



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

Mémoire présenté par

**Femmes du monde à Côte-des-Neiges**



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 Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC-CDN), ses membres et ses alliés, 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

---

*Femmes du monde à Côte-des-Neiges* est un centre de femmes qui a comme mission d'offrir un lieu de rencontre, de solidarité, d'entraide, d'échange et de rapprochement entre femmes. Notre travail a comme objectif de favoriser l'intégration de toutes les femmes à la communauté et d'encourager leur participation citoyenne. Nous militons pour informer et sensibiliser la population aux conditions de vie des femmes et à la défense de leurs droits. Depuis 1996, Femmes du monde à Côte-des-Neiges est un lieu d'appartenance et d'intégration. Des femmes de partout dans le monde se rencontrent pour briser leur isolement et pour améliorer leurs conditions de vie. Le centre est ouvert à toutes les femmes, quel que soit leur âge, leur état civil, leur origine, leur religion ou leur orientation sexuelle. Tous nos services et nos activités sont bilingues (français et anglais).

En 2018-2019, nous avons reçu 3500 demandes d'aide et de soutien, dont 12% pour des problématiques liées à des situations d'isolement, 8% aux enjeux d'immigration, 7,4% à des enjeux liés à la pauvreté et 7% au logement. À tout cela, il faut ajouter les besoins reliés à des vécus de violence conjugale et/ou familiale et des défis de santé mentale. Notre travail est celui d'offrir un lieu sécuritaire pour le soutien et l'accompagnement dans les démarches nécessaires. Des services d'information juridique sont aussi offerts, car les besoins de connaître ses droits et les différentes ressources existantes sont à la base de la capacité d'agir des femmes concernées.

Nos activités permettent aux femmes d'avoir des occasions de rencontre avec les responsables des différentes ressources ainsi que d'avoir un espace d'échange où les vécus et les savoirs sont mis en commun. Ces activités préparent les femmes à l'engagement citoyen sur des dossiers auxquels elles tiennent tout particulièrement, notamment, celui du logement.

Dans ce contexte, le projet du site Blue Bonnets joue un rôle particulièrement important pour les femmes du quartier, population majoritaire (52,2%)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Profil socio-démographique, recensement 2016. Arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce, 2018, p.

### 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 toutes les femmes et les hommes 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 personnes requérantes 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 de la part de la CDC de CDN 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 ci-haut mentionné et élaboration de huit grandes orientations devant soutenir le développement du site.

**De plus, notre organisme a organisé différentes actions spécifiques afin d'obtenir l'intégration de l'ADS (en tenant compte que l'approche intersectionnelle n'était pas encore pris en compte à l'époque et qu'aujourd'hui on parle d'ADS+) dans le projet de Blue Bonnets.**

2012	Organisation d'une formation pour les intervenant.e.s du quartier sur l'Analyse différenciée selon les sexes (ADS) appliquée aux enjeux de logement.
2013	Rédaction, en collaboration avec la CDC CDN, d'un document <i>Femmes et logement dans Côte-des-Neiges</i> qui visait à mieux comprendre les expériences spécifiques des femmes dans toute leur diversité en matière de logement dans le quartier.
2013	Démarches auprès de la Ville de Montréal pour qu'une experte en ADS soit invitée au forum des expert.e.s organisé par la Ville pour Blue Bonnets en décembre 2013. Le <i>Secrétariat à la condition féminine du Québec</i> , le <i>Conseil des Montréalaises</i> , la <i>Table des groupes de femmes de Montréal</i> et Mme Émilie Thuillier, responsable de la condition féminine et à l'exécutif de la Ville de Montréal ont appuyé la démarche. Mme Charlotte Thibault a été la consultante invitée.

2015	Présentation au Conseil des montréalaises de l'historique de la mobilisation du quartier pour Blue Bonnets avec un regard spécifique sur l'engagement des femmes pour un projet adapté à leurs besoins.
2015	La Marche mondiale des femmes 2015 a inclus dans ses actions de sensibilisations le site Blue Bonnets et les revendications du quartier, grâce au travail de concertation de notre organisme.

#### 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>2</sup>

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.<sup>3</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>4</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**. Ces deux facteurs, ainsi que la rareté des logements accessibles rendent les femmes en situation de handicap très dépendantes des logements sociaux et communautaires abordables, expliquent les membres du Conseil des Montréalaises dans leur avis «Se loger à Montréal, avis sur la discrimination des femmes en situation de handicap et le logement» (2019).

---

<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> 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>4</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.

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>5</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>6</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.

Les besoins spécifiques des femmes autour du logement ont été maintes fois documentés<sup>7</sup>. Même à Côte-des-Neiges, les femmes se trouvent plus souvent en situation de pauvreté et de précarité, elles sont plus portées à être locataires, elles sont plus souvent le soutien principal d'une famille monoparentale (en 2016, 85% des familles monoparentales ont une femme comme cheffe de famille, soit 7 345 familles avec une tendance à la croissance)<sup>8</sup>, les ménages dont la principale responsable est une femme immigrante est plus susceptible de vivre de la discrimination et du racisme et de payer sa location plus chère.

À cela, il faut ajouter des constats qualitatifs fruits de l'expérience terrain des intervenantes, dont on peut faire ici quelques exemples tel que documenté par la CDC de CDN, notamment les besoins en logement des femmes vivant de la violence conjugale, ce qui peut être aussi une des raisons du maintien dans une relation dangereuse pour elle et les enfants; le harcèlement sexuel et l'intimidation que les femmes rapportent dans les communications avec le propriétaire ou le concierge; les enjeux de sécurité en général; la responsabilité de la salubrité du logement, à cause de la persistance des rôles traditionnels au sein des familles; les défis spécifiques des femmes en situation d'itinérance<sup>9</sup>.

Ces exemples sont à l'origine de l'importance d'adopter une approche inclusive et diversifiée dans la conception et le développement du quartier Hippodrome, qui intégrera la prise en compte des inégalités sociohistoriques vécues par certaines femmes et la volonté d'agir à les contrer, grâce à une

---

<sup>5</sup> Office municipal d'habitation de Montréal, *Données sur les ménages locataires selon les arrondissements*, obtenues par le FRAPRU.

<sup>6</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

<sup>7</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.2.

<sup>8</sup> Profil socio-démographique, recensement 2016. Arrondissement Côte-des-Neiges Notre-Dame-de-Grâce, 2018, p.11.

<sup>9</sup> Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC CDN), *Femmes et logement dans Côte-des-Neiges*. 2013, pp. 5-8.

ADS+ dans les différentes étapes de prises de décision, nous apparaît incontournable. Ceci aurait comme résultat un projet qui sera accessible à toute la population dans sa complexité.

Le Conseil des Montréalaises et la Table des groupes de femmes de Montréal, ont souligné encore récemment l'importance cruciale du logement pour les femmes en identifiant l'importance d'inclure les logements sociaux comme une solution pour le quartier<sup>10</sup>.

Il en résulte que pour **Femmes du monde à Côte-des-Neiges aussi, le logement social constitue la seule façon d'apporter une réponse permanente aux problèmes de logement** des femmes et toutes personnes se situant aux intersections de différents enjeux, des ménages à faible revenu, des personnes âgées, des familles, des personnes en situation de handicap, des personnes issues de l'immigration, des personnes autochtones. Cette approche permet d'offrir un logement de qualité qui est abordable pour l'ensemble des ménages qui en ont besoin, particulièrement celles et ceux qui sont les plus vulnérables afin qu'elles ne soient pas laissées-pour-compte dans l'aménagement de ce quartier.

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.**

## 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 grandes orientations ont émergé** pour orienter le développement du site.<sup>11</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 orientations 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.

---

<sup>10</sup> Conseil des Montréalaises et Table des groupes des femmes de Montréal, *Les enjeux prioritaires des femmes, communiqué de presse 8 mai 2019.*

<sup>11</sup> CDC de Côte-des-Neiges, Rayside Labossière. *Site de l'ancien hippodrome : Blue Bonnets Orientations de développement issues de la communauté*, Juin 2016

*Femmes du monde à Côte-des-Neiges* appui ces 8 orientations 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.

**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, 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, ÂNÉES, 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 de façon structurante, et non cosmétique, 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 phase du développement. Intégrer un processus de participation citoyenne inspiré des recommandations du projet Mtelles<sup>12</sup>. S'assurer que le budget du projet soit participatif et genré.

**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, **Femmes du monde à Côte-des-Neiges** souhaite vous soumettre la recommandations spécifique suivante :

**Recommandation :** Prévoir l'embauche de personnel qualifié en l'Analyse différenciée selon les sexes intersectionnelle (ADS+) afin de soutenir et accompagner de façon continue et structurée l'application de l'ADS+ à l'ensemble du projet et ce dans toutes ses étapes.

## 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.

---

<sup>12</sup> <https://concertationmtl.ca/ce-que-nous-faisons/concerter-et-connecter/mtelles/>

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.

Depuis 2008, la Ville de Montréal s'est engagée à soutenir l'égalité des femmes et des hommes. Le Conseil des Montréalaises recommande l'application de L'Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+)<sup>13</sup> et l'Analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) fait partie des engagements plus récents de la Ville de Montréal permettra d'offrir une solution concrète apte à répondre à l'une des 3 actions prioritaires de la Ville pour 2020, soit de « *déployer plus largement l'ADS+ dans les services et arrondissements de la Ville* »<sup>14</sup>

Nous tenons en nos mains un défi et une chance uniques de développer significativement et de manière exemplaire le quartier Côte-des-Neiges en appliquant ce cadre d'analyse aux prises de décision et à leur mise en oeuvre, ce qui permettra de mieux répondre et de façon plus efficace aux besoins différenciés de toutes les femmes et les hommes.

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

---

<sup>13</sup> Conseil des montréalaises, *Mémoire sur la politique de développement social de la Ville de Montréal*, 19 janvier 2017, p. 8.

<sup>14</sup> Ville de Montréal. Service de la diversité et de l'inclusion sociale, *Rassembler Montréal. Plan d'action en développement social 2019-2020*, 2019. <https://montreal.ca/unites/service-de-la-diversite-et-inclusion-sociale>