

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



MÉMOIRE DU P.O.P.I.R.- COMITÉ LOGEMENT

**DÉPOSÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL DANS
LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE FUTUR QUARTIER
NAMUR-HIPPODROME**

Février 2020

Table des matières

Introduction.....	3
La situation du logement dans Côtes-des-Neiges.....	3
Le logement social : une solution pour les ménages à faible et moyen revenus.....	4
Les orientations de développement issues de la communauté.....	5
Les recommandations du POPIR.....	6-7
Conclusion.....	8

Introduction

Le P.O.P.I.R.- Comité logement est un organisme qui se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Côte-Saint-Paul et Ville-Émard.

Le P.O.P.I.R.-Comité logement intervient sur deux volets principaux. Premièrement, nous travaillons avec les locataires à la défense individuelle de leurs droits. Nous offrons de l'information et de l'aide de première ligne au sujet des augmentations de loyer, des reprises de logement, de l'insalubrité, etc. Nous essayons de nous assurer que les locataires soient accompagnés dans la lutte quotidienne pour le droit au logement sur le marché privé.

Deuxièmement, nous nous organisons pour la défense collective des droits, pour le logement social et contre la gentrification et l'embourgeoisement de nos quartiers. C'est pour cette raison que nous appuyons le projet de développement communautaire du site de « Blue Bonnets ». 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 une dimension de 46 hectares, il représente le dernier terrain public de cette envergure pouvant être développé à Montréal, et ce développement devrait répondre aux besoins des personnes mal-logées. Pour cela, il est nécessaire que la Ville de Montréal freine la spéculation immobilière et la pénurie des logements locatifs abordables et soutienne le développement de logements sociaux.

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 mois¹.**

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 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.

Tous ces ménages ont 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

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>

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.

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 P.O.P.I.R, 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.

Rappelons que dans le Sud-Ouest, au 1500 rue Ottawa, sur l'ancien site Tri-postal, les résidentes et résidents du Sud-Ouest et plusieurs organismes communautaires ont exprimé au milieu des années 2000 la volonté d'y développer un quartier 100% communautaire. La Ville de Montréal s'est plutôt lancée dans un vaste Plan particulier d'urbanisme, a dézonné l'ensemble du quartier où se situait le Tri postal, permettant ainsi le développement de grandes tours à condos. Dans ce contexte, la Société immobilière du Canada a plutôt vendu son site à un développeur privé. Ce sont donc 2 000 condominiums, incluant 400 logements sociaux en 3 phases, qui ont été construits à la place. Non seulement une partie du site qui était de propriété fédérale a permis aux

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

promoteurs de privés de faire du profit, mais en plus, le milieu communautaire envisage maintenant d'abandonner une part de « son » 25% pour y développer une école publique dont le quartier a cruellement besoin. La mixité sociale se fait systématiquement aux dépens des moins fortuné.e.s. Les résidentes et résidents à faible et moyens revenus sont ainsi dans un quartier qui ne répond pas à l'ensemble de leurs besoins.

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 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 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>

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.
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, le P.O.P.I.R appuie 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 du POPIR-Comité logement

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

Aucun logement privé devrait être construit sur un terrain public. La Ville doit 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.

Recommandations 2

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

Recommandation 3

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 4

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

Recommandation 5

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 développer un projet qui réponde aux besoins de la communauté et notamment des mal-logé.e.s.

Les résident.e.s et le milieu communautaire de Côte-des-Neiges ainsi que leurs alliés sont enthousiastes à l'idée de développer ce projet essentiel, 100% communautaire.

Le P.O.P.I.R-Comité logement invite la Ville et tous les paliers gouvernementaux à soutenir ce projet et à cesser de voir le logement comme une marchandise. Le logement est un droit pour toutes et tous : il est plus que temps de le reconnaître et d'agir en conséquence.