



Association des locataires de Villeray

7378, rue Lajeunesse, local 213, Montréal (Québec) H2R 2H8

Téléphone : (514) 270-6703 ■ télécopieur : (514) 271-1640 ■ courriel : alv@cam.org

Le Centre 7400 :

au coeur de la vie sociale et communautaire du quartier Villeray

Mémoire de l'Association des locataires de Villeray (ALV)

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre des consultations sur le Centre 7400

Le 3 décembre 2010

Présentation

L'Association des locataires de Villeray (ALV) est un regroupement de locataires qui s'entraident et s'informent pour améliorer les conditions de vie des locataires du quartier Villeray et plus largement. Elle est un organisme à but non lucratif qui existe depuis 1977. L'ALV revendique la construction de logements sociaux ainsi qu'un meilleur contrôle du marché privé de l'habitation. L'ALV se joint aussi aux luttes contre la pauvreté et pour la reconnaissance du droit au logement comme droit fondamental.

Intérêt pour le projet

L'intervention de l'ALV compte deux volets. D'une part, nous défendons la nécessité de maintenir toutes les conditions d'existence de groupes à vocation sociale et communautaire dans le quartier pour assurer la vitalité du tissu urbain. L'ALV reconnaît aussi que l'existence de ces groupes dépend de leur capacité à trouver un local bien situé à un prix raisonnable. L'ALV soutient que l'apport de groupes communautaires et éducatifs à vocation régionale et nationale est tout aussi important pour la vitalité du quartier que celui de groupes dont les activités sont de nature locale.

D'autre part, nous affirmons que tout projet résidentiel doit répondre en priorité aux besoins impérieux des ménages en matière de logement. Pour nous, le projet actuel va à l'encontre de ces deux éléments.

Pour ces raisons, l'ALV souhaite que le débat sur le projet soumis à l'Office de consultation publique de Montréal soit aussi large que possible. L'ALV prend acte du mandat donné à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), qui s'énonce ainsi ¹:

1. Le scénario de conversion proposé de bâtiment patrimonial d'importance;
2. Le concept d'aménagement paysager proposé et le scénario d'aménagement commémoratif;
3. L'interface entre les unités résidentielles et les

¹ Tiré du verbatim de la session du 15 novembre de OCPM à la page 6.

activités de nature industrielle environnante;

4. Les typologies résidentielles déployées dans le cadre du projet;
5. Le concept architectural, les interventions proposées et l'implantation des nouvelles constructions;
6. La configuration et l'aménagement de l'intersection Saint-Laurent / de Castelnau aux abords de la station de métro.

En plus de ces éléments, l'Association des locataires de Villeray croit que pour un projet de la nature de celui qui est proposé, l'analyse devrait aussi porter sur les éléments suivants :

- 1) Les besoins impérieux en matière de logement résidentiel dans le quartier Villeray;**
- 2) La dénaturation de la stratégie d'inclusion;**
- 3) L'impact du projet sur la vitalité du tissu social et communautaire du quartier;**
- 4) L'impact des changements à la pièce au plan d'urbanisme sur sa cohérence d'ensemble.**

Notre mémoire portera sur ces quatre éléments.

1. Les besoins impérieux en matière de logement résidentiel dans le quartier Villeray

Selon l'ALV, le projet actuel ne répond pas aux besoins du quartier Villeray. Selon des statistiques de 2006, le quartier comporte 21 130 ménages locataires². Le revenu médian de ces ménages est de 29 924 \$³. Une proportion énorme des ménages du quartier vivent dans la pauvreté. En effet, tous ménages confondus, 39,63 % des ménages du quartier sont sous le seuil du faible revenu⁴. Pour les locataires, la situation est encore plus inquiétante puisque ce sont 47,03 % des ménages qui se retrouvent sous le seuil du faible revenu⁵.

L'analyse du taux d'effort des locataires du quartier démontre l'existence de besoins impérieux en matière de logements abordables pour les personnes à plus faible revenu. Comme on peut le voir dans le tableau suivant, une proportion alarmante de locataires doivent déboursier plus de 30 % de leur revenu pour se loger. C'est le lot de 7730 ménages locataires du quartier, ce qui représente tout près de 37 % des ménages. Avec un tel taux d'effort, les ménages n'arrivent plus à répondre à tous leurs besoins. De ce nombre, 3680

2 Voir en annexe le Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray. Les données du Dossier noir 2009 ont été compilés par Statistiques Canada à l'aide de données issues du Recensement de 2006.

3 Idem.

4 Ces données proviennent du Profil statistique en habitation de l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension, Mai 2009, Direction de l'habitation : Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Nous avons tenu compte que des quartiers de recensement (QR) 12 et 13. Une petite partie du QR 09 fait aussi partie de Villeray, mais il n'était pas possible pour nous de retenir seulement la portion qui nous concerne. Nous avons donc choisi de ne pas inclure le QR 09 dans nos statistiques. Cependant, cela n'affecte pas la validité de nos chiffres, puisque la situation des ménages dans le QR 09 est plus précaire que dans les deux autres QR qui forment Villeray.

5 Idem.

ménages doivent même déboursier plus de 50 % de leur revenu pour se loger et 1615 plus de 80 %.

Nombre et pourcentage des ménages locataires du quartier Villeray qui consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu pour se loger, en 2006⁶.

Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
7730	36,6 %	3680	17,4 %	1615	7,6 %

Au bas mot, ce sont donc 7730 ménages qui ont des besoins impérieux pour un logement dont ils ont la capacité de payer le prix.

À ce nombre, il faut ajouter bien d'autres mal-logés qui déboursent moins de 30 % de leur revenu pour se loger, mais qui doivent vivre dans des taudis. Il est difficile de connaître exactement le nombre de ménages qui vivent dans des logements insalubres et non sécuritaires. Cependant, on sait que dans le quartier, 2 390 logements, donc 11,3 % des ménages locataires, vivent dans des logements qui nécessitent des réparations majeures⁷.

Pour l'ALV, tout projet résidentiel doit répondre aux besoins impérieux de ces ménages en matière de logement, soit parce qu'ils paient trop cher, soit parce qu'ils vivent dans un taudis. Toute personne a le droit de vivre dans la dignité.

6 Dossier noir 2009 : Logement et pauvreté dans Villeray.

7 Idem.

Pour l'ALV, il ne fait aucun doute que seul le logement social est une option viable pour les ménages locataires qui ont le besoin impérieux d'un logement en bon état à un prix et dont ils ont la capacité de payer le prix. À l'heure actuelle, le marché privé est incapable de répondre à ces besoins.

Cependant, la création de logements sociaux dans le quartier pose un problème important. Il n'y a plus de terrains où il est possible de construire! Il est à noter que cette pénurie est largement reconnue par différents acteurs. Ainsi, lors de la séance du 26 octobre 2010 du conseil municipal, Madame le maire d'arrondissement Anie Samson, a reconnu qu'existe plus de terrains constructibles à Villeray. Dans ce contexte, il est inacceptable qu'une modification des règles de zonage pour permettre une utilisation résidentielle d'un terrain ne serve pas à la création de logements sociaux.

Lors de la première séance d'information publique de l'OCPM, Monsieur Benoît Lacroix, de la Direction de l'habitation à l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension, a affirmé que « nous sommes, nous, très fiers » au sujet du nombre d'unités de logements sociaux construits dans l'arrondissement, et plus particulièrement à Villeray⁸. Au soutien de cette affirmation, les autorités ont déposé à l'OCPM un document intitulé *Logements sociaux réalisés entre 2002 et le 30 septembre 2010*. L'ALV affirme que les chiffres avancés dans ce document doivent être relativisés. À notre avis, la période sélectionnée, et cela sans douter de la bonne foi des personnes qui ont effectué la compilation, ne rend pas bien compte de la

8 Tiré du verbatim de la session du 15 novembre de OCPM à la page 43.

création de logements sociaux dans le quartier. Pour nous, la création de logement sociaux depuis 2002 est un rattrapage suite à une période creuse. À Villeray, le dernier HLM a été construit en 1992. Entre 1992 et 2002, très peu de logements sociaux ont été construits. De plus, ces chiffres ne permettent pas de déterminer le nombre d'unités dont le loyer est subventionné. Cette donnée est cruciale, puisque, dans le logement social, seules les unités avec subvention sont de nature à garantir l'abordabilité pour les ménages à plus faible revenu. Dans les autres cas, l'abordabilité dépend entièrement de la capacité des locataires à assumer un loyer parfois très près de celui du marché privé.

Si les chiffres fournis par l'arrondissement peuvent paraître reluisants, ils le sont beaucoup moins à la lumière de ces informations⁹. Quoi qu'il en soit, tant qu'il y aura des besoins impérieux en matière de logement, la création de nouvelles unités de logement social doit demeurer prioritaire. Tout cela nous permet d'affirmer que :

« À Villeray ce sont des logements sociaux qu'il nous faut! »

⁹ Nous avons fait une demande auprès de Monsieur Benoît Lacroix afin d'obtenir les documents que possède la Direction du service de l'habitation de l'arrondissement, ce qui nous aurait permis d'assoir notre prétention sur des chiffres. Au moment de rédiger ce mémoire, la documentation pertinente ne nous a toujours pas été remise. Nous encourageons fortement l'OCPM à effectuer les démarches nécessaires auprès de l'arrondissement pour obtenir ces données.

2. La dénaturation de la stratégie d'inclusion

Pour l'Association des locataires de Villeray, il est clair que le projet actuel représente une dénaturation de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. L'application de la stratégie d'inclusion repose essentiellement sur la volonté des élus municipaux. Par l'appliquer leurs pouvoirs discrétionnaires en matière de changement de zonage ou du plan d'urbanisme, ils ont les moyens de favoriser la création de logements sociaux et communautaires par les promoteurs privés. Dans un contexte tel que celui-ci, on ne peut que déplorer la manière dont les élus ont choisi d'appliquer la stratégie d'inclusion.

L'argument du promoteur est à l'effet il n'est pas possible de construire des logements sociaux et communautaires sur le site du projet pour des raisons économiques. Faut-il rappeler que le ratio de logements sociaux et communautaires de 15 % prévu par la stratégie d'inclusion de la Ville est loin d'être extravagant. Au contraire, il s'agit plutôt d'un pourcentage minime. De plus, des stratégies de minimisation des coûts aurait pu être appliquées. Le dossier remis par le promoteur indique-t-il un effort sérieux de la part du promoteur pour réduire les coûts du projet dans la perspective de permettre l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur le site? Non.

Cette application de la stratégie d'inclusion n'est pas sans précédents. Cependant, chaque fois qu'elle est appliquée de cette manière, le message envoyé aux promoteurs est qu'ils peuvent compenser le fait de ne pas construire de logements sociaux et communautaires sur le site de leurs projets

moyennant une contribution minime, voire dérisoire. L'ALV, loin de considérer que le montant de 300 000 \$ sur un projet de 85 000 000 \$ répondra aux besoins en terme de logements sociaux et communautaires du quartier, considère que ce montant est une insulte pour les locataires qui ont un besoin impérieux d'un logement en bon état à un coût dont ils ont la capacité de payer le prix. Comme l'affirme un de nos membres : « 300 000 dollars! Pour qui nous prennent-t-ils? À Villeray, on ne peut même pas acheter un triplex à ce prix là! »

3. L'impact du projet sur la vitalité du tissu social et communautaire du quartier

L'Association des locataires de Villeray adhère à la Coalition des amis du 7400 : pour le maintien de la vocation sociale et communautaire du Centre. À l'instar des autres groupes membres de la Coalition, nous exigeons le maintien de la vocation sociale et communautaire du Centre 7400. Celui-ci fait partie du patrimoine social et communautaire du quartier Villeray depuis tout près de 90 ans. Plus encore, le Centre, situé sur le site historique de l'Institution des sourds et muets de Montréal, joue un rôle identitaire important pour le quartier. La présence de nombreux groupes qui offrent des services aux communautés sourdes et malentendantes contribue certainement à la présence continue cette communauté dans le quartier. Faut-il rappeler que seul l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension offre un service d'interprétation en Langue des signes québécoise? Le projet actuel, loin de structurer la vie sociale et communautaire du quartier, aura plutôt un effet déstructurant.

Ainsi, l'ALV affirme que le projet aura un effet nuisible sur la vitalité du tissu social et communautaire du quartier. Les groupes présents sur le site offrent des services à des populations variées, locales autant que régionales, et même nationales. La perte des autres services offerts, comme la location d'espaces de réunion pour les groupes communautaires et l'hébergement à prix modique, auront des impacts certains sur la capacité des groupes communautaires et de leurs regroupements à réaliser leur mission auprès de la population.

Cet enjeu est d'autant plus important que le quartier connaît une pénurie de lieux pour les groupes communautaires. Cette réalité est aussi vraie pour l'ensemble de l'île de Montréal. Cette pénurie doit aussi être considérée dans le contexte du sous-financement général des groupes communautaires au Québec. Il est impensable que seul le marché privé puisse répondre aux besoins des groupes qui doivent se loger dans des locaux à un prix abordable et bien situés par rapport au système de transport en commun. Il est donc nécessaire d'accorder la priorité au maintien de la vocation sociale et communautaire des immeubles qui ont cette fonction.

Aussi, l'ALV est consternée par l'absence d'un plan de relocalisation pour les groupes communautaires locataires du Centre 7400. Dans le même sens, aucune attention n'a été portée aux besoins des groupes qui l'utilisent ponctuellement. Cela témoigne du peu d'intérêt qu'ont les acteurs impliqués depuis le début du projet - les Clercs St-Viateurs, l'arrondissement et les promoteurs - pour l'importance de la vocation sociale et communautaire du Centre 7400. Ainsi, nous n'avons pas été surpris d'apprendre, lors de la séance d'information publique de l'OCPM, qu'aucune étude ou analyse sur l'anéantissement de la vocation sociale et communautaire du Centre 7400 n'avait été effectuée. Une étude d'impact à cet effet aurait été de mise. Peut-on concevoir un projet de fermeture d'école qui ne tiendrait pas compte des enfants à relocaliser? Peut-on concevoir un projet de fermeture d'hôpital qui ne tiendrait pas compte des besoins des patients? Comment peut-on concevoir un projet qui anéantit la vocation sociale et communautaire d'un lieu comme le Centre 7400 sans faire un minimum d'analyse à cet effet? L'ALV soutient qu'on

ne le devrait pas.

L'ALV salue les efforts mis en place pour préserver le patrimoine architectural du Centre 7400. Cependant, nous soulignons que le patrimoine d'une population ne se limite pas à l'architecture. Ainsi, le patrimoine social et communautaire mérite la même considération lors du développement d'un projet tel que celui-ci.

4. L'impact des changements à la pièce au plan d'urbanisme sur sa cohérence d'ensemble

Tout comme la Coalition des amis du 7400 : pour le maintien de la vocation sociale et communautaire du Centre, l'ALV s'inquiète des changements à la pièce au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, surtout lorsque ces changements ont trait à l'affectation d'une grande propriété à caractère institutionnelle. Dans un tel cas, il nous semble nécessaire de ne procéder à des changements au plan d'urbanisme que dans le cadre des révisions d'ensemble qui ont lieu régulièrement. Cela nous semble être la seule manière d'assurer la cohérence d'ensemble du plan et d'assurer qu'un nombre suffisamment important de terrains affectés à une fonction institutionnelle existent sur le territoire de la Ville de Montréal pour répondre aux besoins de la population.

Recommandations

- 1. Que les instances municipales refusent tout changement au plan d'urbanisme ou au zonage pour permettre un projet résidentiel, à moins que celui-ci ne réponde aux besoins impérieux en matière de logement des résidents les plus démunis du quartier.**
- 2. Que les instances municipales refusent tout changement au plan d'urbanisme ou au zonage pour un projet qui retire la vocation sociale et communautaire du Centre 7400.**
- 3. Que tout projet sur le site du Centre 7400 qui nécessite un changement au plan d'urbanisme de la ville de Montréal ou aux règlements de zonage ne soit accepté qu'après une consultation large de la population. Que ces changements ne soient acceptés que si des acteurs à vocation sociale et communautaire aient eu l'occasion de développer des projets qui permettent le maintien de cette vocation.**
- 4. Dans la perspective de maintenir la cohérence d'ensemble du plan d'urbanisme, qu'aucun changement à la pièce du plan d'urbanisme ne soit réalisé pour les propriétés affectées à des fonctions institutionnelles, et que tout changement de ce type soit réalisé dans le cadre d'une révision d'ensemble du plan à l'occasion d'une consultation large de la population.**

Annexe

Dossier noir 2009

Logement et pauvreté dans Villeray¹

Revenu et loyer médians des ménages locataires, en 2006

Nombre	Revenu médian	Loyer médian
21 130	29 924 \$	573 \$

Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% du revenu en loyer, en 2006

Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
7 730	36,6%	3 680	17,4%	1 615	7,6%

Hausse des loyers moyens depuis 2005, selon la grandeur des logements*

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
2005	401 \$	437 \$	503 \$	609 \$	482 \$
2006	401 \$	489 \$	539 \$	689 \$	529 \$
% augmentation	0,0%	11,9%	7,2%	13,1%	9,8%

* Données pour la zone comprenant Villeray, Saint-Michel et Parc Extension, à Montréal.

Sources: Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), octobre 2005 et 2006.

État des logements des ménages locataires, en 2006

Besoins de réparations	Nombre	%
Réparations mineures	6 925	32,8%
Réparations majeures	2 390	11,3%

Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, selon le sexe du principal soutien financier, en 2006

Sexe du princ. soutien fin.	Nombre total	Revenu médian	Loyer médian	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	nombre	%
Femme	10 925	28 560 \$	575 \$	4 255	38,9%	1 940	17,8%	820	7,5%
Homme	10 205	31 624 \$	570 \$	3 475	34,1%	1 740	17,1%	795	7,8%

Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, par type de ménage, en 2006

Type de ménage	Nombre total	Revenu médian	Loyer médian	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	nombre	%
Fam. mono.	2 200	30 399 \$	627 \$	850	38,6%	305	13,9%	110	5,0%
Pers. seule	10 460	20 823 \$	514 \$	4 975	47,6%	2 590	24,8%	1 170	11,2%

Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30%, 50% et 80% de leur revenu au logement, par groupe d'âge, en 2006

Âge	Nombre total	Revenu médian	Loyer médian	Payent 30% et plus		Payent 50% et plus		Payent 80% et plus	
				nombre	%	nombre	%	nombre	%
18 à 54	16 160	33 427 \$	588 \$	5 435	33,6%	2 690	16,6%	1 290	8,0%
65 et +	2 865	19 563 \$	526 \$	1 300	45,4%	260	9,1%	35	1,2%

¹ Ces données proviennent d'une commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada (Recensement de 2006) et des Rapports sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), automne 2005 et 2006.