



**Le Centre 7400**  
***Une stratégie pour répondre aux réels besoins des Montréalais-e-s***

**Mémoire présenté**

**À**

**L'Office de consultation publique de Montréal**

**Consultation publique sur l'avenir du *Centre 7400***

**Comité d'action de Parc Extension (CAPE)**

**3 décembre 2010**

## **LE COMITÉ D'ACTION DE PARC EXTENSION (CAPE)**

Le CAPE est le comité logement du quartier Parc Extension. Il accueille les locataires qui viennent s'informer de leurs droits et les appuie dans leurs démarches pour faire respecter leur droit à un logement propre à l'habitation.

Il veut aussi être l'un des porte-parole de la population du quartier pour concrétiser le droit pour tous à un logement décent. Le CAPE fait la promotion du logement social comme l'alternative pour assurer aux populations plus démunies le contrôle de leurs conditions de logement.

Le CAPE est membre du Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE) et appuie la *Coalition des amis du 7400 St-Laurent*.

## **DES DÉVELOPPEMENTS QUI LAISSENT PEU DE PLACE À LA POPULATION À REVENU MODESTE**

Au cours des dernières années le secteur avoisinant le *Centre 7400* a connu un développement résidentiel privilégiant la copropriété : les *Jardins du Parc Jarry* situé rue Faillon Ouest, derrière le *Centre 7400*, comptent plus de 185 condominiums, alors que plusieurs bâtiments à vocation industrielle du secteur Est du boulevard Saint-Laurent (aux angles des rues Faillon, Molière et de Castelneau) ont aussi été transformés en condominiums.

Le secteur industriel, compris entre le boulevard Saint-Laurent, la rue Jean-Talon Ouest, la voie ferrée de la ligne Saint-Jérôme/Montréal et Faillon Ouest, ne semble pas soulever beaucoup d'intérêt pour stimuler la création d'emplois de la part de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc Extension. Plusieurs entreprises semblent avoir cessé ou diminué leurs activités. Pourtant, plusieurs résident-e-s de l'arrondissement sont à la quête d'un emploi et verraient certainement d'un bon œil la possibilité de travailler dans ce secteur.

D'ailleurs le CAPE est aussi préoccupé par le secteur de la rue Beaumont, au Sud du quartier Parc Extension. Cette préoccupation est d'ailleurs partagée par d'autres acteurs de son milieu, notamment le Regroupement en aménagement de Parc Extension (RAMPE) et la Corporation de développement économique communautaire (CDEC Centre-Nord).

Au cours des prochains mois, les travaux d'implantation du futur campus de l'Université de Montréal débiteront sur le site de la gare de triage d'Outremont (immédiatement au Sud de Parc-Extension, entre les stations de métro Outremont et Acadie). Ce campus accueillera à terme plus de 11 000 étudiant-e-s et des centaines de membres du personnel. Ces milliers de personnes pourraient certes stimuler l'activité économique et commerciale de Parc Extension, mais ceux et celles qui voudront s'y loger exerceront des pressions énormes sur l'offre et les coûts des logements. Or, pour l'instant, aucun engagement de réaliser des logements sociaux à Parc Extension, n'a été pris par la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec, pour loger les ménages les plus fragiles.

Le *Centre 7400* abrite depuis des années près de 40 organisations à but non lucratif et est l'un des principaux locateurs de salles de réunion pour le secteur associatif montréalais et québécois, tout en lui offrant de l'hébergement à bon marché.

## UN PLAN PARTICULIER D'URBANISME SANS STRATÉGIE

### **Le Centre 7400 une ressource sociale et communautaire**

Comme sympathisant de la *Coalition des amis du 7400 St-Laurent*, le CAPE s'étonne que les autorités municipales ne considèrent que la demande pour le changement d'usage et n'offrent aucune piste d'action pour compenser et pallier cette perte de l'usage de ce lieu important pour la vie citoyenne de Montréal et du Québec.

Régulièrement, le CAPE participe à des activités communautaires au *Centre 7400*, notamment à celles qui y sont organisées par ses deux regroupements nationaux, soit le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Par sa localisation, la taille de ses salles de réunion, le bas coût de location de celles-ci et ses possibilités d'hébergement à frais abordables, le *Centre 7400* n'a pas d'équivalent à Montréal. Par surcroît, le *Centre 7400* loge plusieurs organismes communautaires qui peineront à se reloger dans un lieu aux conditions similaires.

Avant de mettre fin à cette vocation sociale et communautaire aussi importante, la Ville de Montréal doit assurer sa pérennité.

### **302 nouveaux condos et aucun logement social**

Pour le CAPE, la transformation du *Centre 7400* en un projet de 302 condominiums pose un défi semblable, surtout quand on place ce projet dans sa vue d'ensemble, et que l'on constate qu'aucun logement social n'y sera réalisé. Le développement de nouveaux logements dans ce secteur n'aura bénéficié qu'aux 675 ménages propriétaires de condominiums, qui auront été construits aux abords du secteur de la rue Faillon et du boulevard Saint-Laurent, entre le Parc Jarry et la rue De Castelnau.

Il est encore temps pour la Ville de Montréal de prendre ses responsabilités pour fournir à la population à revenu modeste de ce secteur des logements sociaux et communautaires. L'appropriation par des intérêts privés de l'espace urbain exige que la Ville de Montréal prenne les mesures pour assurer d'une manière équitable des logements pour les ménages qui en ont besoin. Selon le profil statistique en habitation de l'arrondissement, en 2006, les secteurs de Parc Extension (QR 11) et du Parc Jarry (QR 12) comptaient respectivement 18,6% et 14,1% ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu au paiement du loyer<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Direction de l'habitation/Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension*, mai 2009. Page 18.

Si la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal visait le développement de logements en nombre équivalent aux besoins de la population, une grande majorité des 675 logements en copropriété du secteur serait plutôt des logements communautaires et sociaux.

C'est pourquoi, nous considérons dans ce cas que la Ville de Montréal doit exiger une compensation financière proportionnelle aux coûts et bénéfices totaux de l'opération 302 condos et ce, sans compter l'effet cummulatif de tout développement ultérieur par ce promoteur dans le secteur. Toutefois, pour corriger l'inadéquation entre les besoins des ménages à revenu modeste des quartiers environnants et la prédominance des condominiums, la Ville devra s'engager à ce que ce promoteur et les propriétaires fonciers du secteur fournissent à l'avenir les ressources nécessaires au développement social de nos quartiers.

À Parc Extension, entre 2005 et 2010, aussi peu que 15 unités de logement social ont été réalisées.

Pourtant, les problèmes de logements et de pauvreté y sont majeurs<sup>2</sup> :

- 81 % des logements sont occupés par des ménages locataires;
- 29 % des logements nécessitent des réparations mineures et 12,1 % des réparations majeures;
- les logements sont plus petits à Parc Extension, comptent moins de chambres à coucher et sont habités par plus de personnes qu'à Montréal;
- le coût des loyers a augmenté de 15,6% entre 2001 et 2006;
- 41,1 % des ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu pour le paiement du loyer, 18,6% plus de 50%.

Pour le CAPE, il est impératif que la Ville de Montréal donne aux promoteurs de logements sociaux les moyens de concurrencer les promoteurs privés de copropriétés. C'est pourquoi le Comité d'action de Parc Extension insiste pour que la Ville de Montréal se dote d'une réserve foncière à des fins de logement social.

### **Des besoins en emploi pour les gens de Parc Extension**

Dans le même esprit, en novembre 2010, la CDEC Centre-Nord recommandait la création d'un fonds visant l'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle dans le but de faciliter les projets de développement :

*La création d'un fonds visant l'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle dans le but de faciliter les projets de développement est une excellente initiative. La CDEC Centre-Nord souhaite que l'application de cette mesure soit étendue aux secteurs d'emplois afin, d'une part, de réduire les pressions des promoteurs de projets résidentiels qui cherchent à convertir des sites industriels en projets d'habitation, souvent de luxe, et, d'autre part, préserver les secteurs*

<sup>2</sup> CSSS de la Montagne, Profil statistique de la population du CSSS de la Montagne 2006, août 2008. 92 pages.

*d'emplois situés dans les quartiers centraux tout en limitant les effets négatifs de la gentrification sur la population de ces quartiers.*<sup>3</sup>

### **Arrêtons-nous et réfléchissons au développement de nos quartiers**

Avant d'aller de l'avant avec un tel projet domiciliaire, la Ville de Montréal doit, avec les partenaires du milieu et les citoyen-ne-s, se donner une vision de la zone dans laquelle est situé le *Centre 7400*, plutôt que d'agir à la pièce. Quels sont les besoins en terme d'emploi, notamment pour la population locale ? Veut-on y maintenir des activités industrielles ou commerciales (si oui, de quels types) ? Quelles ressources communautaires doit-on y prévoir (centre communautaire, centre de la petite enfance, etc.). À quels besoins en matière d'habitation doit-on répondre ?

Pour l'instant, la seule vision qui semble être proposée est celle d'offrir la zone aux promoteurs de copropriétés les plus offrant.

---

<sup>3</sup> Mémoire de la CDEC Centre-Nord, déposé dans le cadre de la consultation publique de la Commission permanente du Conseil municipal sur le développement économique en novembre 2010 ([http://www.cdcc-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/Parcs%20industriels\\_nov2010.pdf](http://www.cdcc-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/Parcs%20industriels_nov2010.pdf)). Page 5.

## RECOMMANDATIONS

Que la Ville de Montréal n'adopte pas le projet de règlement P 10-026 intitulé « Règlements autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institut des sourds-muets » ainsi que le projet de règlement P-04-047-95 « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal », tant et aussi longtemps que :

- a) une réflexion sur l'avenir de l'ensemble de la zone longeant la voie ferrée de ligne Saint-Jérôme/Montréal et la ligne bleue du Métro (de la station De Castelnau jusqu'à la station Outremont) n'aura pas été complétée;
- b) qu'elle ne s'assurera pas de la possibilité réelle de développer dans la dite zone du logement social en quantité suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle de Villeray et de Parc Extension, notamment par la création d'une réserve foncière à des fins de logement social;
- c) qu'elle n'aura pas revu sa politique d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets résidentiels;
- d) qu'elle n'aura pas assuré la pérennité de la vocation sociale et communautaire du *Centre 7400*.