



**7400 Saint-Laurent:
Pour un projet ancré dans son milieu**

Position de la CDÉC Centre-Nord

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique de l'Office de consultation
publique de Montréal**

Décembre 2010

Coordination, recherche et rédaction

Jonathan Palardy
Denis Sirois

Révision et correction

Denyse Piché
Katya Vanbeselaere

Ce document est une publication de la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) Centre-Nord. Vous pouvez le télécharger au www.cdéc-centrenord.org.

Décembre 2010

La CDÉC Centre-Nord remercie les partenaires publics qui soutiennent financièrement sa mission :



I. Introduction

C'est à titre d'acteur majeur dans le développement économique de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc Extension (VSP) que la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) Centre-Nord dépose ce mémoire afin d'émettre son opinion dans le cadre des audiences publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la reconversion du 7400 Saint-Laurent en complexe résidentiel.

D'entrée de jeu, la CDÉC Centre-Nord désire saluer la sagesse des autorités municipales et du promoteur d'avoir soumis le projet pour fins de consultation dans le cadre des travaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

L'objectif de ce mémoire est de proposer des bonifications et de contribuer de manière constructive à la réflexion sur les enjeux entourant la reconversion du 7400 Saint-Laurent en soulignant les éléments essentiels pour faire de celui-ci un projet des plus bénéfique pour le quartier Villeray.

De plus, ce mémoire vise à réitérer l'engagement de notre corporation à l'égard de la consolidation et de la diversification économique de l'arrondissement, de l'amélioration de la qualité de vie ainsi que du développement durable dans Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et dans la ville de Montréal.

II. CDÉC Centre-Nord

a. La mission

Depuis 1989, la CDÉC Centre-Nord a pour mission de développer et consolider l'activité économique et l'emploi dans les quartiers Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension, soutenir le développement socio-économique de la population locale, ainsi que lutter contre l'exclusion sociale.

La CDÉC Centre-Nord regroupe des membres issus des secteurs suivants: communautaire et économie sociale, affaires et institutions financières, syndical, ethnoculturel, santé et services sociaux, éducation, culturel professionnel, municipal et résidents. Elle est administrée par un conseil d'administration regroupant 25 représentants du milieu, dont 21 membres votants et 4 non-votants.¹

La mission de la CDÉC Centre-Nord s'inscrit dans le mouvement du développement économique communautaire, lequel se définit comme une approche globale de revitalisation économique et sociale d'une collectivité locale et conjugue les cinq (5) dimensions suivantes :

- La *dimension économique* par le déploiement d'un ensemble d'activités de production et de vente de biens et services.
- La *dimension locale* par la mise en valeur des ressources locales sur un territoire donné dans le cadre d'une démarche partenariale où les principales composantes de la communauté s'y engagent, démarche qui anime également la mise à contribution des ressources externes en fonction de la communauté.
- La *dimension sociale et politique* par la revitalisation économique et sociale d'un territoire et la réappropriation par la population résidante de son devenir économique et social.
- La *dimension environnementale* par la promotion de pratiques et la réalisation de projets permettant d'améliorer la qualité du cadre physique de vie.
- La *dimension communautaire* par la détermination de la communauté comme point de départ et comme point d'arrivée en tant qu'espace du «vivre ensemble» et le communautaire en tant que dispositif associatif premier de revitalisation.

¹ Voir la liste des membres du Conseil d'administration de la CDÉC Centre-Nord à l'annexe 1.

b. L'approche de développement durable

L'engagement de la CDÉC Centre-Nord à l'égard du développement économique communautaire contribue à bâtir, avec ses partenaires, une économie de proximité plus inclusive et engagée dans le développement durable¹. Pour ce faire, elle s'appuie ou s'implique dans des initiatives et des actions diversifiées, lesquelles ont souvent déjà cours dans notre communauté :

Aspect social :

- Le logement abordable et la sécurité alimentaire, qui constituent la base des activités humaines physiques, émotionnelles et sociales.
- Le soutien social, qui renforce le lien unissant les citoyens, favorise l'inclusion, facilite la participation à la vie de la communauté, solidifie les familles et encourage la réalisation des objectifs individuels et collectifs.
- L'accès à la culture et au loisir.
- La santé et la sécurité, qui sont essentielles pour participer à la vie de la communauté.
- L'éducation, qui détermine en grande partie ce que les personnes font de leur vie dans la communauté.

Aspect économique :

- Les investissements et l'engagement, afin de veiller à ce que les intérêts locaux aient une influence sur les décisions d'affaires et à ce que les capitaux qui en résultent soient réinvestis dans le développement local.
- Le crédit accessible, afin d'offrir des prêts aux personnes n'ayant pas accès au financement de type courant.
- La planification, la recherche et la promotion, afin d'appuyer les acteurs et les organisations dans leur prise de décision.
- Le perfectionnement des personnes, afin d'appuyer le développement et le maintien des compétences et ainsi assurer l'adéquation entre l'offre et la demande en ressources humaines.
- L'infrastructure physique, afin de renforcer les équipements publics et privés qui influent sur la santé, la mobilité, la diffusion culturelle et la communication publique.

¹ L'expression *sustainable development*, traduite de l'anglais par « développement durable », apparaît pour la première fois en 1980 dans la **Stratégie mondiale de la conservation**, une publication de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN). Quelques années plus tard, elle se répandra dans la foulée de la publication, en 1987, du rapport de la **Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous** (aussi appelé rapport Brundtland, du nom de la présidente de la commission, M^{me} Gro Harlem Brundtland). C'est de ce rapport qu'est extraite la définition reconnue aujourd'hui : « Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Repenser les rapports qu'entretiennent les êtres humains entre eux et avec la nature est une aspiration que partage un nombre grandissant de femmes et d'hommes. Ils posent un regard critique sur un mode de développement qui, trop souvent, porte atteinte à l'environnement et relègue la majorité de l'humanité dans la pauvreté. Le développement durable est issu de cette idée que tout ne peut pas continuer comme avant, qu'il faut remédier aux insuffisances d'un modèle de développement axé sur la seule croissance économique en reconsidérant nos façons de faire compte tenu de nouvelles priorités.

Aspect environnemental :

- L'adoption de pratiques et de technologies respectueuses de l'environnement naturel et social par les entreprises et les organismes.
- L'appui à des projets d'aménagement durable et intégré visant l'amélioration du cadre physique de vie, la sauvegarde du patrimoine collectif.

Pour la CDÉC Centre-Nord, les initiatives et actions s'inspirant du développement durable doivent présenter les qualités suivantes afin d'obtenir le plus de succès possible¹ :

- Combiner des actions dans plusieurs domaines et établir des choix stratégiques dans la séquence des activités.
- Fonder le changement sur les ressources et les forces de la communauté.
- Tirer profit des ressources extérieures, y compris des fonds privés et publics, de l'expertise professionnelle et des partenariats influents.
- Viser des résultats à longue échéance.

c. Les mandats

La CDÉC Centre-Nord reçoit du financement et des mandats en développement de l'entrepreneuriat de la Ville de Montréal, en employabilité et développement de la main-d'œuvre d'Emploi-Québec, ainsi qu'en développement économique local de Développement économique Canada.

Pour appuyer son travail, la CDÉC Centre-Nord poursuit et crée de nouvelles collaborations avec les partenaires locaux et régionaux. Elle utilise aussi ses outils de financement afin de soutenir les entreprises et les organismes dans la réalisation de leurs projets.

d. Les orientations du PALÉE 2008-2011²

Dans son Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) 2008-2011, la CDÉC Centre-Nord propose l'énoncé de vision suivant :

« La CDÉC Centre-Nord, en tant que regroupement d'acteurs sociaux et économiques ainsi que de citoyens, entend contribuer au développement de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et propose la vision d'avenir suivante :

- *Une communauté apprenante qui s'engage dans le développement durable.*
- *Une communauté inclusive et ouverte, riche de sa diversité culturelle.*
- *Un lieu où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir.*
- *Une destination d'affaires, où investir et réussir est possible.*
- *Un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde.*
- *Un arrondissement qui, fort de la dynamique de ses quartiers et de l'appartenance de ses résidents, contribue avec fierté à l'essor de Montréal ».*

Pour la CDÉC Centre-Nord, le défi réside, d'une part, dans la mise en valeur et la transformation d'un milieu bâti déjà occupé ou planifié à près de 100 % ainsi que, d'autre part, dans l'inclusion du plus grand nombre possible de résidents, de travailleurs et de dirigeants à un effort de développement de la collectivité. Pour travailler dans le sens de cette vision, la CDÉC Centre-Nord retient deux (2) orientations transversales et six (6) orientations opérationnelles, soit :

¹ Voir Lisbeth Schort, *Common Purpose : Strengthening Families and Neighborhoods to Rebuild America* (New York, Doubleday Anchor Books, 1997), cité dans Mike Lewis, «Front commun : DÉC et économie sociale : tri des notions fondamentales», *MakingWaves*, volume 15, no. 1, printemps 2004, pp. 7-11.

² Le PALÉE 2008-2011 est accessible sous l'onglet Publication au www.cddec-centrenord.org.

Orientations transversales	Orientations opérationnelles
<ul style="list-style-type: none"> • La constitution d'une communauté apprenante. • La promotion du développement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> • La valorisation de la main-d'œuvre en emploi et sans emploi. • La consolidation et la diversification de l'activité économique. • La reconnaissance de l'entrepreneuriat collectif comme producteur de richesses et de cohésion sociale. • L'affirmation de la culture comme générateur de développement économique et de cohésion sociale. • L'amélioration de la qualité du milieu de vie. • Le rehaussement de l'image et la promotion de l'arrondissement.

III. Le secteur d'implantation

a. Profil sociodémographique¹

Le secteur d'implantation compte environ 25 675 personnes réparties en quelque 13 830 ménages. Les ménages du secteur sont de taille relativement petite avec 1,9 personne par ménage comparativement à 2,1 personnes par ménage pour l'ensemble de la ville de Montréal. La population est majoritairement (67%) née au Québec. Les communautés Latino-Américaine (5%) et Arabe (4%) sont les deux groupes de minorités visibles les plus importantes. La population du secteur est fortement éduquée puisque 47% de la population de 25 à 64 ans a atteint l'université et que 17% de celle-ci a atteint le collège. Plus de la moitié (51%) des ménages du secteur présentait un revenu se situant entre 20 000 \$ et 60 000 \$.

b. Profil économique²

Pour cette section, nous avons considéré un périmètre similaire en se concentrant sur les principales artères commerciales et pôles commerciaux localisés à l'intérieur ou à la périphérie du secteur d'implantation.

Les principales artères commerciales du secteur sont :

- La rue Jean-Talon entre du Parc et Christophe-Colomb : près de 100 commerces
- Le Marché Jean-Talon : 121 commerces
- La Petite Italie : 115 commerces
- La rue Jarry entre Saint-Laurent et Christophe-Colomb : environ 80 commerces
- La rue Villerey entre Saint-Laurent et Christophe-Colomb : environ 40 commerces
- La rue Castelnau entre Saint-Laurent et Saint-Denis : environ 30 commerces
- La rue Saint-Hubert entre Jean-Talon et Jarry : environ 200 commerces
- La Plaza Saint-Hubert: environ 330 commerces

¹ Source : Données du recensement 2006, rayon de 1km du site (excluant le territoire de Parc-Extension), Atlas interactif, Collectif Quartier <http://www.collectifquartier.org/atlas-des-quartiers/>.

² Source: Inventaire commercial; Étude de marché sommaire Rue St-Hubert entre Jean-Talon et Jarry, Groupe Altus, juillet 2010 (complétée par un relevé terrain CDÉC Centre-Nord) Zone industrielle Castelneau, relevé terrain CDEC Centre-Nord été 2010

Au-delà de l'activité commerciale, on retrouve dans le secteur d'implantation de nombreuses entreprises. La principale concentration est située immédiatement à côté du site que nous identifions comme étant la zone industrielle Castelnau. Notre analyse portera uniquement sur ce secteur.

Les principales caractéristiques de la zone sont :

- Nombre de bâtiments : 36
- Superficie brute : 1 500 000 pi.ca.
- Taux d'occupation : 64%
- Nombre d'entreprises : 103
- Total des emplois : 1 500
- Principaux secteurs d'emplois : Industrie du vêtement et textile, imprimerie, services de nettoyage (excluant libre service)

IV. Analyse du projet en regard de la mission de la CDÉC et des orientations du PALÉE 2008-2011

D'entrée de jeu, nous tenons à réaffirmer que le projet présenté par les groupes Développement McGill et Thibault, Messier, Savard et associés inc. est intéressant et pourrait représenter un projet résidentiel porteur de développement pour le secteur, à condition que ce dernier soit bonifier afin de s'ancrer dans le milieu.

a. Analyse du projet

Le tableau suivant présente l'analyse du projet en fonction des orientations du PALÉE 2008-2011

Orientation PALÉE 2008-2011	Positif	Négatif
<p>Constitution d'une communauté apprenante Valoriser la formation initiale des jeunes ainsi que la formation continue des adultes</p> <p>La promotion du développement durable Encourager les promoteurs et entrepreneurs à concevoir leurs projets en fonction du développement durable</p> <p>La valorisation de la main-d'œuvre Promouvoir et soutenir l'embauche locale dans le cadre des projets d'envergure régionale</p> <p>La consolidation et la diversification de l'activité économique Appuyer les acteurs des secteurs commerciaux présentant un bon potentiel, notamment les rues Castelnau et Saint-Hubert</p> <p>La reconnaissance de l'entrepreneuriat collectif comme producteur de richesse et de cohésion sociale Prioriser les entreprises d'économie sociale engagées dans la protection de l'environnement, la santé ou l'industrie culturelle Soutenir les entreprises d'économie sociale dans l'acquisition d'un édifice</p> <p>L'amélioration de la qualité du milieu de vie Identifier les sites en friches ou contaminés ainsi que les espaces industriels où les édifices présentent un taux élevé de vacances afin de développer des projets répondant aux besoins de logements et de création d'emplois</p> <p>Le rehaussement de l'image et la promotion de l'arrondissement Faire connaître les projets ayant cours dans le territoire et ainsi que les avantages et opportunités de développement de celui-ci</p>	<p>Le projet tel qu'envisagé favorisera la réduction d'îlots de chaleur par la plantation d'arbres, de l'augmentation des espaces verts et l'utilisation de toits réfléchissants</p> <p>Amélioration du paysage urbain</p> <p>Une augmentation de la population résidente dans le secteur pourrait signifier une augmentation de la clientèle des commerces et favoriser le dynamisme économique de ces secteurs</p> <p>Augmentation de l'offre de logement dans le quartier</p> <p>Potential de promotion de l'arrondissement en matière résidentiel</p>	<p>La reconversion de l'immeubles oblige le déménagement de centres de formation</p> <p>Bien que peu d'emplois seraient créés, rien n'est prévu à cet effet</p> <p>Plusieurs entreprises oeuvrant dans ces domaines devront se relocaliser suite à la reconversion de l'immeuble</p> <p>Les locataires de l'édifice n'ont pas eu la possibilité d'acheter l'immeuble</p> <p>Le site ne présentait pas un taux élevé de vacances et sa reconversion entraîne la perte d'emplois dans le quartier</p>

b. Retombées et impacts anticipés

Un projet de cette envergure engendrera de nombreuses retombées pour le secteur. Ces retombées à la fois positives et négatives sont de nature fort diverses :

- *Augmentation de la population résidente dans le secteur* : la création de nouvelles unités de logements dans le quartier aura pour effet d'augmenter le nombre de clients potentiels pour les commerces de Villeray. Bien qu'il soit difficile d'évaluer le nombre précis de résidents dans le futur complexe, on peut anticiper une augmentation d'environ 600¹ résidents.

La CDÉC Centre-Nord considère que l'augmentation de la population dans le secteur aura vraisemblablement des retombées économiques positives pour les commerces du quartier. Les commerces des rues de Castelnau, Saint-Laurent et Jean-Talon sont les plus susceptibles de bénéficier de ces retombées.

- *Diminution de la circulation dans le secteur* : selon l'étude d'impacts locaux sur les déplacements, une diminution de 29 déplacements véhiculaires aux heures de pointe du matin et du soir est à prévoir par rapport à la situation actuelle. Toutefois, aucune évaluation ne semble avoir été réalisée pour la période du week-end.

La CDÉC Centre-Nord voit évidemment d'un bon œil toute diminution de la circulation véhiculaire dans un secteur donné. Cependant, on doit s'interroger sur l'évaluation puisqu'il est difficile de prévoir les comportements de déplacement des futurs résidents qui seront influencés par de nombreux facteurs (la nature et le lieu de travail, de la garderie / école des enfants, etc.). Également, nous croyons qu'une hausse des déplacements véhiculaires autour du site les jours de week-end est possible par rapport à la situation actuelle puisque le site sera converti d'un lieu de travail et de réunion en un complexe résidentiel.

- *Sécurité aux abords du site* : le nombre important de véhicules (302; une unité = une case de stationnement), de piétons et cyclistes qui pourraient entrer et sortir du site, combiné au trafic routier déjà important dans le secteur, risque d'engendrer des problèmes de sécurité.

La CDÉC Centre-Nord croit que les diverses mesures d'atténuation proposées par la firme mandatée pour analyser l'impact sur les déplacements devraient être étudiées en profondeur afin de s'assurer de la sécurité autour du site.

- *Diminuer l'empreinte écologique du projet* : l'aménagement paysager du projet prévoit une augmentation importante des espaces verts. Il est évalué que la superficie occupée par les espaces verts passe de 18% à 70% de la superficie totale du site. Afin de diminuer les effets d'îlots de chaleurs, l'aménagement de toitures vertes ou réfléchissantes ainsi que la diminution des espaces asphaltés (stationnement et voie de circulation) au profit d'espaces perméables permettant une meilleure gestion des eaux de pluie sont des mesures importantes qui visent à réduire l'empreinte écologique du projet.

La CDÉC Centre-Nord salue l'ensemble de ces initiatives et souhaite, qu'à ce titre, le projet se réalise tel que présenté afin d'améliorer la qualité de vie des résidents du secteur.

- *Augmentation de la mixité* : dans la configuration actuelle du projet, on prévoit une mixité des occupants en termes d'âge (jeunes, préretraités et retraités), de statut familial (personnes seules, couples, familles avec enfants) et de statut économique.

La CDÉC Centre-Nord voit de façon positive les efforts du promoteur afin d'assurer la mixité du projet. Toutefois, la mixité en terme économique semble moins évidente puisque qu'on parle ici d'achat de propriété.

¹ Ce nombre est réaliste si on considère que la taille moyenne des ménages de la ville de Montréal est 2,1 personnes/ménage. Ainsi 302 unités de logements multipliés par 2,1 personnes donnent 634 résidents. De plus, considérant que 64% des unités pourrait accueillir des familles, ce nombre pourrait être plus élevé.

- *Pression sur une zone d'emplois*: le projet actuel se trouve à la limite nord-est d'une zone d'emplois (zone Castelnau¹) importante et qui est actuellement en mutation. La reconversion du 7400 Saint-Laurent risque de causer une pression sur le secteur puisque qu'il envoie un signal aux promoteurs immobiliers que les immeubles industriels pourraient être transformés en projet résidentiel à l'instar du secteur Alexandra-Marconi au sud de la zone Castelnau.

La CDÉC Centre-Nord est préoccupée par cette possibilité et souhaite que le secteur Castelnau demeure une zone d'emplois, une des seules du quartier. Toutefois, la CDÉC Centre-Nord est d'avis qu'un changement dans le type d'activité, tout en demeurant une zone d'emplois (bureau, commerces) pourrait contribuer à la revitalisation du secteur.

- *Relocalisation d'organismes et perte de locaux pour la communauté* : la transformation du 7400 Saint-Laurent signifie que près de 40 organismes et associations devront se relocaliser et ce, dans des locaux qui risque de leur coûter plus cher annuellement. Également, le 7400 Saint-Laurent offrait à plusieurs organismes communautaires de Villeray un service de location de salles (pour des réunions ou événements).

La CDÉC Centre-Nord déplorerait le fait que ces organismes aient à se relocaliser à l'extérieur de l'arrondissement.

V. Recommandations et demandes

La CDÉC Centre-Nord veut ici réaffirmer son appui au projet mais souhaite quand même émettre une série de recommandations et demandes afin de le bonifier tout en favorisant le développement du secteur. En ce sens, la CDÉC Centre-Nord demande :

a. Favoriser les entreprises locales et d'économie sociale :

- Que le promoteur s'engage à prioriser les entreprises locales, et si possible, d'économie sociale pour l'ensemble des différents travaux d'entretien du projet.
- Que le promoteur favorise les fournisseurs locaux pour les achats liés à la construction, l'entretien et la gestion du projet.

b. Favoriser davantage la mixité :

- Que le promoteur étudie sérieusement la possibilité de mettre sur pied un programme favorisant l'accès à la propriété pour des familles à plus faible revenu.
- Que le promoteur explore la possibilité de proposer des unités plus grandes en matière de superficie, principalement pour les logements de 2 chambres et plus, afin d'être mieux adapté à la réalité des familles avec enfants.
- Que le promoteur et la ville de Montréal bonifient la compensation de 300 000 \$ pour la réalisation de logement social dans le quartier.

c. Protéger la zone d'emplois :

- Que l'Arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension entreprenne une réflexion avec ses partenaires locaux sur l'avenir du secteur Castelnau² afin d'en assurer la pérennité en matière de zone d'emplois.

d. Assurer la sécurité des déplacements :

- Que le promoteur complète l'étude d'impacts sur les déplacements afin de mesurer le trafic véhiculaire la fin de semaine.
- Que l'Arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et la Ville de Montréal, en collaboration avec les organismes locaux, mette en place des mesures d'apaisement de la

¹ Les limites géographiques de la zone industrielle Castelnau sont à l'ouest la voie ferrée du Canadian Pacific, à l'est le boulevard St-Laurent, au nord la rue Faillon et au sud le la rue Jean-Talon.

² Les limites géographiques de la zone industrielle Castelnau sont à l'ouest la voie ferrée du Canadian Pacific, à l'est le boulevard St-Laurent, au nord la rue Faillon et au sud le la rue Jean-Talon.

circulation afin de s'assurer de la sécurité autour du site. Une attention particulière devrait être portée pour les intersections Saint-Laurent / Castelnau et Saint-Laurent / Faillon.

VI. Engagements de la CDÉC Centre-Nord

1. La CDÉC Centre-Nord s'engage à appuyer le promoteur dans ses efforts afin de trouver des fournisseurs locaux pour l'entretien (ménage, entretien paysager des lieux, etc.)
2. La CDÉC Centre-Nord s'engage à accompagner en services conseils les organismes occupant le 7400 Saint-Laurent afin que ces derniers puissent se relocaliser dans l'arrondissement de Villieray—Saint-Michel—Parc Extension (VSP).
3. La CDÉC Centre-Nord s'engage à collaborer avec le promoteur afin de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accès à une première propriété.
4. La CDÉC Centre-Nord s'engage à participer à une éventuelle réflexion visant à dégager une stratégie pour le développement de la zone industrielle Castelnau.
5. La CDÉC Centre-Nord s'engage à poursuivre ses efforts dans les projets de revitalisation de ce secteur d'emplois si ce dernier conserve sa vocation.
6. La CDÉC Centre-Nord s'engage à continuer la mobilisation des acteurs économiques autour des questions de développement durable.

VII. Recommandations générales

Depuis quelques années, de nombreuses églises et immeubles appartenant à des communautés religieuses sont mis en vente et convertis en divers projets, dont de nombreux de nature résidentielle. Ces églises et immeubles font parti du patrimoine collectif et leur avenir devrait faire l'objet d'une réflexion à l'échelle montréalaise. La CDÉC Centre-Nord recommande donc qu'un processus de réflexion regroupant les différentes parties prenantes, dont les acteurs du développement économique, soit lancé afin de dégager une vision pour l'avenir de ces immeubles.