



Front d'action populaire en réaménagement urbain
1431 rue Fullum, # 201, Montréal (Québec) H2K 0B5 | Tél. : 514 522-1010
Télec. : 514 527-3403 | Courriel : frapru@frapru.qc.ca | www.frapru.qc.ca

Mémoire
sur l'avenir du quartier Namur-Hippodrome

du
Front d'action populaire en réaménagement urbain

déposé à

l'Office de consultation publique de Montréal

Montréal, le 31 janvier 2020

Table des matières

Introduction.....	3
Une crise du logement à combattre.....	3
Des gens à (mieux) loger.....	5
Choisir le logement social.....	5
Répondre aux besoins de la communauté	6
Recommandations du FRAPRU	6

Le **Front d'action populaire en réaménagement urbain** (FRAPRU) est un regroupement comptant **140** organismes communautaires actifs dans les différentes régions au Québec, dont une trentaine qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions. Il existe depuis 1978 et intervient principalement sur les enjeux liés au droit au logement. Il est également actif dans la lutte contre la pauvreté, ainsi que dans celle pour la protection des services publics et des programmes sociaux.

INTRODUCTION

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

L'administration municipale propose d'en faire un quartier exemplaire, où on y retrouvera une offre de logements diversifiée, des services et des commerces de proximité et une trame urbaine facilitant la desserte par transport collectif. Elle prévoit y construire des logements sociaux, abordables et familiaux, sans en préciser le nombre; quant à leurs proportions, on peut sans doute présumer que la Ville collerait aux objectifs du règlement d'inclusion récemment proposé : 20% de logements sociaux, 20% de logements dits abordables et sur l'ensemble, 20% de logements familiaux.

Dans cette éventualité, près de 80% des logements construits sur Namur-Hippodrome ne seraient toutefois pas abordables pour une part importante des ménages locataires du quartier, notamment ceux ayant des besoins impérieux de logement. Pire la construction d'une portion aussi importante de logements inabordables dans leur voisinage aurait un effet inflationniste sur leurs loyers. Ce projet, s'il est adopté tel quel, ne fera pas avancer leur droit à un logement convenable; au contraire, il le fera reculer.

Parce que ce terrain est public, qu'il a été payé par les contribuables du Québec et de Montréal (plus d'une fois!), parce qu'un nombre important de locataires de Côte-des-Neiges, grands et petits, vivent actuellement dans des conditions inacceptables (surpopulation, insalubrité, coût du loyer dépassant largement leur capacité de payer, etc.), parce que la communauté de Côte-des-Neiges manque cruellement de logements sociaux, le FRAPRU est d'avis qu'il faut revoir de fond en comble les objectifs de développement résidentiel du projet Namur-Hippodrome.

UNE CRISE DU LOGEMENT À COMBATTRE

Dans le quartier Côte-des-Neiges, comme à Montréal, la très grande majorité des ménages qui y vivent sont locataires :

- 63,3% à Montréal;
- 78,7% dans Côte-des-Neiges.

Leurs revenus médians sont modestes : 38 800 \$ par année à Montréal et 36 999 \$ à Côte-des-Neiges.

Or, Montréal connaît actuellement une grave pénurie de logements locatifs qui tend à s'aggraver et à s'enraciner. À l'automne 2018, la Société canadienne d'hypothèques et de logement y faisait état d'un taux d'inoccupation de seulement 1,9%, c'est-à-dire bien en dessous du seuil d'équilibre qu'elle situe à 3%; dans le cas des logements de 3 chambres à coucher et plus, le taux d'inoccupation était de seulement 0,8%. Le secteur de Côte-des-Neiges n'y a pas échappé : seulement 2% de logements étaient inoccupés et, dans le cas des logements familiaux de 3 chambres à coucher et plus, à peine 1,2%.

La SCHL confirmait plus tôt ce mois-ci que la situation s'est sérieusement détériorée depuis l'an passé :

- ne reste que 1,6% de logements inoccupés à Montréal et 1,4%, dans Côte-des-Neiges;
- quant aux logements familiaux de 3 chambres à coucher et plus, 0,8% d'entre eux sont inoccupés à Montréal et 1%, dans Côte-des-Neiges.

Pareille pénurie a de graves conséquences. D'une part, pour les locataires cherchant un logement. Parce qu'ils ont « le gros bout du bâton », les propriétaires en profitent trop souvent pour trier leurs nouveaux locataires, écartant systématiquement les familles avec des enfants mineurs, les nouveaux ménages, jeunes ou immigrants, parce que sans historique de crédit, les gens racisés, quelque soit leur statut, les ménages pauvres, quelque soit leur historique de paiement, etc. Ils en profitent également pour exiger des hausses de loyer dépassant largement celles que la Régie du logement aurait normalement autorisées. Les locataires, sans alternative, se voient contraints d'y consentir, pour éviter une escalade de conflits avec leur propriétaire, voire se retrouvent à la rue.

Les locataires en place, surtout les plus anciens, parce que payant généralement des loyers plus bas, sont également victimes de pressions indues de la part de propriétaires-investisseurs pour les forcer à abandonner leur logement, soit par reprise de possession bidon, par rénovation finalement cosmétique ou par transformation (subdivision ou agrandissement). Ils espèrent ainsi faire oublier bail et ancien loyer, que ce soit pour relouer beaucoup plus cher, pour revendre en condo, louer en hébergement touristique ou encore, plus cyniquement, pour démolir et reconstruire plus densément. Si un dédommagement est proposé, il s'avère le plus souvent insuffisant pour couvrir le nouveau loyer du ménage locataire ainsi chassé. Nombreux sont ceux qui doivent finalement quitter leur quartier, laissant derrière eux leurs réseaux d'entraide familial et communautaire, appauvris et isolés.

Enfin, la pénurie de logements qui a frappé le Québec au début des années 2000 nous a appris que les loyers, une fois augmentés, ne diminuent pas...

Des gens à (mieux) loger

Déjà, lors du Recensement de 2016, Côte-des-Neiges était parmi les territoires où on retrouvait une des plus grandes proportions de locataires mal-logés, parce qu’habitant dans un logement trop cher, trop petit ou en mauvais état. On recensait alors à Montréal 86 980 ménages locataires consacrant plus de la moitié de leur revenu au logement; leur revenu médian n’était que de 11 837 \$ pour l’année; à Côte-des-Neiges, ils étaient 7445 et leur revenu médian n’étant que de 10 423 \$. Dans ce contexte, on comprendra que la santé des gens et le parcours scolaire des enfants soient probablement hypothéqués et on conviendra que l’accession à la propriété n’est absolument pas une option.

Le projet de redéveloppement Namur-Hippodrome, un site déjà propriété de l’État, doit contribuer à faire progresser le droit au logement de ces ménages mal-logés.

CHOISIR LE LOGEMENT SOCIAL

À Montréal, surtout dans les quartiers centraux comme Côte-des-Neiges, les promoteurs privés sont incapables (et apparemment pas du tout intéressés) de répondre aux besoins des locataires mal-logés. Ils produisent des logements chers et petits, mais rien pour aider les familles à faible, ni même à modeste revenu. Au cours des dernières années, ceux à l’œuvre pour redévelopper le secteur Namur-Jean-Talon, avoisinant Blue Bonnets, ont construits 2231 logements, dont la vaste majorité était des condominiums; seulement 44 logements sociaux ont été finalement réalisés sur ce site. Il y a là une erreur grave de planification, à corriger sans plus attendre.

Pour offrir une réponse complète et durable au mal-logement qui perdure dans Côte-des-Neiges, le FRAPRU recommande de construire des logements sociaux sur le site Namur-Hippodrome, c’est-à-dire des logements hors marché, dont l’objectif sera de loger convenablement les ménages, au meilleur prix possible. Parce qu’il est sans but lucratif, le logement social ne peut pas faire l’objet de spéculation; parce qu’il est propriété d’une coopérative, d’un office ou d’un OBNL d’habitation, il ne peut pas faire l’objet d’une reprise de possession; parce qu’il est subventionné, il propose des loyers rencontrant véritablement la capacité de payer des ménages infortunés.

Le logement social construit aujourd’hui constitue également un patrimoine pour la collectivité; il pourra être habité par d’autres générations. Il permet de répondre à une diversité de besoins, que ce soit pour des familles, des personnes à faible revenu, aînées, en situation de handicap, issues de l’immigration, etc.

Répondre aux besoins de la communauté

Depuis 1990, les gens de Côte-des-Neiges et leurs groupes communautaires se sont mobilisés pour que le site de l'ancien hippodrome réponde aux besoins chroniques du quartier en matière de logement. Au fil des ans, le milieu a développé une vision commune et complète de l'aménagement du site, intégrant tous les éléments requis pour une vie de quartier inclusive et dynamique (écoles, espaces verts, services et commerces de proximité, voies de communication favorisant le transport collectif et actif, etc.).

Les gens de Côte-des-Neiges veulent que :

- les ménages mal-logés du quartier trouvent sur le site Namur-Hippodrome des logements convenables, vraiment abordables;
- que le site soit un reflet de la diversité de Côte-des-Neiges et participe à la construction du sentiment d'appartenance au quartier ;
- que le site soit conçu dans une perspective de développement durable, offrant un mode de vie sain et écologique, inclusif, selon les préceptes de l'Approche d'analyse différenciée selon les sexes,
- que le site offre une gamme complète de services et de commerces de proximité, répondant aux besoins de la population du quartier et assurant sa qualité de vie.

Le FRAPRU partage une telle vision des objectifs de développement du site Namur-Hippodrome et demande à la Ville de les adopter.

RECOMMANDATIONS DU FRAPRU

Attendu que la Ville de Montréal est propriétaire du site de l'ancien hippodrome, que celui-ci a fait l'objet de plusieurs investissements publics au fil des décennies, que ce soit par Québec, ses sociétés parapubliques ou la Ville;

Attendu les besoins criants en matière de logements sociaux à Montréal et dans le quartier;

Le FRAPRU recommande...

RECOMMANDATION 1

Que tout le développement résidentiel prévu sur Namur-Hippodrome vise à résoudre les problèmes de logement des ménages locataires mal-logés des environs et qu'au moins 2500

logements sociaux y soient construits, comme le revendique le milieu communautaire de Côte-des-Neiges.

RECOMMANDATION 2

Que la Ville mette en place une structure assurant la participation du milieu communautaire pour planifier et contrôler le développement du site (à titre d'exemple, le Bureau de Projet Partagé mis en place pour le site Louvain dans Ahuntsic).

RECOMMANDATION 3

Afin de contrer la spéculation immobilière, que dès le début du processus de planification de Namur-Hippodrome, la Ville mette en réserve les parts de terrain destinées à un développement résidentiel, pour les futurs projets de logements sociaux qui y seront construits.