

Conserver la vocation sociale et communautaire du 7400 St-Laurent

**Mémoire de l'ACEF du Nord de Montréal
(Association coopérative d'économie familiale)**



**Présenté à l'Office de consultation publique de
Montréal**

Dans le cadre des consultations sur le Centre 7400

Le 3 décembre 2010

Association Coopérative d'Économie Familiale du Nord de Montréal
Téléphone : (514) 277-7959
7500, ave. de Chateaubriand, Montréal, Québec, H2R 2M1
Télécopieur : (514) 277-7730
Courriel : info@acefnord.org site internet : www.acefnord.org

Présentation de l'organisme

L'ACEF du Nord de Montréal (Association coopérative d'économie familiale) est un organisme communautaire sans but lucratif spécialisé sur les questions en lien avec le budget, le crédit, l'endettement, et la défense des droits des consommateurs. Desservant le quart Nord Ouest de l'Île de Montréal, l'ACEF a été créée en 1974, et est installée au cœur de Villeray depuis cette date. Année après année, nous travaillons notamment en prévention de l'endettement, mais malheureusement de plus en plus en solutions à l'endettement, à une époque où le taux moyen d'endettement des Canadiens se situe autour de 140% du revenu disponible, et où le taux d'épargne reste très faible.

Le projet

Notre présence de longue date dans le quartier fait que nous connaissons bien la réalité du « 7400 », dont le rôle important que celui-ci a joué et joue encore. D'une manière générale, c'est d'abord la perte de ressources collectives, que nous utilisons de façon régulière, notamment à travers notre regroupement, l'Union des consommateurs : les salles de réunion en location à des coûts abordables, et aussi l'hébergement (pour les groupes de l'extérieur) à faible coût.

Rappelons aussi qu'une quarantaine d'associations, groupes communautaires sans but lucratif, regroupement et organisations d'éducation sont locataires au Centre 7400, parfois même depuis plusieurs décennies. Dans le contexte de la pénurie de locaux abordables, pour des groupes sous-financés, une relocalisation sera sans aucun doute un gros défi, sans parler des coûts engendrés par un déménagement.

Le Centre « 7400 » est un lieu qui nous a permis d'être en lien avec le mouvement communautaire montréalais, de s'informer des enjeux qui nous concernent et de prendre position sur ceux-ci. Il a depuis sa création une vocation sociale, communautaire et éducative qui doit être préservée. Par ailleurs, nous tenons à dénoncer le manque de transparence autour de la réalisation de ce projet de transformation, aussi bien de la part des actuels propriétaires, les Clercs de Saint-Viateur, que du promoteur et de l'arrondissement. L'ensemble du projet s'est jusqu'à présent développé sans jamais ne serait-ce que consulter d'autres acteurs impliqués dans le quartier, notamment le milieu communautaire. Nous sommes très loin d'un projet concerté, répondant aux besoins du milieu. De plus, la somme offerte en compensation de l'absence de logements sociaux sur le site, soit 300 000\$,

est quasiment insultant, compte tenu de l'ampleur des besoins et du manque criant d'investissement dans ce domaine.

Glissement de sens

Ce que nous souhaitons contester de façon plus particulière, ce sont les arguments du promoteur pour convaincre que son projet répond en grande partie à la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, et comprendra des unités de logements abordables. Dans l'annexe 3 « Analyse des différentes politiques, stratégies, et plan d'action municipaux » des documents déposés par le promoteur, on peut lire ceci :

« Bien que le projet ne permette pas de rencontrer les objectifs en matière de production de logements sociaux et communautaires, nous sommes d'avis que celui-ci permettra de contribuer de façon significative aux objectifs de la Ville de Montréal en matière de logements abordables. »

« De façon préliminaire et sujet à modification, on estime que la fourchette de prix (avant taxes et stationnement) variera entre 150 000\$ et 650 000\$. En raison de la typologie très variée des logements, de la variété des prix et de la localisation du projet, on estime que la clientèle sera très variée : jeunes, personnes seules, familles avec enfants, couple, pré-retraités (empty nesters), retraités actifs. On peut donc affirmer de façon très catégorique que le projet contribue à « Assurer une offre résidentielle équilibrée »
« Bref, le projet soumis répond aux objectifs poursuivis par la politique municipale en matière d'habitation. »

Pour l'ACEF du Nord, ce projet est loin du compte en matière de logement abordable.

Rappelons d'abord la définition du mot « abordable » selon le dictionnaire Le Robert : « modéré, pas trop cher, d'un prix raisonnable ». Cependant, comme c'est souligné dans le document « Habiter Montréal, stratégie d'inclusion de logements abordables dans les développements résidentiels¹ », « l'expression coût abordable, dans le langage courant, est utilisée de multiples façons. Pour les uns, il s'agit d'un coût avantageux, pour les autres, d'un coût accessible à certaines clientèles. En réalité, la notion de coût abordable, tout comme celle de logement abordable, est une notion toute relative : ce qui représente un coût abordable pour un individu ou un ménage ne l'est pas forcément pour un autre. Aux fins de la stratégie d'inclusion, un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. »

¹ En ligne :

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf Page 10, consulté le 1^{er} décembre 2010

La Ville dit aussi : « *Enfin, la problématique du logement abordable ne touche pas que le secteur locatif : il est important de répondre aux aspirations des ménages qui aimeraient accéder à la propriété et en auraient les moyens, mais qui ne peuvent le faire sur le territoire de Montréal à cause du prix élevé des propriétés.* »

Abordable pour qui?

Le tableau ci-dessous est issu du site Internet de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL), et présente le prix maximum qu'un ménage peut payer pour un achat immobilier².

Revenu du ménage	Mise de fonds 5%	Prix d'achat maximum	Mise de fonds 10%	Prix d'achat maximum
25 000\$	3 000\$	60 000\$	6 300\$	63 000\$
30 000\$	3 900\$	78 000\$	8 200\$	82 000\$
35 000\$	4 800\$	96 000\$	10 100\$	101 000\$
40 000\$	5 700\$	114 000\$	12 000\$	120 000\$
45 000\$	6 600\$	132 000\$	13 900\$	139 000\$
50 000\$	7 500\$	150 000\$	15 800\$	158 000\$
60 000\$	9 300\$	186 000\$	19 600\$	196 000\$
70 000\$	11 050\$	221 000\$	23 400\$	234 000\$
80 000\$	12 500\$	250 000\$	27 200\$	272 000\$
90 000\$	14 400\$	288 000\$	31 000\$	310 000\$
100 000\$	16 275\$	325 500\$	34 800\$	348 000\$

Ce que l'on peut déduire à partir de ces données, en tenant compte des prix de vente prévus par le promoteur donc de 150 000\$ à 650 000\$ hors taxes et stationnement, c'est que les ménages qui seront en mesure de s'offrir un condo dans ce complexe auront des revenus très largement supérieurs à 60 000\$, et à tout le moins de sérieuses économies!

Si l'on rapproche ceci du profil statistique en habitation de l'arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension³, on ne peut que constater que ce projet répond aux besoins d'une très petite minorité : moins de 7% des ménages locataires de l'arrondissement disposent d'un revenu supérieur à 75 000\$. De plus si l'on se fie au revenu médian des locataires, à qui la Stratégie de la Ville de Montréal veut offrir la chance de devenir propriétaire, ceux-ci devront trouver leur bonheur au prix maximum de 75 000\$, puisque

² En ligne : http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/acmaetet/acmaetet_002.cfm consulté le 1er décembre 2010

³ En ligne : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Villeray_St_Michel_PExtension_Mai_2009.pdf consulté le 1er décembre 2010

le revenu médian est à 28 685\$! Les subventions offertes par la Ville pour l'accession à la propriété ne permettent pas de corriger cette situation.

Nous nous abstiendrons d'affiner cette analyse en tenant compte de profils particuliers, mais soulignons tout de même que ce projet, tel qu'il est aujourd'hui, n'en sera pas un de mixité sociale.

Un projet qui ne répond pas aux besoins de logement de la population

Ce qui est indécent par ailleurs, c'est de construire 302 unités de luxe, d'inclure autant de stationnements, excessivement coûteux, et de ne pas tenir compte des 7 965 ménages de l'arrondissement qui consacrent plus de 50% de leurs revenus à se loger (17 110 sont au delà de 30%). Le phénomène de gentrification que cela engendrera aura des impacts sur l'ensemble de la population du quartier, par la transformation inéluctable du tissu économique et commercial, causant des pressions à la hausse sur les prix de nombreux services et biens de consommation, y compris la nourriture.

Il est plus que nécessaire de revoir de quelle façon le « 7400 » pourrait être transformé, en lui conservant sa vocation sociale et communautaire, et en lui permettant d'être encore et toujours au service de la population.

Recommandations :

- 1. Qu'une véritable concertation soit mise en place pour faire émerger un projet consensuel autour du « 7400 » dans l'optique de conserver sa vocation sociale et communautaire, avec l'ensemble des acteurs concernés, dont le milieu communautaire.**
- 2. Qu'en vue de pouvoir établir cette concertation dans de bonnes conditions, un moratoire permettant de trouver une solution de rechange à ce qui est proposé concernant le 7400 soit adopté par les instances municipales concernées.**