

# LE DÉVELOPPEMENT DE L'HIPPODROME : UNE OCCASION À NE PAS MANQUER POUR LES LOCATAIRES DE CÔTE-DES-NEIGES

Mémoire présenté à  
**L'Office de Consultation Publique de Montréal**

*par*  
**l'Organisation d'éducation et d'information logement  
de Côte-des-Neiges**



dans le cadre de la  
Consultation publique sur le futur Quartier Namur-Hippodrome  
**Février 2020**

## 1. La lutte du communautaire pour des logements sociaux sur le site de l'hippodrome : perspective historique

L'organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (OEIL de CDN) est un organisme bien implanté dans le quartier qui travaille à la défense des droits des locataires depuis 1971. Depuis près de 30 ans, l'organisme fait pression pour que le redéveloppement du site de l'hippodrome réponde aux besoins en logements sociaux des habitants du quartier.

En 1991, lorsque la Ville annonce l'acquisition du terrain, notre organisme et ses membres, au sein du *Comité HLM Côte-des-Neiges*, manifestent à l'hippodrome pour y demander la construction de logements sociaux. Plusieurs groupes du quartier sont, déjà à cette époque, conscients de l'opportunité exceptionnelle que représente ce terrain pour les besoins déjà grands des locataires de Côte-des-Neiges.

En 1997, la Ville négocie avec le gouvernement provincial la vente de l'hippodrome, ce dernier ayant l'intention de préserver sa vocation et même y faire des investissements. Le Conseil communautaire Côte-des-Neiges Snowdon, dont nous faisons partie, s'y oppose vigoureusement. Une lettre est envoyée au maire, M. Bourque, et une conférence de presse est organisée pour demander une consultation publique. Finalement cette bataille est gagnée et le terrain demeure la propriété de la Ville. Toutefois, la Ville songe alors à vendre les lots du terrain faisant face à Décarie. Les citoyens du quartier s'organisent et manifestent contre cette vente et le développement de magasins de grandes surfaces y étant prévu.

En 1998, la façade Décarie est bel et bien vendue, constituant une énorme erreur de la part de la Ville. Ces terrains sont aujourd'hui occupés pour la plupart par les grandes surfaces du *Smart Center* et contribuent à l'expérience très désagréable que vivent les piétons qui s'y rendent en métro. Ce secteur, comme tant d'autres en Amérique du Nord, est conçu autour de l'automobile et va à l'encontre des conceptions contemporaines de l'urbanité.

En 2005, la table de quartier, appelé Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN), se dote de la revendication « 2500 logements sociaux sur Blue Bonnets ». En 2007, notre organisme et ses membres joignent leurs forces au FRAPRU dans le dépôt d'une pétition à l'hôtel de ville, précédé d'une manifestation, réclamant ces 2500 logements sociaux.

La CDC de CDN, représentant les groupes communautaires et citoyens du quartier, a ensuite joué un grand rôle dans la mobilisation entourant Blue Bonnets. En 2009, le quartier se mobilise contre le projet de Casino qui pourrait voir le jour. La question d'un développement représentant les besoins du quartier, outre le logement social, est alors posée. En 2015, le forum citoyen *Blue Bonnets : de la vision à la réalité* est organisé, environ 600 personnes se rassemblent pour réfléchir à l'avenir du site. Huit grands principes sont alors élaborés et développés, avec l'aide de la firme d'architecture Rayside-Labossière. Notons d'ailleurs que les recommandations dans le présent mémoire s'inspirent directement de ceux de la CDC de CDN.

Depuis 30 ans, nous avons interpellé M. Bourque, M. Tremblay, M. Coderre puis Mme Plante pour réclamer du logement social sur le site de l'hippodrome. Les locataires de Côte-des-Neiges et les groupes communautaires du quartier ont tenté d'être inclus dans la planification du site depuis le début. Cette mobilisation, qui s'inscrit dans la durée, démontre la nécessité d'inclure le milieu communautaire dans la planification du quartier, d'autant plus que ce modèle de concertation est une réussite dans d'autres arrondissements.

**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).

## 2. 2500 logements sociaux pour répondre aux besoins du quartier

Côte-des-Neiges est constitué à 80% de ménages locataires. Même si 30% de sa population est sous le seuil de faible revenu, le quartier fait office de parent pauvre de la construction de logements sociaux à Montréal. En moyenne, seulement 100 nouveaux logements subventionnés se construisent chaque année. Lors de l'adoption de la revendication « 2500 logements sociaux », en 2005, 2500 ménages du quartier étaient sur la liste d'attente. Aujourd'hui, 15 ans plus tard, ce chiffre s'est maintenu et pour cause. Le coût des loyers s'avère démesuré vu la précarité économique de beaucoup de ménages. Plus de 40% de ces derniers ont un taux d'effort supérieur à 30%. De plus, près de 12% vivent de la pauvreté importante, dépensant plus de 80% de leur revenu pour se loger. La position géographique du quartier, entre des villes et des quartiers très riches, ainsi que la rareté, avec un taux d'inoccupation de 1,4%, expliquent les prix exorbitants des loyers à Côte-des-Neiges. Le loyer moyen pour un 4 ½ est de 1003\$, comparativement à 851\$ pour la Ville de Montréal<sup>1</sup>.

Le quartier Côte-des-Neiges, compte 3362 des 60 071 logements sociaux et communautaires de la Ville de Montréal<sup>2</sup>. Malheureusement, une centaine de ces logements, près de la station de métro Plamondon, sont vides depuis plusieurs années, car l'OMHM n'a pas eu l'argent pour entretenir et rénover adéquatement les immeubles, les rendant insalubres et impropres à l'habitation.

L'état de détérioration de beaucoup d'immeubles du quartier Côte-des-Neiges est un fait connu. Depuis plusieurs années, la lutte à l'insalubrité occupe la majeure partie du travail de notre organisme. L'indice d'insalubrité, selon les données de la Ville de Montréal, est, dans certains secteurs du quartier, le plus élevé de la ville. Les services d'inspections de l'arrondissement, comme de la ville-centre, travaillent fort à faire respecter le règlement. Toutefois, la situation reste sensiblement la même. Une partie de l'explication se trouve dans la grande demande pour les logements dans le quartier. La crise du logement fait en sorte que

---

<sup>1</sup> Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Société canadienne d'hypothèques et de logement, octobre 2019.

<sup>2</sup> Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Données au 31 décembre 2018, Service de l'habitation, Ville de Montréal.

les propriétaires n'ont aucun problème à louer des logements insalubres et chers. Une grande offre de logements sains, sociaux et abordables, aurait sans doute un impact sur ces dynamiques. À l'échelle du quartier, il est judicieux de considérer la construction de logements sociaux comme un outil de lutte à l'insalubrité.

Nous maintenons la revendication de « 2500 logements sociaux », même si nous considérons que la Ville pourrait aller beaucoup plus loin que ce chiffre sur un terrain public, d'une capacité de minimum 6000 unités d'habitation. Nous considérons cependant vital que le reste des logements construits soit du locatif abordable pour créer une réelle mixité à l'échelle du quartier. En effet, le triangle, à deux pas du site de l'hippodrome, est constitué de condos et de locatifs de luxe. La façade Décarie sera sans aucun doute redéveloppée de la même façon, ajoutant à l'offre complètement inabordable pour les habitants du quartier... sans parler du Royalmount. La ville doit être ambitieuse et considérer le développement du projet dans son ensemble.

Les loyers des logements abordables construits doivent refléter les revenus moyens de la population du quartier et les seuils doivent être revus en ce sens. La pérennité de l'abordabilité doit également être règlementée pour qu'une réelle mixité perdure et pour que nos craintes concernant l'éco-gentrification ne se réalisent pas.

***Recommandation* : Inclure la construction de 2500 logements sociaux au minimum et que le reste des logements construits soient locatifs et abordables pour les habitants du quartier.**

En conclusion, la ville doit assumer le leadership du projet et en aucun cas ne laisser des promoteurs privés déterminer ce que deviendra ce nouveau secteur du quartier. Il s'agit d'un immense terrain public, une opportunité inégalée de répondre aux besoins des locataires de Côte-des-Neiges. Tout en assurant une mixité dans le type de logement offert, que ce soit pour personnes seules ou familles, la ville doit absolument aller plus loin que le 20-20-20 annoncé (20% logements sociaux, 20% abordables, 20% familiales). Le développement de logements sociaux ne doit pas se faire à la remorque des constructions privées, il s'agit d'un terrain public. Le quartier a eu son lot de promoteurs qui ont choisi la compensation monétaire à la construction de logements sociaux dans les dernières années. Nous considérons que, vu les besoins criants, un sérieux rattrapage doit être fait à Côte-des-Neiges. Nous sommes enthousiastes à la volonté de la ville de faire un quartier écologique. Cependant, les attributs et la haute qualité de vie prévus laissent présager à moyen terme un embourgeoisement. Il est donc nécessaire d'inclure au minimum 2500 logements sociaux. Soulignons d'ailleurs que l'idée de faire un écoquartier est d'autant plus intéressante si elle permet à des ménages plus précaires d'avoir une qualité de vie que seuls les riches peuvent habituellement se payer.