

Mémoire pour le projet du 7400 St-Laurent

Par Blaise Rémillard et Geneviève Beudet, citoyens de Villeray

1. RÔLE SOCIOCOMMUNAUTAIRE DU CENTRE 7400

Attendu que le bâtiment patrimonial du 7400 St-Laurent :

- Occupe une mission sociale depuis presque 100 ans, dont plusieurs décennies au service des personnes malentendantes;
- Offre des locaux à prix abordable pour une quarantaine d'organisme à vocation éducative ou sociale œuvrant au niveau local, régional, provincial et international, une offre d'une grande rareté à Montréal, la plus grande ville du Québec;
- Dessert, via ces organismes, de nombreux citoyens montréalais et québécois;
- Est un lieu d'implication bénévole et citoyenne important pour plusieurs citoyens qui œuvrent à améliorer la société civile au sein de différents organismes;
- Offre des chambres à prix modique pour les résidents temporaires, une autre offre d'une grande rareté à Montréal
- Offre en location une grande salle de réunion qui est utilisée par plusieurs organismes du quartier et de Montréal

Attendu que :

- Ces offres combinées font du Centre 7400 un lieu unique à Montréal, qui peut accueillir des colloques ou événements sociocommunautaires à prix modique de stature nationale, comme le colloque du Front commun des personnes assistées sociales, dont le bureau est dans l'arrondissement, ou internationale, comme la [Conférence internationale des femmes](#) en août dernier, et qu'il existe peu de lieux similaires dans la région de Montréal et que certains de ces événements ne pourront plus avoir lieu;
- Le Centre 7400 comporte de nombreuses fonctions publiques et sociales depuis plusieurs décennies, ce qui est une source de fierté pour les citoyens de Villeray, et que Villeray fait partie de Montréal, qui fait partie du Québec;

CONSTAT NO. 1 :

Nous constatons que le projet actuel de conversion du Centre 7400 actuel en immeuble privé est une perte majeure de notre actif collectif qui doit être dédommagé.

2. RÉALITÉS DES RÉSIDENTS DU QUARTIER

Attendu que :

- Si on prend pour hypothèse que le prix médian des unités de condos du projet (de 150000\$ à 650000\$) autres que des studios ou des 1 ½ pourrait être autour de 225000\$, et que la SCHL estime que le prix payé pour une propriété ne doit pas excéder 3 fois le revenu brut d'un ménage, ce qui revient à dire qu'une unité vendue 225000\$ serait accessible aux ménages gagnant 75000\$ et plus, et que selon le document Habiter Montréal seulement 6,4 % des ménages locataires de notre arrondissement ont un revenu de 75000\$ et plus ou autrement dit, que 94% des ménages locataires de Villeray-Parc-Extension-Saint-Michel ne pourront pas acheter les condos du projet actuel. Au niveau de l'ensemble des ménages, on parle aussi d'un maigre 89% ;
- Notre arrondissement compte par contre de nombreuses familles à revenu modeste (entre 35000\$ et 50000\$) qui pourraient profiter grandement de logement de type coopératif non subventionné;
- Notre arrondissement compte aussi 5600 familles à faible revenu (habiter Montréal p.21) contre seulement 3377 logements subventionnés à 25% du revenu;

CONSTAT NO. 2

Nous constatons que les modalités du projet actuel ne répondent pas du tout aux besoins en logement de la vaste majorité des ménages de l'arrondissement, qui sont soit à revenu modeste ou à faible revenu.

3. AMOINDRISSEMENT DES OBLIGATIONS

Attendu que

- Les terrains vacants sont rarissimes à Villeray, et que la vaste majorité des projets à venir seront des projets de reconversion dans lesquels les obligations des promoteurs en regard au patrimoine bâti, à la population environnante et à l'environnement seront inévitablement plus lourdes;
- L'argument voulant qu'un promoteur puisse réduire ses obligations en terme logement social pour respecter ses obligations qui découlent du bâtiment qu'il a choisi de convertir met de manière excessive en danger l'application de la politique.

CONSTAT NO. 3

Nous rejetons l'argument selon lequel les efforts exigibles par la ville au point de vue du patrimoine architectural puissent réduire les obligations exigibles au point de vu social ou environnemental.

4. NATURE DE LA TRANSACTION

Attendu que :

- Les Clercs de St-Viateur ne sont pas un « groupe privé » à but lucratif et que comme toutes les communautés religieuses, ils ont droit à des crédits d'impôt et des exemptions fiscales qui ne sont pas accessibles aux entreprises privées
- Les Clercs de St-Viateur sont une communauté chrétienne qui fait partie de l'Église catholique, laquelle s'est donné une mission de lutte à la pauvreté,
- De nombreux citoyens, dont plusieurs du quartier, ont participé à leur mission sociale, et que les gens ne font pas de bénévolat pour des promoteurs privés.
- Le zonage du bâtiment est présentement institutionnel et non résidentiel

CONSTAT NO. 4 :

Nous soutenons que la transaction de vente entre les Clercs de St-Viateur et le promoteur n'est pas, d'un point de vue moral, une transaction privée et que les citoyens sont en droit d'attendre de leurs élus un niveau d'exigences supérieur quant au respect des politiques de la Ville et à la compensation des pertes d'actif social.

5. LÉGITIMITÉ DES DÉCISIONS DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Attendu que :

- Il y a eu ces derniers mois un cafouillage important de la part de l'arrondissement au niveau de la gestion de l'implantation d'un projet de centre d'hébergement pour patients du Nunavik;
- Que ce cafouillage a mené à l'abandon du projet par la communauté inuit qui s'est sentie victime d'exclusion, et que de nombreux citoyens ont déploré cet abandon;
- Que de nombreux citoyens ont eu l'impression de ne pas être entendus dans ce dossier, alors que l'arrondissement déployait des mesures administratives scrupuleuses hors du commun pour contrôler l'établissement de ce centre;
- Les consultations publiques sur l'agrandissement du poste de police dans le Parc Jarry se sont soldées par une fin de non recevoir de la plus part des éluEs municipaux;
- Même après un résultat, dès l'étape du registre de demande de référendum, ayant forcé l'abandon du projet, la mairie d'arrondissement mette en doute la légitimité des processus démocratiques de la ville et la bonne foi des citoyenNEsⁱⁱⁱ.
- Que cette décision de modification majeure au Plan d'urbanisme est faite en l'absence d'une politique de planification à jour.

CONSTAT NO. 5 :

Nous constatons le manque de vision ou de transparence de l'arrondissement sur le plan du développement urbanistique et démocratique ainsi qu'une perte de confiance importante envers les élus de l'arrondissement de la part de plusieurs citoyens.

Suite à ces constats, voici nos recommandations :

RECOMMANDATIONS

1. PLACER UN MORATOIRE SUR LE PROJET

- a. Afin de former une structure de concertation entre le promoteur, le vendeur (les Clercs de St-Viateur) l'arrondissement et des représentants de milieu, et de modifier le projet en fonction des réels besoins des citoyens de l'arrondissement;
- b. Rendre cette structure permanente pour les futurs projets immobiliers issus du secteur institutionnel ou religieux;
- c. Développer un Plan d'urbanisme qui tient compte des personnes qui ont fait vivre ces bâtiments, pour que la protection du patrimoine bâti soit intimement liée à la protection du patrimoine social et communautaire et ne devienne en aucun cas l'obstacle.

2. DANS LE CAS OÙ UNE CONVERSION DU BÂTIMENT IRAIT DE L'AVANT

A. 15% DE LOGEMENT SOCIAL MINIMUM – La Ville de Montréal doit s'assurer de faire respecter rigoureusement sa propre Stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (15% de logements abordables et 15% de logements sociaux).

B. PRÉSERVER LE PATRIMOINE SOCIAL DU BÂTIMENT

Rendre conditionnelle au changement de zonage du site une forme de continuité de la mission sociale historique du bâtiment. Inviter pour ce faire les Clercs, en cohérence avec les valeurs chrétiennes, à redonner à la communauté qui les a accueillis, soit :

- 1- En s'assurant qu'au moins une partie des organismes et services puissent rester au 7400 St-Laurent
- 2- En compensant financièrement la communauté sourde
- 3- En aidant à la relocalisation des organismes et services dans le quartier

ⁱ http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/acmaetet/acmaetet_002.cfm

ⁱⁱ http://ville.montreal.gc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Villeray_St_Michel_PExtension_Mai_2009.pdf, page 16

ⁱⁱⁱ <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/310242/parc-jarry-les-citoyens-ont-raison-du-projet-d-agrandissement-du-poste-de-police>