



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

Mémoire présenté par



**CLUB AMI,  
LA SANTÉ MENTALE PAR  
L'ENTRAIDE ET  
L'INTÉGRATION  
SOCIOPROFESSIONNELLE  
INC**

À

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

---

**5 Février 2020**

## 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.

La CDC de Côte-des-Neiges (CDC de CDN), ses membres et ses allié.e.s, sont enthousiastes de voir que la Ville aille 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.

## 2. Présentation / Introduction

---

Club Ami est un organisme à but non lucratif situé dans le quartier de Côte-des-Neiges, à Montréal, permettant aux personnes en souffrance psychologique d'avoir un espace leur appartenant, où il est possible de partager des moments de répit, un café, ou la présence exceptionnelle de nos membres. Club Ami, fondé officiellement en 1988, est un centre de jour thérapeutique qui vise à améliorer la qualité de vie de ses membres, notamment en rompant l'isolement trop souvent vécu par les personnes les plus fragilisées de notre société.

Nous recevons en moyenne 42 personnes par jour et nous prévoyons avoir 160 inscrits à notre centre pour l'année 2019-2020. La majorité de nos membres sont considérés comme « psychotiques » par les institutions psychiatriques. Or, à Club Ami, l'étiquette ne tient pas ; une personne qui souffre reste une personne unique.

Nous n'offrons aucun soin ou service de psychothérapie. Cependant, l'aspect « thérapeutique » vient avec le lieu : Club Ami est un outil thérapeutique à part entière. La place qu'occupe la personne habitant ce lieu la responsabilise et nous responsabilise face aux différentes tentatives de *lien social* qui se manifestent au cours des journées. C'est dans ces tentatives que nous apercevons le potentiel d'échange, de partage, d'une parole singulière, d'une vision du monde à rebours de l'*a priori* institutionnel.

### **Nos objectifs :**

- Participer à l'intégration locale et communautaire
- Promouvoir la liberté de parole
- Encourager l'expression artistique et intellectuelle
- Favoriser l'échange et le partage des expériences singulières
- Développer un milieu de vie inclusif

### 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 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:**

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, 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 dans l'habitation** et plus de 12% (4 235 ménages) y consacre 80% ou plus de leur revenu.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.

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 grande familles.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup> 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 logement de taille suffisante ce qui offre notamment un **contexte favorable pour la discrimination des locataires**. De plus, la **pénurie de logement sociaux** fait en sorte que **2490 ménages** se retrouvent sur la liste d'attente pour un logement HLM.<sup>4</sup>

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 unités de logement 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.<sup>5</sup>

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 approprié, 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 Club Ami, **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**.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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

## 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.<sup>6</sup>

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.

Club Ami appuie 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 intégrées 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. Toutefois, considérant que la Ville est propriétaire du terrain 100% du développement résidentiel devrait prendre la forme de logements sociaux et abordables.

**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.

---

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

**Recommandation :** 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.

**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.

En plus des orientations et recommandations issues de la communauté, Club Ami souhaite vous soumettre les recommandations spécifiques suivantes :

Puisque nous sommes établis dans la communauté de Côte-des-Neiges depuis le début des années 80, nous avons assisté aux changements radicaux que le quartier a subi au cours des décennies : saturation du marché locatif, désagrégation des conditions du logement et des droits des locataires, mainmise du privé sur les lots construisibles ou déjà bâtis. La liste est longue et ça ne va pas en s'améliorant.

Club Ami travaille avec une population fragile, marginale et exclue de la société. Se trouver un logement, le garder, l'entretenir, se rapprochent souvent de l'impossible : la précarité est constante, l'instabilité est fatale. À chaque année, nous devons agir dans l'urgence auprès d'au moins quatre (4) de nos membres concernant le logement : évictions, "rénoviction", insalubrité, abus. Sans compter la vingtaine de nos membres qui sont sans domicile fixe. Le logement est donc une priorité lorsque nous intervenons dans la communauté. Avoir un toit, c'est nécessaire, mais ce n'est pas une fin en soi. Il faut des conditions qui répondent à un standard de vie adéquat pour notre société, une communauté inclusive et ouverte sur la différence, un lieu qui appartient aux résidents et résidentes.

Nous nous impliquons depuis le tout début dans la mobilisation pour le développement de logements sociaux, salubres et abordables sur le site de l'ancien Hippodrome. Considérant ce qui est écrit dans ce document et ce qui a été amené par nos membres lors de différentes activités de mobilisation organisées depuis 25 ans :

- Nous réaffirmons notre volonté d'avoir un minimum de 2500 logements sociaux sur le site. Nous rappelons que c'est un minimum et que la santé du quartier dépend beaucoup de ce chiffre. Beaucoup de nos membres sont éligibles pour un logement social. Or, les listes d'attentes sont très longues et nos membres doivent souvent se résilier.
- Nous voulons un parc locatif diversifié par l'ajout de ces logements sociaux, salubres et abordables pour contrebalancer la saturation des logements privés et des condos.
- Nous voulons que le site ne soit pas exclu du reste de l'arrondissement. Nous craignons que le projet se transforme en ghetto non-accessible qui participerait à l'isolement des populations. Nous ne voulons pas créer des solitudes, mais les briser. Une continuité des services communautaires du quartier sur le site pourrait répondre à ce problème.
- De ce fait, nous voulons un réseau de transport public accessible et inclusif sous forme de tramway (sur le chemin de la Côte-des-Neiges) et un service d'autobus sur le site. Nous voulons aussi un réseau de pistes cyclables aménagées pour les citoyens et citoyennes du site. Celui-ci peut sembler prêt du centre du quartier en voiture, or nos membres et la plupart des citoyens et citoyennes du quartier n'ont pas de véhicule. Ils utilisent les transports en commun. Le site est donc isolé par plusieurs axes routiers importants. C'est le royaume de la voiture ! Il faut donc diversifier les moyens de transport.
- Nous voulons que la ville, avec l'aide de la communauté, définisse ce que c'est que le logement social et abordable. Par la suite, nous voulons que la ville s'assure de la pérennité de cette définition sur le site pour éviter que les contracteurs privés puissent reprendre les lots après la construction. Nous voulons aussi que la ville, avec l'aide des organismes communautaires en logement, s'assure que l'entretien des constructions soit une priorité. Nous avons trop souvent

vu des initiatives qui n'aboutissaient pas dans ce sens et nous nous retrouvons aujourd'hui, dans le quartier, avec de gros problèmes d'insalubrité.

Club Ami est conscient du travail qui reste à faire pour que le site de l'ancien Hippodrome puisse ressembler à ce que la ville et les citoyens et citoyennes veulent. Comme dirait un citoyen : Quand on crée une communauté, un change les comportements des gens. Cette communauté, on veut qu'elle nous ressemble.

## 6. 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'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.**