

7400 St-Laurent

Centre 7400 St-Laurent

Mémoire de la Table sur le logement de Villeray

Soumis à L'Office de consultations publiques de Montréal dans le cadre
de l'étude de la transformation en condominiums
du Centre 7400 St-Laurent

Jeudi 2 décembre 2010

La Table sur le logement social de Villeray est un comité de travail mis sur pied par le Conseil communautaire Solidarités Villeray en 1998 avec le mandat de voir à la promotion et à la réalisation de logements sociaux construits grâce, en grande partie, au programme AccèsLogis. De plus, cette table sectorielle a la responsabilité de s'assurer que les unités de logement construites répondent aux besoins en logement de la population locale, en particulier la population locataire à faible revenu qui consacre une trop grande part de ses revenus au paiement du loyer. Dans ce sens, la Table sur le logement social de Villeray a défini deux besoins prioritaires pour la population appauvrie du quartier: la construction de logements « familles », comportant 3 à 4 chambres à coucher et des logements pour des ménages composés d'une seule personne (une chambre à coucher).

Notre table est composé de délégués de l'Association des locataires de Villeray, du Conseil communautaires Solidarités Villeray, des groupes des ressources techniques Bâtir son quartier, C.D.H. et ROMÉL.

Villeray est un quartier largement composé de ménages locataires, soit 75% des ménages¹. Une partie significative de ces ménages vivent sous le seuil du faible revenu, soit 47% en 2005. Si l'on considère que le taux d'effort (soit le pourcentage du revenu mensuel consacré au paiement d'un logis) est une donnée pertinente pour déterminer la qualité de vie d'une population spécifique, à Villeray nous constatons que 37% de nos ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu au paiement de leur loyer, et 17% y consacrent plus de 50% de leur revenu mensuel. Ces chiffres nous indiquent qu'une partie significative de notre population voit ses conditions de vie

¹ Les données présentes 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 pris en considération les quartiers de recensement 12 et 13.

grandement réduites à cause d'un taux d'effort trop élevé. Les ménages vivant cette situation ont donc un besoin impératif d'avoir accès à des logements correspondant à leurs besoins et leur permettant d'amoinrir leur taux d'effort. C'est le logement social, correspondant aux critères du programme AccèsLogis, qui répond le mieux à ce besoin présentement.

Dans les documents déposés par l'arrondissement VSP pour l'étude de la transformation du Centre 7400 en condominiums², nous avons appris que depuis 2002, 613 unités de logement social ont été construites dans Villeray. Si nous saluons cet effort considérable, celui-ci est très loin de répondre aux besoins de la population dans ce domaine. En effet, le nombre de ménages se trouvant sur la liste d'attente pour une habitation à loyer modique (HLM) est considérable et à chaque jour des nouvelles demandes de Villeray s'y ajoutent.

Parmi les difficultés rencontrées pour la réalisation de logements sociaux dans le quartier, en plus de la disponibilité de subventions du programme AccèsLogis, est la rareté des terrains propices à la construction de logements. En effet, Villeray est un quartier densément construit et les terrains disponibles sont rapidement achetés par des promoteurs privés pour construire des condominiums³. Le logement social se voit donc confiné à des portions de territoire moins favorables pour la construction de logements (près de lignes de chemin de fer, ou des axes routiers très achalandés, comme l'autoroute métropolitaine) ou se limite à l'achat-rénovation des bâtiments existants (formule qui n'ajoute pas des nouvelles unités de logement locatif au parc existant). Dans ce contexte, il devient impératif, que lorsque des grands projets d'habitation se profilent à l'horizon, ceux-ci considèrent les besoins sociaux en logement. De plus, avec le projet actuel, seule une minorité des ménages de notre arrondissement pourront se payer un condominium dans ce complexe de luxe. Nous croyons que la majorité de prochains acheteurs ne proviendront pas de notre arrondissement ce qui nous incite à croire que ce développement immobilier ne contribuera pas à diminuer la problématique du logement dans le quartier. Au

2 Document intitulé Logements sociaux réalisés entre 2002 et le 30 septembre 2010

3 Il faut dire que les promoteurs privés ne sont pas limités par le long processus imposé par le programme AccèsLogis et ils possèdent les ressources financières suffisantes pour acheter sur-le-champ tout terrain favorable à la construction de logements.

contraire, ce développement ne fera qu'augmenter la pression sur les hausses de loyers à cause du phénomène de gentrification qu'il induira.

Avec le Centre 7400, il y avait là une opportunité pour transformer cet édifice emblématique, construit grâce aux dons de la communauté, dans un complexe résidentiel qui considère les besoins sociaux de la population du quartier dans lequel il est construit. Les propriétaires historiques de ce bâtiment, les Clercs St-Viateurs, après avoir vendu une portion importante de leur terrain à des promoteurs immobiliers pour y construire des condominiums (Les Jardins du Parc Jarry) ont raté une première fois la possibilité de faire œuvre sociale en incluant des logements sociaux. Aujourd'hui, ils récidivent une deuxième fois en ne prenant même pas le temps de voir avec la communauté qui les entoure une possibilité de répondre à des besoins sociaux avec ce bâtiment. D'autres communautés religieuses ont choisi une voie qui correspond davantage à leur mission sociale et aux valeurs chrétiennes qu'elles portent. Seulement à Villeray, mentionnons le monastère des Sœurs grises, situés au 1460 Crémazie, qui a été transformé en ressource intermédiaire pour personnes en perte d'autonomie.

Le marché privé ne règle pas la crise du logement, il l'aggrave.

En effet, nous le constatons à tous les jours dans notre pratique, le marché immobilier ne répond d'aucune façon aux besoins sociaux en logements. La recherche effrénée de profit, la spéculation foncière, l'absence d'investissement dans le maintien du parc locatif par les grands propriétaires non-occupants, l'augmentation continuelle des loyers, la privatisation au plus offrant des biens ecclésiastiques construits grâce à un effort collectif ne sont que quelques aspects qui nous indiquent que le marché, à lui tout seul, ne peut répondre aux besoins sociaux en logement. Il faut une intervention publique. Dans ce cas, nos élus municipaux doivent avoir le courage de refuser de tels projets pour qu'ils correspondent aux besoins sociaux d'une population donnée.

La Table sur le logement social appelle donc les élus municipaux à refuser le projet sous sa forme actuelle. Notre table demande aussi aux propriétaires actuels, soit les Clercs St-Viateurs et aux autorités de l'arrondissement à s'asseoir avec les acteurs locaux et régionaux intéressés par cette

question afin de définir un projet socialement acceptable aux yeux de la communauté du quartier Villeray.

Merci de nous avoir écoutés.

Catherine Tragnée

Association des locataires de Villeray

Au nom de la Table pour le logement social de Villeray