



Plan directeur d'aménagement

Campus de la Montagne

Université de Montréal

Opinion écrite

Rédigée par
la Table Habitation Sociale
de Côte-des-Neiges

En collaboration avec
Rayside Labossière



Remise à
l'Office de Consultation
Publique de Montréal

Le 18 mars 2021

Table Habitation Sociale

Centre communautaire de Mountain Sight

Chalet Kent

Femmes du monde à Côte-des-Neiges

Groupe CDH

Hapopex

Organisation d'Éducation et d'Information Logement

Pivot: coopérative d'architecture

Projet Genèse

PROMIS

Rayside Labossière

ROMEL

Contact

François-Antoine Bourque

Organisateur communautaire, CDC Côte-des-Neiges

francois@conseilcdn.qc.ca

Crédit photo couverture

Pierre Lahoud, ledevoir.com

Table des matières

I. Introduction

II. Le quartier et ses besoins

III. Les institutions et leurs rôles

**IV. Le plan directeur d'aménagement
du campus de la montagne**

V. Recommandations



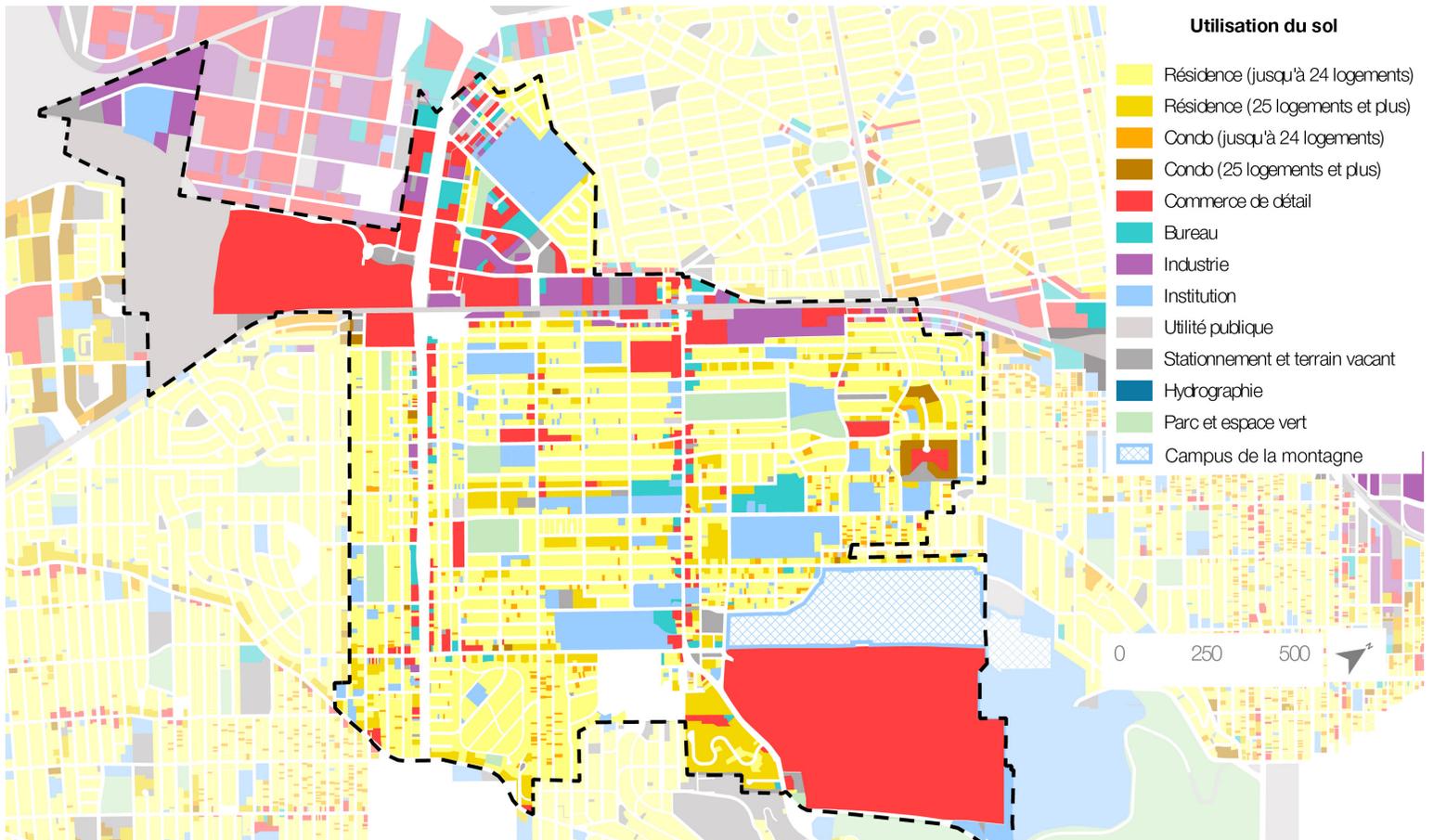
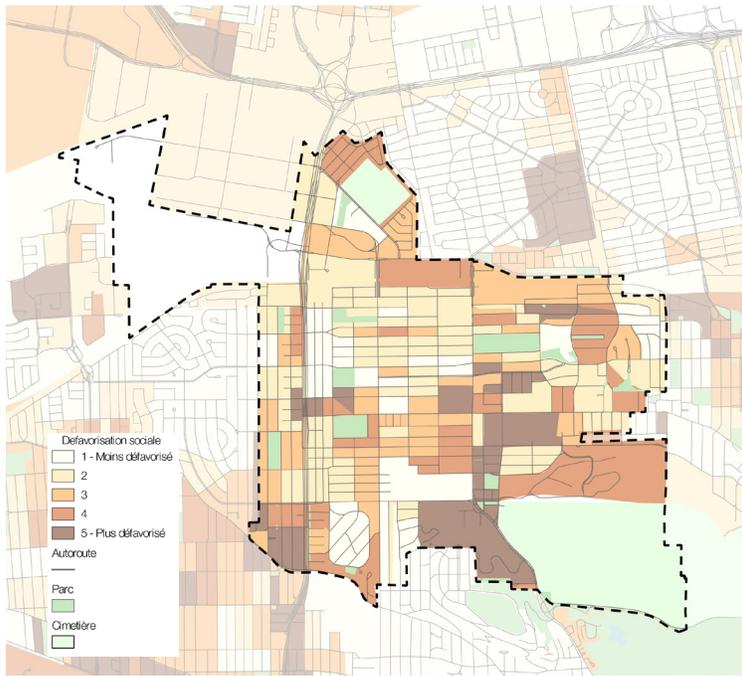
I. Introduction

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges a comme mission de regrouper les organismes communautaires de Côte-des-Neiges, afin de favoriser entre eux solidarité et concertation, dans la perspective d'améliorer les conditions de vie de ce quartier et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion. Cinquante-cinq (55) organismes sont aujourd'hui membres de la CDC de CDN et elle travaille étroitement avec un large réseau de partenaires (Arrondissement, CIUSSS, écoles, MIFI, etc.). La CDC travaille sur plusieurs dossiers dont le logement, l'emploi, les besoins des familles et des aînés et la concertation interculturelle.

Dans l'exercice de sa mission, la CDC cherche à défendre les intérêts de la communauté, à agir comme porte-parole de ses membres auprès des différentes instances gouvernementales, publiques ou privées et à entretenir des liens avec des organismes, comme l'Université de Montréal, poursuivant des fins similaires afin de maximiser l'impact de leurs interventions.

Depuis plus de 20 ans, la Table Habitation Sociale (anciennement Table de concertation sur le logement social) travaille pour la construction de logements sociaux dans le quartier afin de répondre aux besoins des résident.e.s à faible revenu. La Table intervient également dans des projets d'aménagement dans le quartier et collabore notamment avec la firme Rayside Labossière dans différents dossiers urbains, incluant celui du développement de l'ancien Hippodrome de Montréal (Blue Bonnets).

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de l'occasion de se prononcer sur le plan directeur d'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal. Nous croyons que cette institution est très importante pour le quartier et que son rôle devrait dépasser le simple cadre de l'éducation supérieur.



II. Le quartier et ses besoins

Le territoire de Côte-des-Neiges est contrasté et comporte plusieurs réalités urbaines variées qui lui confèrent un paysage très changeant entre les différents sous-secteurs qui le composent. Ces particularités territoriales découlent des vagues successives d'occupation qui ont contribué à développer le quartier et à le doter d'une identité unique à l'échelle montréalaise, constamment enrichie par l'apport de nouvelles communautés culturelles (Philippines, Maroc, Iran, etc.) et d'étudiant.e.s d'ici et d'ailleurs. Arrondissement le plus peuplé de Montréal (166 000 habitants en 2016) et parmi les plus denses (7766 habitants / km²), Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce compte également un nombre important de locataires (73 %) et de familles avec enfants (plus de 26 000).

La situation du logement à Côte-des-Neiges

Par manque d'alternative réellement 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 (FRAPRU, 2018). 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 (SCHL, 2018). 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 logements de taille suffisante ce qui offre notamment un contexte favorable pour la discrimination des locataires.

De plus, le quartier compte d'importants facteurs de défavorisation : 23,7 % de la population est en situation de faible revenu et 36 % des ménages doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement (Statistique Canada, 2016). Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, 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 pour se divertir et s'instruire. Dans le quartier de 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 consacrent 80 % ou plus (FRAPRU, 2018). Bien que ces chiffres soient vrais pour l'ensemble du territoire, on remarque une concentration importante de

ménages présentant des facteurs de défavorisation sociale et matérielle dans les environs du campus de la montagne.

Un décalage entre l'offre et la demande

Attractif et diversifié, le territoire de Côte-des-Neiges fait actuellement l'objet de plusieurs projets de développement immobilier qui sont appelés à transformer son paysage urbain, comme l'axe Décarie et le secteur connu sous le nom du Triangle. Dans le reste du quartier de Côte-des-Neiges, le tissu urbain tend à être densément construit et les possibilités de développement y sont plus contraintes. Cela ne veut pas dire, cependant, que des projets de consolidation et d'optimisation ne pourraient pas s'y insérer avantageusement. La présence de grands stationnements et de bâtiments à faible taux d'implantation qui déstructurent le tissu urbain, de même que les abords des emprises ferroviaires, doivent ainsi être perçus comme des opportunités de développement, au bénéfice à la fois du cadre urbain et de la population de Côte-des-Neiges.

Il est important de souligner que, malgré un développement important du marché immobilier dans le quartier dans les dernières années, le marché privé ne répond pas aux besoins des ménages démunis et à faible revenu. À titre d'exemple, le développement du site Namur-Jean-Talon avec la construction de 2 231 unités de logement privées n'a pas permis d'apporter une réponse aux besoins locaux en matière de logement; seuls 44 logements sociaux sur site ont été construits.

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'ensemble de 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 appropriée, 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. Pourtant, un tissu social très fort et nombre de pourvoyeurs d'habitation sociale des secteurs public et communautaire appuient la population et sont prêts à développer des mécanismes holistiques en collaboration avec l'État et les institutions du territoire pour finalement apporter cette aide que la population de Côte-des-Neiges réclame depuis plusieurs décennies.



III. Les institutions et leurs rôles

L'Université de Montréal est une infrastructure urbaine qui manifeste une grande capacité à structurer la forme urbaine et la vie de quartier dans Côte-des-Neiges. Son implantation à flanc de montagne lui confère un caractère monumental, mais tous les efforts devraient être mis en place pour rapprocher le quartier de ce haut lieu. Les avantages sociaux de la présence d'une communauté universitaire vibrante autour du campus sont indéniables.

La communauté universitaire

Lieu de convergence de 67 500 étudiant.e.s au quotidien, dont 10 000 étudiant.e.s étranger.e.s, et de 7 000 professionnel.le.s, l'Université de Montréal compose un bassin démographique crucial à la vie de quartier. La communauté étudiante participe non seulement à dynamiser le campus et ses environs, mais aussi à la viabilité commerciale du quartier.

La présence de la communauté étudiante est en très grande part bénéfique pour Côte-des-Neiges, mais le plan directeur est une occasion de répondre à quelques externalités liées à la présence de cette population dans le quartier. Premièrement, les points d'interactions entre l'Université et les différents groupes sociaux du quartier sont des endroits névralgiques qui doivent être aménagés avec une grande sensibilité pour favoriser la cohabitation sociale. Le plan directeur de l'Université doit prendre en compte le développement social du quartier dans lequel il s'implante, et ce, selon une perspective d'inclusion. La Table salue l'inclusion des Premières Nations dans la rédaction de ce plan, mais on pourrait s'attendre à ce que celui-ci s'inscrive également dans une approche ADS+.

Deuxièmement, les besoins en logement des étudiant.e.s en colocation sont similaires aux besoins des familles en termes de tailles et de superficies. De plus, les étudiant.e.s qui les occupent en colocation bénéficient généralement d'un avantage sur les ménages familiaux: la possibilité de partager les frais de loyer entre un plus grand nombre d'occupants. Ainsi, le développement du campus pourrait causer une augmentation du coût des loyers et une pénurie de logements familiaux dans le quartier, ou du moins y faire pression. L'Université de Montréal pourrait donc participer à l'élaboration d'une réponse face à cette raréfaction de l'offre immobilière familiale et abordable en approfondissant notamment le travail qu'elle fait dans l'aide à la recherche de logement qu'elle apporte aux étudiant.e.s et en les sensibilisant à leurs droits à ce sujet.

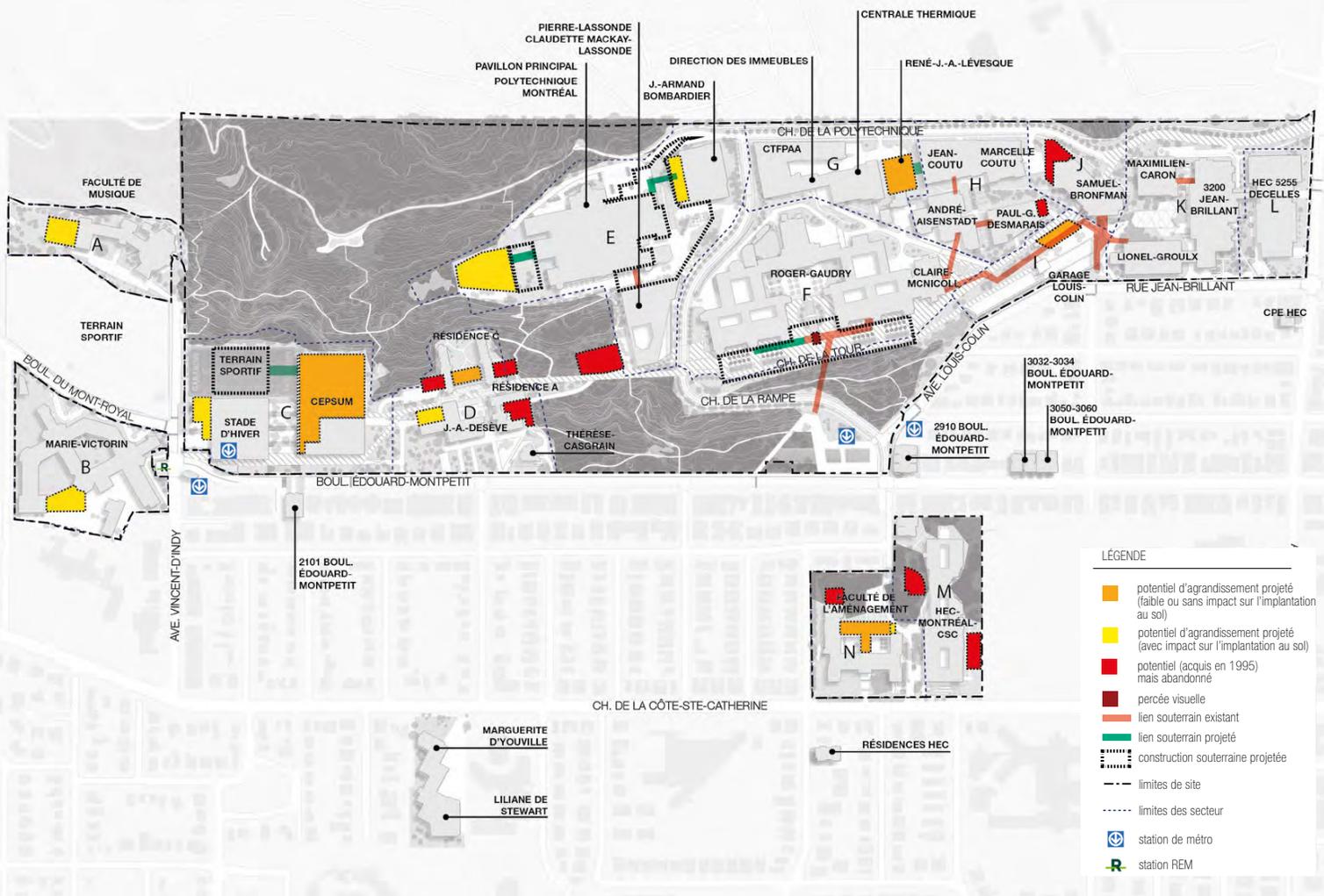
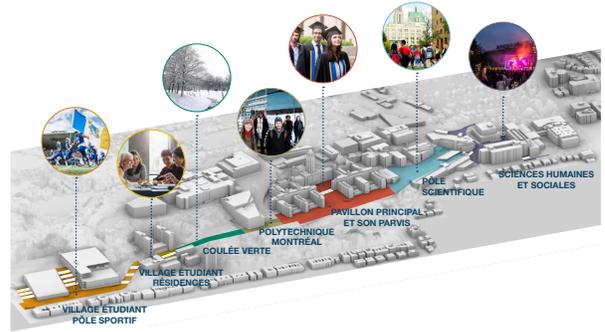
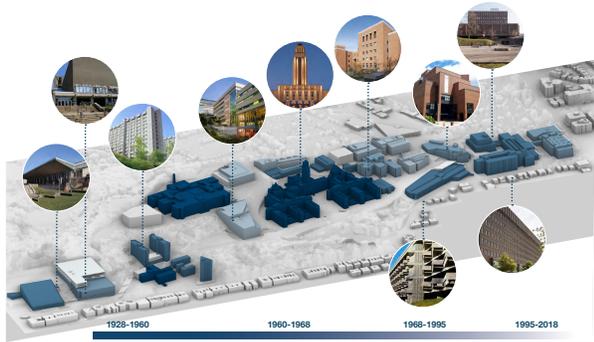
Un point de repère important

Le plan d'aménagement du campus de la montagne devrait mettre en valeur l'impressionnant patrimoine naturel et bâti, de même que ses éléments identitaires. La tour des résidences de l'université, par exemple, est un point de repère dans le paysage du quartier, mais aussi à l'échelle métropolitaine. La mise en lumière de la tour du pavillon Roger-Gaudry comme la signature architecturale du bâtiment qui accueille le HEC guident les citoyens au travers du quartier, à toute heure du jour et de la nuit. L'Université de Montréal bénéficie d'un rayonnement régional majeur à l'échelle internationale. Or, son intérêt métropolitain ne la substitue pas à son rôle de citoyen local institutionnel. Propriétaire foncier et développeur de campus satellites (campus MIL), l'Université de Montréal possède des leviers intéressants pour la consolidation de Côte-des-Neiges. Ces pouvoirs lui exigent d'être partie prenante du tissu social de l'arrondissement, autant dans la représentation, dans ses actions, que dans ses investissements.

L'ancrage et le développement social

Un grand soin doit être apporté à l'intégration de l'Université dans son contexte urbain et social. Les abords du campus principal, des campus satellites et toutes les autres propriétés foncières de l'Université de Montréal sont autant de raisons de prendre part aux discussions à propos des grands projets situés à proximité comme le secteur Namur-Hippodrome. Nous invitons également l'Université à se positionner sur les grands enjeux du quartier (logement social, abordable et familial, salubrité, lien Darlington, etc.).

La présence de l'Université au sein du tissu social de Côte-des-Neiges social lui impose des devoirs de collaboration. La société civile, le milieu social et les institutions ont tout à gagner à travailler en symbiose pour répondre aux besoins du quartier. Leurs forces devraient être mises en commun afin d'assurer un développement concerté. Il existe déjà des exemples de synergies entre ces deux univers, mais nous pouvons faire mieux! Les zones d'influence ainsi créées seraient bénéfiques aux deux parties en permettant d'une part, une plus grande intégration de l'Université dans la communauté, et d'autre part, des opportunités de mettre des ressources en commun pour porter des initiatives populaires et enrichir la réflexion collective.



IV. Le plan directeur du campus de la montagne

Le plan directeur d'aménagement soumis à la présente consultation offre un cadre détaillé pour la consolidation des espaces intérieurs et extérieurs du campus de la montagne. La Table Habitation Sociale souhaite d'abord féliciter l'Université pour son désir d'ouverture sur le quartier et d'intégration de ses membres les plus souvent oubliés. Dans cette perspective, elle appuie la grande majorité des interventions proposées par l'Université de Montréal, notamment en ce qui a trait au respect de la nature et de l'identité du site emblématique qu'elle occupe, mais aussi pour l'inclusion des populations issues des premières nations dans le développement du futur campus. Toutefois, certains enjeux mériteraient d'être approfondis afin d'optimiser leurs bénéficiaires, autant pour l'Université que pour la communauté de Côte-des-Neiges.

La mobilité, la perméabilité et la mixité

La mobilité est un des éléments les plus importants du plan directeur du campus de la montagne. Les axes, les parcours et les ambiances imaginés par l'équipe de conception constituent un premier pas dans la bonne direction. Cependant, sans connexion à plus grande échelle et sans cohérence avec le réseau actuel du quartier, un tel déploiement n'aura que de très faibles répercussions sur les habitudes de vie de ses usagers. En d'autres termes, les infrastructures proposées semblent pertinentes pour les déplacements au sein même du campus, mais peu adaptées aux déplacements vers et depuis celui-ci. Parallèlement, la position géographique du campus en fait un candidat idéal pour rapprocher la communauté montréalaise à sa montagne par la mise en place d'un aménagement perméable pour tous les types de circulation et tous les types d'usagers, incluant ceux à mobilité réduite. Cette perméabilité se concrétise donc par l'intégration d'un réseau hiérarchisé de passages adaptés aux besoins particuliers, mais elle peut également s'exprimer par une transition plus douce entre la ville et la montagne. La richesse naturelle du Mont-Royal devrait percoler jusqu'au cœur des quartiers qui lui sont limitrophes et le dynamisme de ces derniers devrait se répandre à l'intérieur du campus de la Montagne. Dans cette vision, la ville et le campus devraient entretenir une relation symbiotique dans laquelle les frontières sont substituées par des lieux de convergence.

À cet effet, la Table Habitation Sociale croit que le plan directeur du campus de la montagne devrait faire

davantage de place à la création d'un milieu de vie complet, poreux et favorisant une saine mixité sociale et fonctionnelle. La logique fonctionnelle selon laquelle le campus a été érigé encourage le tout à l'auto et s'inscrit de manière contrastante avec les autres politiques mises en place par l'administration municipale. De plus, une analyse différenciée selon les principes de l'ADS+ est souhaitable.

Par ailleurs, plusieurs des enjeux urbains relevés dans la documentation déposée à l'OCPM découlent directement de cette ségrégation spatiale héritée d'une planification désuète du site. L'intégration de services et de commerces de proximité dans l'enceinte du campus et à ses abords, sans pour autant compromettre l'attractivité des commerces déjà établis, devrait ainsi être étudiée.

La compétition pour les logements familiaux

La crise du logement existe bel et bien. Malheureusement, ce sont plus souvent qu'autrement les groupes les plus démunis qui doivent assumer le coût élevé de cette facture sociale. Ensemble, l'Université de Montréal et les organismes locaux, en tant que citoyens responsables du quartier, doivent agir pour faire émerger des pistes de solutions réalisables. Bien que les étudiant.e.s jouent un rôle de premier plan dans l'organisation sociale de Côte-des-Neiges, ils entrent également en compétition directe avec les familles du quartier pour l'occupation des logements familiaux existants. Une offre renouvelée et attrayante de résidences pourrait faire partie de la solution. Outre une offre abordable de logements pour ses étudiant.e.s, l'Université pourrait contribuer à l'effort collectif en mettant à la disposition de la communauté ses infrastructures et la connaissance de son corps professoral, par exemple.

La crise sanitaire et l'évolution des besoins

La crise sanitaire que nous connaissons actuellement nous a appris beaucoup sur la résilience des milieux de vie d'aujourd'hui et de demain. Même si la crise actuelle tire à sa fin (espérons-le!), d'autres événements similaires pourraient se répéter dans un avenir plus ou moins rapproché. Le plan directeur d'aménagement du campus de la montagne devrait donc, selon la Table Habitation Sociale, intégrer un chapitre sur l'évolution des besoins en espace et en services suite à la pandémie afin de mieux prévoir les impacts de la Covid sur nos milieux de vie et de tenir compte de cette nouvelle réalité.



V. Recommandations

Recommandation #1

Privilégier toute intervention ayant comme objectif de reconnecter la Ville et la montagne par l'entremise du campus de l'Université de Montréal.

Aménager, animer et sécuriser les liens entre le campus principal, les espaces satellites de l'Université de Montréal (tels que la faculté d'aménagement, les pavillons Marguerite-d'Youville et LilianeDe Stewart, le campus MIL, etc.) et les lieux générateurs d'activité à l'échelle du quartier afin d'adoucir les frontières entre la ville et l'Université. La présence du campus dans le quartier devrait être un atout et une fierté pour les résident.e.s aussi.

Recommandation #2

Favoriser la collaboration entre l'Université et la communauté de Côte-des-Neiges et la mise en place d'un réseau d'influence.

La relation de proximité et la perméabilité du campus de la montagne devraient dépasser le simple cadre physique des interventions projetées. Des liens sociaux devraient être créés, puis entretenus, entre l'Université et les organismes locaux pour enrichir les efforts déployés de part et d'autre. L'Université devrait jouer son rôle citoyen responsable au sein du tissu social de Côte-des-Neiges en participant aux réflexions collectives, en donnant accès aux fonctions et aux professionnels de l'Université et en prenant part aux discussions avec le milieu social et la société civile.

Recommandation #3

Participer à l'abordabilité du quartier, autant pour les étudiant.e.s que pour la population générale, en améliorant l'offre résidentielle pour étudiant.e.s afin de réduire la pression sur le stock de logements actuel.

Il est important que l'Université de Montréal reconnaisse l'importance du logement subventionné et de l'abordabilité générale du quartier afin de poser des gestes cohérents avec le développement de ce dernier. L'offre résidentielle pour étudiant.e.s a un impact considérable sur la disponibilité et le coût des logements, surtout en ce qui a trait aux logements de grande taille. En plus de dynamiser les artères de Côte-des-Neiges, le bassin démographique que constitue la communauté universitaire participe à la viabilité commerciale de plusieurs petits commerces abordables qui bénéficient également à de nombreux ménages du quartier.

Recommandation #4

Mettre en place des mécanismes tels que l'ADS+ afin de favoriser l'inclusion de tous les types de clientèles dans le processus de planification, mais aussi dans l'aménagement physique du campus.

La CDC de Côte-des-Neiges et sa Table Habitation Sociale accueillent favorablement le désir d'intégrer la population issue des premières nations dans plusieurs aspects du projet. Par exemple, il serait intéressant de voir comment l'Université pourrait être une alliée au sujet de la question des logements étudiants autochtones en collaborant notamment à trouver des solutions aux enjeux de financement de ces derniers (AccèsLogis, financement alternatif).

Par contre, elles ne peuvent s'empêcher de remarquer l'absence d'orientations en faveur des autres groupes sociaux souvent victimes de discrimination. Les femmes, les aînés, les enfants, les personnes atteintes de déficiences mentales ou physiques devraient également être inclus dans le processus de réflexion pour augmenter les chances que le campus de la montagne réponde à leurs besoins aussi.

Recommandation #5

Inclure un volet sur les impacts à moyen et long termes de la crise sanitaire dans la planification du campus.

La crise de la covid a mis en lumière certaines faiblesses dans l'aménagement actuel de nos villes et dans nos façons de les vivre. Dans la dernière année, les Montréalais.es ont dû s'adapter à de nouvelles habitudes de vie dont certaines risquent de perdurer même après le déconfinement. Dans cette optique, il est nécessaire pour tout document de planification à moyen ou à long terme d'inclure un volet sur ces changements. Le plan directeur d'aménagement devant orienter le développement du campus de la montagne sur un horizon de 20 ans devrait être révisé et bonifié à la lumière de notre récente expérience. L'Université de Montréal pourrait, par exemple, considérer la possibilité que certaines de ces activités migreront éventuellement sur des plateformes en ligne ayant une influence sur ses besoins en espace.

Opinion écrite

Rédigé par
la Table Habitation Sociale
de Côte-des-Neiges