



Mémoire présenté à l'OCPM portant sur le projet de transformation du Centre 7400 Conseil communautaire Solidarités Villeray Décembre 2010

Je m'appelle Stéphane Théoret et je suis le président du Conseil d'administration du Conseil communautaire Solidarités Villeray, regroupement de 16 organismes communautaires autonomes de Villeray préoccupés par les conditions de vie de la population à faible revenu du quartier. Vous trouverez en annexe la liste des membres de notre Conseil communautaire. Nous sommes interpellés par le projet prévu au Centre 7400 et ce, à plusieurs égards. Tout d'abord, nous aimerions souligner le rôle de ce site patrimonial pour notre quartier et sur l'importance de conserver un caractère social et communautaire de cet immeuble.

D'emblée notre regroupement communautaire s'oppose à la transformation du Centre 7400 tant sur la manière dont ce projet a été conçu que sur le résultat final de la transformation. En effet, même si cet immeuble appartient à la communauté des Clercs St-Viateur, nous considérons qu'il a été construit grâce aux contributions des fidèles qui ont permis la richesse de cette communauté religieuse. Dans ce sens, nous considérons la vente du Centre 7400 comme une *privatisation* au profit du plus offrant d'un bien d'usage collectif. En deuxième lieu, cet immeuble a servi une bonne partie de son histoire à répondre aux besoins sociaux d'une communauté bien précise, la communauté des sourds et malentendants. Après l'abandon de cette fonction éducative, cet immeuble a été mis au service de la communauté en général par la location de bureaux d'OBNL dont la plupart sont à caractère social, par la location d'espaces de réunion et l'hébergement à un prix très accessible pour les participants à des congrès de regroupements communautaires ou autres. La vente de cet immeuble et le projet qui en découle, soit la transformation en condominiums de luxe, évacue complètement les fonctions historiques de cet édifice et fait fi des problématiques sociales de la communauté dans lequel il est implanté.

La vente du Centre 7400 à des promoteurs privés et sa transformation en un immeuble résidentiel doivent être placés dans un contexte plus large, qui est la privatisation de notre patrimoine collectif aux intérêts privés en mesure de mettre des gros sous sur la table. Il est pertinent de se rappeler que l'ensemble des immeubles religieux, qu'ils soient des églises,

monastères ou encore un institut des sourds et muets, a été construit grâce à la contribution de l'ensemble des fidèles catholiques qui avaient l'obligation de contribuer financièrement à la construction d'immenses monuments religieux. Aujourd'hui, ces immeubles construits grâce à l'argent du peuple catholique est privatisé au profit du segment le plus riche de notre société. En soi, il y a un problème éthique dans cette situation qui est appelée à se répéter étant donné les difficultés financières des paroisses à Montréal et ailleurs.

Dans le cas qui nous concerne, nous ne pouvons que constater l'absence totale de sensibilité sociale des Clercs St-Viateur en regard de la communauté de Villeray et du Québec plus largement. En effet, cette communauté religieuse s'est distinguée, entre autres, par sa mission d'enseignement à un segment de la population particulièrement stigmatisée, discriminée et exclue, soit les sourds et muets du Québec. Aujourd'hui, nous constatons l'éloignement de cette communauté religieuse des valeurs de solidarité sociale et de partage mises de l'avant par l'église catholique en vendant au plus offrant un immeuble construit grâce à l'argent des gens donné pour l'action spirituelle et sociale de cette congrégation. Il faut aussi rappeler la vente d'une grande partie du terrain leur appartenant pour la construction d'un complexe de condominiums situés à l'arrière du Centre 7400. Jamais cette congrégation n'a approché les représentants de la communauté du quartier dans laquelle ils sont implantés depuis presque un siècle pour étudier un projet plus conforme aux besoins de notre population. Nous considérons que la vente successive des biens immobiliers appartenant à cette congrégation est très éloignée des valeurs éthiques et chrétiennes que cette communauté religieuse dit porter.

De plus, la vente du Centre 7400 et le projet de le transformer en condominiums de luxe destinés à une population aisée qui ne viendra pas nécessairement du quartier fait fi des besoins en logement de la population des quartiers Villeray, Petite-Patrie et Parc-Extension. D'autres mémoires présentés devant cette commission font état des énormes besoins sociaux en logement pour la population à faible revenu de notre quartier. Malgré les efforts réalisés ces dernières années pour soulager la problématique des logements trop chers ou encore insalubres par la construction de logements sociaux, ces efforts sont encore largement insuffisants. Par ailleurs, une large majorité des projets de logement sociaux réalisés dans le quartier sont des projets en « achat-rénovation », ce qui, en général, n'ajoute pas des nouvelles unités locatives au parc de logements existants. On ne peut dire la même chose de la construction de condominiums. Dans ce domaine, la plupart des projets privés, toujours des condominiums (à l'exception du projet sur Christophe-Colomb entre Jarry et Crémazie), ont été construits sur des terrains qui n'avaient pas une fonction résidentielle, étant pour la plupart des anciennes stations de service ou des terrains vagues. S'il y a eu réalisation de logements sociaux, l'augmentation du parc de logements dans le quartier repose, par contre, presque uniquement sur la construction de condominiums, domaine dans lequel on a vu un développement spectaculaire depuis quelques années.

Cette situation nous incite à affirmer que notre quartier n'a pas besoin de nouveaux complexes de condominiums, mais de logements sociaux pour la population à faible revenu qui paie déjà trop cher pour des appartements trop petits et souvent insalubres.

L'ensemble de ces considérations nous incite à demander un moratoire sur toute transformation ou changement de fonction du Centre 7400. Pendant ce moratoire les acteurs locaux et régionaux (arrondissement, organismes communautaires, Clercs St-Viateurs, groupes de ressources techniques, etc.) définiront un projet de viabilisation communautaire des fonctions existantes dans le bâtiment actuel (locaux de réunions, bureaux, hébergement, etc.).

Même si nous demandons un moratoire afin de définir un projet à caractère social et communautaire, nous considérons que le projet étudié constitue un échec de la « *Stratégie d'inclusion* » de la ville de Montréal. Nous considérons que cette stratégie doit **aussi** viser l'inclusion des logements sociaux dans les grands projets d'habitation. Cette finalité est aujourd'hui écartée dans le cas de la transformation du Centre 7400. La compensation offerte pour cette démission des autorités municipales, soit un maigre 300 000\$, est largement insuffisante et constitue plutôt un affront aux populations appauvries qui consacrent une large part de leur revenu à payer des loyers déjà excessivement chers, trop petits et insalubres.

Site du Centre 7400 : à considérer dans une problématique de zonage plus vaste

Selon notre regroupement communautaire, si un projet de cette ampleur doit être évalué par ses caractéristiques propres, l'analyse doit aussi porter sur les conséquences de ce développement sur les zones environnantes. À cet égard, le Centre 7400 juxtapose une petite zone industrielle du quartier Villeray, la *zone Alexandre-Marconi* (au nord de Jean-Talon), en voie de dépérissement en tant que zone industrielle. Aujourd'hui, à travers les documents fournis par le promoteur de la transformation du Centre 7400, nous apprenons que l'arrondissement VSP prévoit l'ajout de la fonction résidentielle dans ce territoire qui, a terme, pourrait accueillir quelques milliers d'unités d'habitation :

« Selon le chapitre d'arrondissement Villeray/St-Michel/Parc-Extension, le site du Centre 7400 est localisé dans un secteur visé par une requalification qui prône la diversification et l'intensification des activités. Un des objectifs au niveau local vient d'ailleurs renforcer cette orientation en préconisant la réhabilitation potentielle des secteurs industriels, qui se trouvent aux abords du site, par l'ajout de nouveaux usages résidentiel et commercial »
(Document du promoteur, « Reconversion Institution des Sourds-Muets, 299 001 00 | 16 JUILLET 2010 », p.15)

Nous constatons déjà une forte pression immobilière tout autour de ce territoire, encore accentuée par le projet de transformation du Centre 7400 et le développement résidentiel qui a lieu dans la même zone mais au sud de Jean-Talon. Cette situation nous amène à craindre que l'officialisation de la fonction résidentielle lors de la prochaine révision du plan d'urbanisme amènera un développement résidentiel dans lequel le logement social sera largement exclu. En effet, nous assistons subrepticement à la formation d'un pôle résidentiel de condominiums de luxe dans l'ensemble de ce secteur, dont le projet du Centre 7400 en est un exemple éloquent. Déjà, les quartiers Villeray et Petite-Patrie constituent des

quartiers privilégiés par la spéculation foncière dont l'augmentation généralisée des loyers et la construction massive de complexes de condominiums constituent des exemples éloquentes. Ajoutons la présence d'installations urbaines génératrices d'achalandage (marché Jean-Talon, parc Jarry, tournois de tennis, etc.) qui accentuent encore l'attrait de ces quartiers.

Étant donné les caractéristiques propres du développement du logement social (disponibilité du financement largement insuffisant du programme AccèsLogis et les longs délais qu'impliquent l'achat des terrains et bâtiments destinés au logement social), il est à craindre que lorsque l'ajout de la fonction résidentielle de ce secteur sera officialisé dans le plan d'urbanisme, une grande partie des terrains et immeubles seront déjà destinés à la construction de condominiums. Dans ces conditions, puisque nous considérons que les *forces invisibles* du marché immobilier sont déjà à l'œuvre dans le secteur Alexandre-Marconi et ce, au détriment des besoins sociaux en logement de notre population.

Nous demandons, par conséquent, une intervention municipale afin de permettre la réalisation de logements sociaux dans ce secteur. À cette fin, l'arrondissement devrait mettre sur pied un comité de travail dont le mandat serait d'effectuer une planification du développement résidentiel permettant l'accès à ce territoire de toutes les couches socio-économiques composant notre collectivité. Ce comité de travail devrait compter sur la participation des acteurs de la communauté de Villeray, de la Petite-Patrie et de Parc-Extension.

En effet, le développement résidentiel futur de ce territoire devrait aussi répondre aux besoins sociaux en logements accessibles et de qualité pour la population à faible revenu de Villeray, Petite-Patrie et Parc-Extension.

Merci de l'attention que vous accorderez aux propositions contenues dans notre mémoire.

Stéphane Théoret
Président
Conseil communautaire Solidarités Villeray

**Liste des organismes membres du
Conseil communautaire Solidarités Villeray
2010-2011**

1. **ACEF du Nord**
7500 av. de Châteaubriand Montréal QC H2R 2M1
Tél. : (514) 277-7959 Téléc. : (514) 277-7730
2. **Association des locataires de Villeray**
7378 Lajeunesse, local 213 Montréal QC H2R 2H8
Tél. : (514) 270-6703 (public) Téléc. : (514) 271-1640
3. **Bureau de ressource des assisté-e-s sociaux de Villeray (BRAS)**
660 rue Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 495-8101 Téléc. : (514) 279-0120
4. **Centre d'alphabétisation de Villeray: La Jarnigoine**
7445 St-Denis Montréal QC H2R 2E5
Tél. : (514) 273-6683 Téléc. : (514) 273-6668
5. **Centre des femmes d'ici et d'ailleurs**
8043, rue St-Hubert, Montréal QC H2R 2P4
Tél. : (514) 495-7728 / 495-2012 Téléc. : (514) 495-7733
6. **Centre d'orientation et de prévention de l'alcoolisme et de la toxicomanie latino-américain (COPATLA)**
660 rue Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 948-6188 Téléc. : (514) 271-6692
7. **Espace-famille Marie-Claude Peloquin**
7378 Lajeunesse, salle 209 Montréal QC H2R 2H8
Tél. : (514) 858-1878 Téléc. : (514) 858-9274
8. **Maison de quartier Villeray**
660 Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 272-5462 / 272-4589 Téléc. : (514) 271-6692
9. **Maison des Grands-Parents**
8078, rue Drolet, Mtl, Qc., H2R 7C9
Tél. : (514) 383-9108 Téléc. : (514) 3838998
11. **Maison multiethnique Myosotis**
660 Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 271-4407 Téléc. : (514) 271-2620
12. **Patro le Prévost**
7355 Christophe-Colomb Montréal QC H2R 2S5
Tél. : (514) 273-8535 - P. 223 Téléc. : (514) 273-9190

- 13. Pastorale sociale de Villeray**
805 Villeray Montréal QC H2R 1J4
Tél. : (514) 272-8265 Téléc. : (514) 948-2484
- 14. La Rêvothèque de Villeray**
660 Villeray Montréal QC H2R 1J1
Tél. : (514) 270-8144 Téléc. : (514) 271-6692
- 15. Journal communautaire Le Monde**
Case Postale 7, Succ. St-Michel
Montréal (Québec) H2A 3L7
Téléphone : (514) 722-7708 Téléc. : (514) 722-3667
- 16. Organisation populaire des droits sociaux-Région Montréal (OPDS)**
8535, boul. Robert, Montréal (Québec) H1Z 3T9
Tél. : (514) 524-6996 Téléc. : (514) 524-7003