



LE DÉVELOPPEMENT DE BLUE BONNETS : UNE RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT

Mémoire présenté par



À

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

Février 2020

Introduction

Infologis de l'est de l'île de Montréal est un organisme à but non lucratif de défense individuelle et collective des droits des locataires pour les quartiers d'Anjou, Mercier-Est, Mercier-Ouest, Rivière-des-Prairies, Pointes-aux-Trembles et la ville de Montréal-Est. Depuis 1978, l'organisme informe les locataires sur leurs droits et obligations en matière de logement, et se veut une référence, un soutien et un accompagnement dans les rapports entre locataires et propriétaires. Infologis mobilise aussi les locataires autour d'enjeux liés à la conjoncture politique, et fait valoir ses revendications notamment autour des questions du logement social, de la salubrité de logements, et du prix des loyers. L'organisme est aussi membre de deux regroupements nationaux, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), et le Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

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. Avec 46 hectares, il représente le dernier terrain public de cette envergure pouvant être développé à Montréal.

Le logement : un contexte urgent de Côte-des-Neiges à Montréal

À travers la ville de Montréal, les locataires vivent une véritable crise du logement. Selon la *Société canadienne d'hypothèque et de logement* (SCHL), un ménage qui dépense plus de 30 % de ses revenus au paiement du loyer n'aura pas suffisamment d'argent pour répondre à ses besoins essentiels tels que se nourrir, se vêtir et se déplacer. Or, **86 980 ménages montréalais consacrent plus de 50% de leur revenu au logement**. Parmi ces ménages, 41 950 sont dans une situation encore plus urgente et **perdent 80% ou plus de leur revenu au loyer le premier du mois**¹.

La situation est similaire dans le quartier qui abrite le site de l'Hippodrome. Côte-des-Neiges est un quartier de locataires (80 % des ménages) où plus d'un ménage locataire

¹ Recensement 2016, *Logement et pauvreté au Québec : Dossier noir édition 7*, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), 2018: p.11. Disponible au : <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>

sur cinq (7 445 ménages) dépense plus que la moitié de leur revenu dans l'habitation et plus de 12% (4 235 ménages) y laissent 80% ou plus de leur revenu².

Chacun de ces ménages a besoin d'un logement social. Les conséquences de la crise de logement sont multiples : les besoins essentiels ne sont pas comblés; les locataires se retrouvent dans les logements insalubres ou trop petits par manque d'alternatives abordables, et la discrimination dans la recherche de logement prolifère.

Enfin, il est important de souligner que, malgré un développement important du marché immobilier dans les quartiers de Montréal dans les vingt dernières années, le marché privé ne répond pas aux besoins des ménages à faible revenu. Prenons l'exemple du développement du site Namur-Jean-Talon, un terrain avoisinant Blue Bonnets. Avec la construction de **2231 logements privés dont la vaste majorité fut des condominiums**, ce projet n'a pas permis d'apporter une réponse aux besoins locaux en matière de logement. **Seuls 44 logements sociaux** sur site ont été construits³.

Le logement social : une solution

Pour Infologis de l'est de l'île de Montréal, 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.

Les orientations de développement issues de la communauté

Depuis 1990, les résident.e.s et les groupes communautaires de Côte-des-Neiges se sont mobilisés pour réclamer que le site de l'Hippodrome soit utilisé pour répondre aux

² Recensement de Statistique Canada (2016) dans Christian Paquin, Portrait statistique : Population du territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce. 2018: p. 8.

³ Table de concertation logement social de la CDC Côte-des-Neiges. *Écartées du triangle: l'impact du développement de Namur-Jean-Talon sur les résident.e.s de Mountain Sights*. Octobre 2017

besoins chroniques en matière de logement de Côte-des-Neiges, notamment par le développement d'un minimum de 2500 logements sociaux. À travers ces années, le milieu a développé une vision commune et d'ensemble de l'aménagement du site qui intègre une vie de quartier, des écoles, des espaces verts, des services de proximité, etc.

Puis, 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 quelque 200 personnes dont la majorité fut des résidents du quartier, **huit grands principes⁴ ont émergé pour** orienter le développement du site :

1. *Une planification contrôlée* : Planifier le site dans son ensemble et non de manière morcelée. La vaste majorité des projets de développement récents ont été orientés par le marché privé immobilier et n'ont pas livré de solutions pour les personnes à faible ou moyen revenu. Sur Blue Bonnets, il faut faire autrement.
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, notamment par l'intégration d'un **minimum** de 2 500 logements sociaux sur site.
3. *Un développement fortement inclusif* : Accueillir une diversité de profils sociodémographiques (familles, aîné.e.s, jeunes, etc.), des personnes d'origines et d'orientations diverses.
4. Développer le site dans la perspective de *développement durable* et prioriser un mode de vie sain et écologique.
5. Intégrer les principes de *l'accessibilité universelle* à tous les aspects du projet.
6. Intégrer une approche d'*Analyse différenciée selon les sexes (ADS+)* à toutes les phases du projet.
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.

⁴ Rayside-Labossière et la CDC de Côte-des-Neiges, *Site de l'ancien hippodrome : Blue Bonnets Orientations de développement issues de la communauté*, juin 2016. Disponible au : <https://www.conseilcdn.qc.ca/wordpress/wp-content/uploads/2016/06/Orientations-de-d%C3%A9veloppement-version-finale-fr.pdf>

8. Favoriser l'*appartenance* à la communauté et la qualité de vie des résident.e.s.

En reconnaissance du travail et de la vision des résident.e.s et des groupes du quartier de Côte-des-Neiges, Infologis de l'est de l'île de Montréal appui ces 8 principes de base. **Nous estimons que la Ville de Montréal doit inclure ces principes dans leur planification pour le site de l'ancien Hippodrome de Montréal.**

En plus de l'intégration des principes précédents, nous vous soumettons les recommandations suivantes.

Recommandations d'Infologis de l'est de l'île de Montréal

Recommandation 1

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.

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

Par ailleurs, considérant que la Ville est propriétaire du terrain, Infologis de l'est de l'île estime que 100% du développement résidentiel devrait prendre la forme de logements sociaux.

Recommandation 2

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).

Recommandation 3

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 4

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

Recommandations 5

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

Recommandation 6

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 7

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

Recommandation 8

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.

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 ainsi que leurs alliés 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'éventuel 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.

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