés	174	224 000$	64 jours

AHUNTSIC-CARTIERVILLE

	Nombre de ventes en 2011	Prix médian	Délai moyen de vente
Maisons unifamiliales	251	404 500$	68 jours
Duplex	153	440 000$	55 jours
Copropriétés	326	227 500$	80 jours

Données MLS fournies par la chambre immobilière du Grand Montréal

Des prix encore abordables

DANIELLE BONNEAU

Il y a trois ans, Ghislaine Taylor et Jacques Dusseault sont tombés en amour avec une maison en bordure de la rivière des Prairies, à Montréal-Nord. Avec son grand terrain et sa vue magnifique, la propriété aurait coûté le double si elle s'était trouvée dans Ahuntsic, au bord de l'eau, croient-ils.

« La maison, construite en 1953, manquait d'amour, reconnaît M. Dusseault, qui profite beaucoup de la piste cyclable à proximité. Une demeure similaire, à Senneville, sur la rive du lac des Deux-Montagnes, serait hors de prix. »

Les habitations à Montréal-Nord sont encore abordables, constate Patrick Gauthier, courtier immobilier chez Via Capitale Est de Montréal. « C'est un milieu très stable, poursuit-il. En 2011, il y a eu seulement 379 transactions. »

Rita Allard, qui habite à Montréal-Nord avec son mari depuis 1970, anticipe le moment où ils devront vendre leur maison à étage.

« On achètera autre chose, mais toujours à Montréal-Nord, dit-elle. Cela me convient très bien. Il y a beaucoup d'activités culturelles, c'est très vivant. »

La demande pour des habitations à Montréal-Nord augmente, observe Nancy Forlini, courtier immobilier chez Re/Max Alliance N.F. « Les gens se déplacent pour aller dans des secteurs où les prix sont relativement bas, précise-t-elle. Ils découvrent, en magasinant, de très beaux secteurs avec des maisons unifamiliales où ils peuvent élever une famille. »

Le prix moyen d'un duplex est de 348 000$, à Montréal-Nord, comparativement à 523 000$ à Saint-Léonard, juste au nord, indique-t-elle. Les maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée), quant à elles, sont à un prix moyen de 272 000$ à Montréal-Nord, comparativement à 407 000$, à Saint-Léonard.

Nouveaux projets résidentiels

Quelques projets résidentiels d'envergure se profilent à l'horizon. Boulevard Gouin, par exemple, sur la berge de la rivière des Prairies, le bureau des ventes du Rive Gouin III vient d'ouvrir. Si tout va bien, la construction de l'immeuble de 20 étages pourrait s'amorcer cet automne.

« Notre emplacement est notre principal atout », indique Alfredo Zeppilli, vice-président de l'entreprise familiale Rive Gouin 2, qui a réalisé les deux premières phases du complexe.

À l'intersection des boulevards Maurice-Duplessis et Langelier, par ailleurs, la construction du MN va bon train. Réalisé par le Groupe Dargis dans le cadre du programme Accès Condos, de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), il a déjà un effet positif sur les environs.

Un deuxième projet Accès Condos, proposé par Les Constructions MaxEra, sera lancé plus tard cette année à Montréal-Nord. Il sera bâti à l'intersection des boulevards Pie-IX et Industriel, tout près d'une gare du futur train de l'Est et d'un arrêt du futur service rapide par bus (SRB).

« Les besoins dans ces deux quartiers de Montréal-Nord sont différents, explique Johanne Goulet, directrice générale de la SHDM. Plusieurs investissements publics s'en viennent et nous soutenons l'arrondissement dans ses efforts de revitalisation. »

Lors de son plus récent appel de propositions public, qui vient de prendre fin, l'organisme a reçu des propositions pour d'autres secteurs de Montréal-Nord.

« Grâce à l'amélioration du transport en commun, les activités vont migrer un peu plus au nord, croit Mme Goulet. Avec les projets Cité l'Acadie, dans Ahuntsic, et la Fabrique 125, que nous venons de lancer dans le quartier Chabanel, nous nous rendons compte que pour accéder à la propriété, les gens sont prêts à participer à la revitalisation économique et sociale du secteur choisi. »

C'est à suivre.