



BLUE BONNETS : Une vision innovante et inclusive pour l'avenir de Côte-des-Neiges

Mémoire présenté par



À

L'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur le futur Quartier Namur-
Hippodrome

1. Préambule

Le sort réservé à l'ancien site de l'Hippodrome de Montréal, appelé communément Blue Bonnets, est déterminant pour l'avenir du quartier de Côte-des-Neiges (CDN), les quartiers avoisinants et l'ensemble des Montréalais et Montréalaises. Totalisant 46 hectares dans le quartier CDN, il représente le dernier terrain public de cette envergure pouvant être développé à Montréal.

Au Projet Genèse, nous sommes enthousiastes de voir que la Ville va enfin de l'avant avec cette consultation publique. Par notre participation, nous réaffirmons notre engagement collectif à être partie prenante de l'ensemble du processus de développement du site Blue Bonnets afin qu'il contribue à l'amélioration des conditions de vie de la population résidente de Côte-des-Neiges.

« If a planning committee is created, it should include people from the community. There should be a regular newsletter about the planning process to keep residents in the loop. » – membre de PG.

2. Présentation / Introduction

Fondé en 1977, le Projet Genèse est un organisme historiquement ancré dans la communauté de Côte-des-Neiges, œuvrant pour la justice sociale et la défense des droits des personnes à faible revenu et d'autres qui sont sous-représentées dans notre société. Notre mission est la suivante:

- d'améliorer l'accès aux services sociaux, communautaires et gouvernementaux pour les personnes défavorisées (qu'elles le soient en raison de leur faible revenu, de leur âge, de leur faible scolarisation, de leur statut de nouvel arrivant, etc.);
- de fournir des services d'organisation communautaire sur des enjeux qui préoccupent la population du quartier;
- de promouvoir la participation des gens au Projet Genèse, de même que dans les autres organismes qui ont un impact sur leur vie.

Notre *Centre de services individuels* accompagne les résident.e.s du quartier dans leurs démarches en lien avec le logement ainsi que l'aide sociale, les pensions et d'autres programmes sociaux. La population que nous desservons comme organisme est en grande partie composée de familles, de personnes à faible revenu, d'aîné.e.s et de personnes immigrantes. L'année passée, notre centre de services individuels a effectué plus de 9 200 interventions auprès des milliers d'individus et de familles issues de 134 pays différents. Sur ce nombre, plus de 3 300 sont des cas en lien avec le logement. Nous offrons nos services aux locataires et aux propriétaires. La gamme des cas que nous recevons est très large : augmentations de loyer, évictions, reprise du logement, réparations, non-paiement, insalubrité, etc. Cela nous permet d'avoir un portrait des expériences et vécus des locataires, et de constater la différence que peut faire l'accès à un logement social dans la vie des personnes.

Ce travail individuel s'arrime avec un autre travail plus holistique de prévention d'organisation communautaire. Ce volet, plus tourné vers l'action collective, travaille avec les résident.e.s du quartier

dans l'optique de s'attaquer aux racines des problèmes auxquels ils et elles font face. Nous sommes conscient.e.s que les vécus des individus s'enracinent dans des problématiques plus structurelles et systémiques.

« Un centre culturel, des terrains de jeux pour les enfants, transport assuré, des arbres, parc : un logement abordable doit venir avec tout ça. Tout doit être animé, bien fait. » – membre de PG.

À ce titre, le développement de Blue Bonnets dans notre quartier de Côte-des-Neiges est un enjeu important pour nous et nos membres. Depuis 1991, les membres de notre organisme travaillent activement à promouvoir un développement résidentiel sur le terrain qui répond aux besoins du quartier, **dont l'accès à un logement décent et réellement abordable est le plus important selon nous.** Aujourd'hui, le Projet Genèse et ses membres portent le flambeau pour ceux qui ne peuvent plus attendre et exigent que ce développement devienne un quartier à

leur image, un quartier auquel ils et elles ont accès. À Côte-des-Neiges, il y a déjà eu des exemples de projets d'aménagement qui ont été conçus pour des populations plus aisés, laissant de côté les résident.e.s actuels du secteur. Blue Bonnets, un terrain public, doit être accessible en priorité aux personnes à faibles revenus de Côte-des-Neiges.

3. Historique de la démarche collective pour le site Blue Bonnets

Depuis près de 30 ans, des mobilisations et actions diverses ont été menées concernant l'avenir du site de l'ancien hippodrome afin que **le site réponde aux besoins de la population en matière de logement, prioritairement pour du logement social et communautaire.**

Notre organisme a vivement participé à cette démarche avec les autres membres de la CDC CDN.

2005	Adoption de la revendication pour la construction de 2500 logements sociaux sur le site correspondant au nombre de requérants sur la liste d'attente pour un logement social à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal (OMHM).
2009	Mobilisation du quartier pour contrer le projet de casino proposé par Attractions Hippiques.
2009	Adoption de balises communes pour que l'aménagement du site réponde aux besoins des résidents et résidentes du quartier : logement, développement économique, services de proximité, qualité de vie, développement durable et analyse différenciée selon les sexes (ADS+). Ces balises ont été mises à jour à l'automne 2012.
2014	Organisation d'un forum citoyen intitulé "Blue Bonnets : de la vision à la réalité" qui a rassemblé plus de 175 personnes. Ce forum fut précédé par une vingtaine d'ateliers tenus dans les organismes du quartier, rejoignant plus de 400 personnes.
2016	Adoption des orientations de développement du Forum citoyen de 2014 et élaboration de huit grands principes devant orienter le développement du site.

4. Le logement : un contexte urgent pour Côte-des-Neiges et Montréal

Côte-des-Neiges est un quartier de locataires (80% des ménages) qui vivent actuellement les graves conséquences de la crise du logement.

Voici l'ampleur, en quelques statistiques:

« Nous avons besoin de redevabilité. Quand est-ce qu'on peut attendre une réponse à nos demandes ? »
- membre de PG.

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un ménage qui dépense plus de 30 % de ses revenus au loyer n'aura pas suffisamment d'argent pour répondre à ses besoins essentiels tels que se nourrir, se vêtir et se déplacer, ainsi que d'autres besoins tels que se divertir et s'instruire. Dans le quartier Côte-des-Neiges, plus d'un ménage locataire sur cinq (7 445 ménages) dépense **plus que la moitié de leur revenu à l'habitation** et plus de 12% (4 235 ménages) y consacrent 80% ou plus de leur revenu.¹

Par manque d'alternative abordable, les locataires sont souvent forcés d'accepter des conditions de logement inadéquates. Ainsi, plus d'un ménage locataire sur cinq habite dans un **logement de taille insuffisante et fait face au surpeuplement**. Cette situation est particulièrement critique dans Côte-des-Neiges, un quartier avec un nombre important de grandes familles.²

D'autre part, le **taux d'inoccupation des logements** de 3 chambres à coucher et plus est présentement de 1,1% pour le secteur de Côte-des-Neiges.³ Selon la SCHL, le taux d'inoccupation pour que le marché locatif soit équilibré est de 3%. La conséquence principale est une hausse du coût des loyers et une pénurie de logements de taille suffisante ce qui offre notamment un **contexte favorable pour la discrimination des locataires**. De plus, la **pénurie de logements sociaux** fait en sorte que **2490 ménages** se retrouvent sur la liste d'attente pour un logement HLM.⁴

Enfin, il est important de souligner que, malgré un développement important du marché immobilier dans le quartier dans les dix dernières années, **le marché privé ne répond pas aux besoins des ménages à faible revenu**. À titre d'exemple, le développement du site Namur-Jean-Talon avec la construction de 2231 logements privés dont la vaste majorité fut des condominiums n'a pas permis d'apporter une réponse aux besoins locaux en matière de logement. Seuls 44 logements sociaux sur site ont été construits.⁵

« My nightmare would be too many condos. We need to keep them to a minimum. » – membre de PG.

¹ Recensement 2016 (commande spéciale du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dans FRAPRU, *Dossier noir: logement et pauvreté dans Côte-des-Neiges*. 2018: p.1.

² Recensement 2016 (commande spéciale du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dans FRAPRU, *Dossier noir: logement et pauvreté dans Côte-des-Neiges*. 2018: p.1.

³ Société canadienne d'hypothèque et de logement, Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal. 2018 : p. 9. Le secteur comprend Côte-des-Neiges, Mont-Royal et Outremont.

⁴ Office municipal d'habitation de Montréal, *Données sur les ménages locataires selon les arrondissements*, obtenues par le FRAPRU.

⁵ Table de concertation logement social de la CDC Côte-des-Neiges. *Écartées du triangle: l'impact du développement de Namur-Jean-Talon sur les résidentes de Mountain Sights*. Octobre 2017

«*Social housing is the most important thing. We gotta make sure at least 2500 units are built!*» – membre de PG.

Cet état de situation présente des chiffres certes, mais il transmet toutefois difficilement le sentiment d'urgence ressenti dans le quartier Côte-des-Neiges et sur l'Île-de-Montréal, au sujet des conditions de logement. **Au quotidien, beaucoup d'individus et de familles n'arrivent tout simplement pas à se trouver un logement abordable, de taille appropriée, salubre, sécuritaire et de bonne qualité.** Cette réalité entraîne des conséquences majeures sur leur santé physique et mentale, leur intégration, leur qualité de vie et leur dignité.

Pour le Projet Genèse, **le logement social constitue la seule façon d'apporter une réponse permanente aux problèmes de logement** des ménages à faible revenu, aux personnes âgées, aux familles, aux personnes en situation de handicap, aux personnes issues de l'immigration, aux femmes et toutes personnes se situant aux intersections de différents enjeux. Cette approche permet d'offrir un logement de qualité qui est abordable pour l'ensemble des ménages qui en ont besoin, particulièrement ceux qui sont les plus vulnérables.

Le logement social a également fait ses preuves comme outil d'intégration sociale et économique. Cet outil garantit une accessibilité financière à long terme et les investissements bénéficient non seulement aux locataires actuels, mais aux générations futures. Le logement social permet d'échapper, **de façon permanente, à la spéculation immobilière et de créer un patrimoine collectif.**

«*It's almost impossible for families to find good size apartments – we must build a little haven for families.*» – membre de PG.

5. Orientations et recommandations

En 2014, la CDC de CDN avec la firme d'architectes Rayside-Labossière a organisé un forum citoyen pour se pencher sur l'enjeu du développement du site de Blue Bonnets. Suite à la participation de quelques 175 personnes dont la majorité fut des résident.e.s du quartier, **huit grands principes ont émergé** pour orienter le développement du site.⁶

En reconnaissance du travail et de la vision des résident.e.s et des groupes du quartier de Côte-des-Neiges, **nous estimons que la Ville de Montréal doit inclure ces principes dans leur planification pour le site de l'ancien Hippodrome de Montréal.**

Attendu que la Ville de Montréal est propriétaire du site de l'hippodrome, et que les besoins en matière de logement sont très importants dans le quartier, nous nous attendons à ce qu'elle aille au-delà du cadre de son Règlement Montréal Métropole Mixte.

⁶ CDC de Côte-des-Neiges, Rayside Labossière. *Site de l'ancien hippodrome : Blue Bonnets Orientations de développement issues de la communauté.* Juin 2016

Projet Genèse appui ces 8 principes de base, en plus de vous soumettre les recommandations suivantes et s'attend à ce que tant les principes que les recommandations soient intégrés dans leur ensemble :

Orientation 1 : UNE PLANIFICATION CONTRÔLÉE : PLANIFIER LE SITE DANS SON ENSEMBLE ET NON DE MANIÈRE MORCELÉE. IL FAUT SURTOUT ÉVITER DE LAISSER LE MARCHÉ IMMOBILIER MENER LE DÉVELOPPEMENT.

Recommandation : Mettre en place une structure pour planifier et contrôler le développement du site qui assurerait la participation du milieu communautaire (à titre d'exemple, le Bureau de Projet Partagé mis en place pour le site Louvain dans Ahuntsic).

Orientation 2 : UNE RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX : ASSURER QUE LE DÉVELOPPEMENT DU SITE CONTRIBUE À L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DE LA POPULATION RÉSIDENTE DE CÔTE-DES-NEIGES.

Recommandation : Nous appuyons la demande du milieu communautaire de Côte-des-Neiges de mettre en place un **seuil minimal** de 2 500 logements sociaux.

Recommandation : Mettre en réserve des terrains pour le logement social et communautaire dès le début du processus de planification qui serait un des moyens de contrôler la spéculation immobilière.

Recommandation : Mettre en place des solutions innovantes en matière de logement réellement abordable qui ciblent les ménages à faible et moyen revenu, de sorte que le coût de ces logements n'excède pas 30% de leur revenu.

Orientation 3 : UN DÉVELOPPEMENT FORTEMENT INCLUSIF : ACCUEILLIR UNE DIVERSITÉ DE PROFILS SOCIODÉMOGRAPHIQUES (FAMILLES, AÎNÉES, JEUNES, ETC.), DES PERSONNES D'ORIGINES ET D'ORIENTATIONS DIVERSES.

Orientation 4 : DÉVELOPPER LE SITE DANS LA PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PRIORISER UN MODE DE VIE SAIN ET ÉCOLOGIQUE.

Recommandation : Intégrer le transport collectif et l'agriculture urbaine dans une perspective de développement durable.

Orientation 5 : INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE À TOUS LES ASPECTS DU PROJET.

Orientation 6 : INTÉGRER UNE APPROCHE D'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LES SEXES (ADS+) À TOUTES LES PHASES DU PROJET.

Recommandation : Intégrer les principes de l'accessibilité universelle et de l'analyse différenciée selon les sexes dans tous les aspects du projet tant dans les espaces privés que

publics. Assurer la participation de personnes ayant des vécus différents (personnes en situation de handicap, personnes racisées, personnes des communautés LGBTQIA+ etc.) dans les espaces décisionnels de chaque aspect du développement.

Orientation 7 : ENCOURAGER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI ASSURE UNE GAMME COMPLÈTE DE SERVICES ET QUI APPORTE UNE RÉPONSE AUX BESOINS DES RÉSIDENT.E.S DU QUARTIER.

Orientation 8 : FAVORISER L'APPARTENANCE À LA COMMUNAUTÉ ET LA QUALITÉ DE VIE DES RÉSIDENT.E.S.

Recommandation : Assurer la présence de commerces et services de proximité qui répondent aux besoins des résident.e.s et qui favorisent l'employabilité locale ainsi que la vie de quartier.

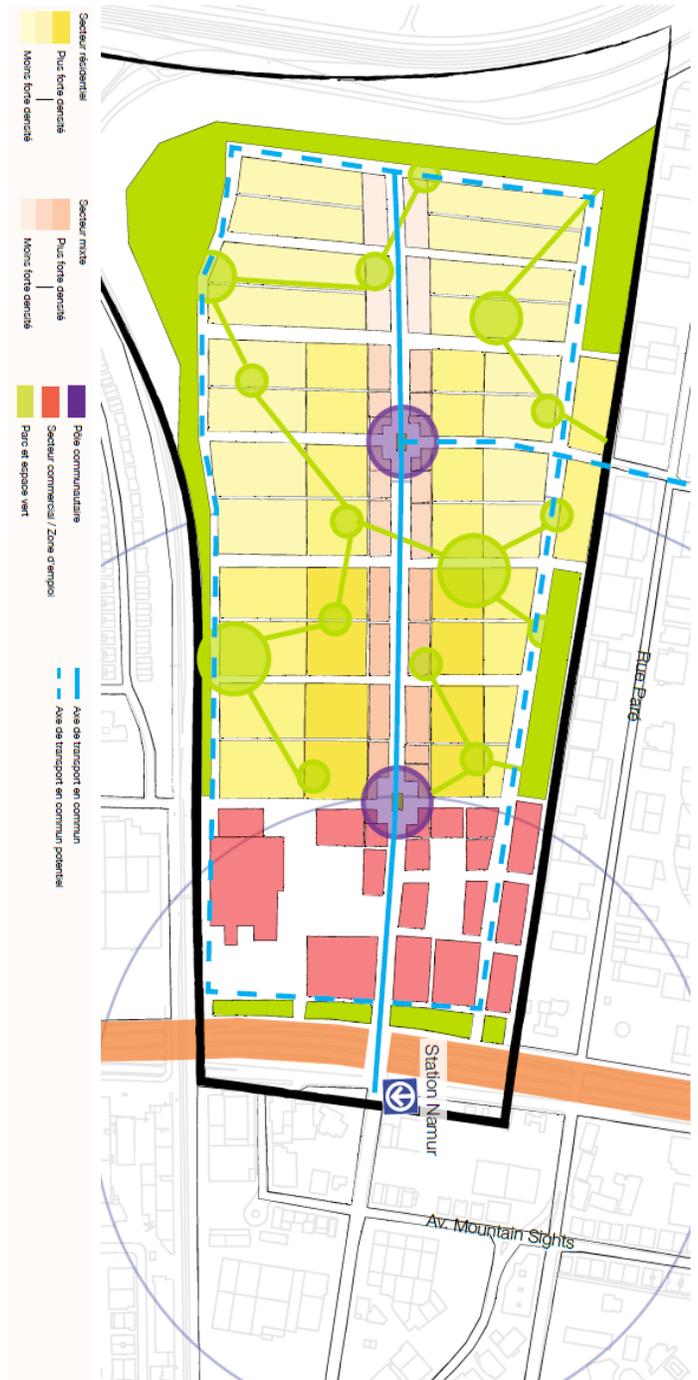
Recommandation : Assurer l'aménagement d'un grand nombre d'espaces verts, de ruelles vertes et de parcs comprenant des structures sportives et communautaires.

6. Représentation de notre vision

À la page suivante, vous trouverez une représentation de la vision du développement que les membres de Projet Genève revendiquent. Celle-ci a été élaborée avec eux durant le forum *Blue Bonnets : de vision à réalité* en 2014.



PLAN D'ENSEMBLE ET GRANDS PRINCIPES / Comprehensive Plan and Guiding Principles



- UNE PLANIFICATION CONTRÔLÉE / A controlled planning process**
- UNE RÉPONSE AUX BESOINS LOCAUX / A response to local needs**
- MISER SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE / A sustainable development perspective**
- UN DÉVELOPPEMENT FORTEMENT INCLUSIF / A highly inclusive development**
- INTÉGRER LES PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE / Integrate the principles of universal accessibility**
- ENCOURAGER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE / Encourage economic development**
- APPROCHE D'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LE SEXE / Integrate gender-based analysis**
- FAVORISER L'APPARTENANCE À LA COMMUNAUTÉ / Promote residents' sense of community**

7. Conclusion

Le secteur de l'Hippodrome est le dernier grand terrain disponible sur l'île de Montréal, situé dans un quartier central. La Ville en est entièrement propriétaire. C'est une opportunité unique de voir grand et de faire preuve de courage.

Les résident.e.s et le milieu communautaire de Côte-des-Neiges sont enthousiastes de constater que ce projet voit enfin le jour dans une perspective qui semble favoriser leur vision du développement. Cependant, le manque d'attention accordé à l'inclusion des personnes à faible revenu laisse craindre l'éventuelle exclusion de ces populations et un nouveau risque de gentrification. La seule façon d'assurer un quartier équitable et inclusif est de planifier dès le début la construction massive de logements sociaux.

« Along with farmers' markets, green space, community centres, we need social housing. Everyone has the right to live in decent housing. Poverty should not be forgotten. » – membre de PG.

Ensemble, travaillons pour faire de Blue Bonnets un quartier idéal, de renommée internationale, reconnu autant pour son inclusion que son innovation.