

Royalmount :
**Un projet fort préoccupant pour les organismes
communautaires de Côte-des-Neiges**

Mémoire soumis à la
Commission sur le développement économique
et urbain et l'habitation dans le cadre de sa consultation
sur les impacts du projet Royalmount

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

Janvier 2019



Introduction

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN) est un regroupement d'une cinquantaine d'organismes œuvrant dans le quartier Côte-des-Neiges à Montréal. Fondée en 1987 sous le nom de « *Conseil communautaire Côte-des-Neiges/ Snowdon* », la CDC de CDN a pour mission de regrouper les organismes communautaires du quartier, afin de favoriser entre eux solidarité et concertation, dans la perspective d'améliorer les conditions de vie et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion.

Avec ses membres et partenaires, la CDC de CDN travaille actuellement sur plusieurs priorités dont la salubrité des logements, l'accès au logement social, l'accès à des emplois de qualité, les besoins des familles, les enjeux touchant les aînéEs et la concertation interculturelle. Notre Table de concertation sur le logement social œuvre depuis plus de vingt ans sur le développement des logements sociaux et sur des enjeux liés à l'aménagement urbain dans le quartier. Nos organismes membres travaillent quotidiennement avec les résidentEs du quartier et nos efforts, ancrés dans leurs réalités, visent à apporter des améliorations concrètes, notamment pour les résidentEs à faible revenu.

Le contexte du quartier Côte-des-Neiges

Selon les données du recensement 2016, 99 540 personnes résident dans le quartier Côte-des-Neiges¹. Nous y retrouvons des ménages de tous les âges et tous types. Étant une des communautés les plus culturellement diversifiées au Canada, Côte-des-Neiges est reconnu comme un quartier d'accueil : les personnes immigrantes constituent 51,9% de la population et 26,7% de ces personnes sont arrivées au cours des cinq dernières années².

Une forte proportion de la population a un niveau de scolarité élevé : 45,5% des résidentEs âgéEs de 15 ans et plus détiennent un diplôme universitaire comparé à 35,3% pour Montréal³. Or, 30,2% de la population (29 415 personnes) vivaient avec un faible revenu après impôts en 2015.⁴ De plus, le taux de chômage est élevé à 11,8%⁵ et beaucoup de personnes rencontrent des barrières systémiques dans leur intégration économique, dont notamment la non-reconnaissance des diplômes des personnes immigrantes.

¹ 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.

² Idem, p. 48, 53.

³ Idem, p. 63.

⁴ Idem, p. 108.

⁵ Idem, p.78.

Près de 80% des ménages sont locataires et l'accès à un logement abordable représente un défi de taille. Dans Côte-des-Neiges 40,7% des ménages locataires (14 175 ménages) consacrent plus de 30% du revenu aux dépenses de logement⁶. La qualité des logements est également un enjeu important : les groupes communautaires travaillent quotidiennement auprès des résidentEs vivant de graves problèmes tels que de la moisissure, des infestations (souris, coquerelles, punaises), la plomberie défectueuse, des réparations non-effectuées et des problèmes de sécurité. Les difficultés à trouver un logement de taille appropriée et le surpeuplement sont aussi importants : 20,6 % des ménages locataires de Côte-des-Neiges habitent dans un logement de taille insuffisante et c'est le cas de 36,3% des ménages locataires issus de l'immigration récente⁷. La situation est particulièrement critique pour les familles, notamment quand on tient compte du taux d'inoccupation pour des logements de trois chambres à coucher et plus qui, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), est présentement de 1,1 % pour le secteur qui comprend Côte-des-Neiges⁸.

Il existe une vie communautaire très dynamique dans Côte-des-Neiges. Par leur implication dans des organismes communautaires et en tant qu'individus, les résidentEs de Côte-des-Neiges font beaucoup de travail pour améliorer leurs conditions de vie et jouent un rôle actif dans la vie sociale et démocratique du quartier.

Le projet Royalmount : contexte et enjeux

La CDC de Côte-des-Neiges a choisi d'intervenir sur le projet Royalmount parce qu'il est clair que ce projet, bien que situé dans la Ville de Mont-Royal, aura des impacts majeurs pour la population de Côte-des-Neiges. Nous l'analysons de la perspective de ses impacts sur les résidentEs, notamment celles et ceux à faible revenu, ainsi qu'à la lumière des enjeux et priorités sur lesquels nous travaillons.

Nous souhaitons attirer l'attention de la Commission sur plusieurs enjeux.

La circulation

La circulation constitue déjà un énorme problème dans le secteur Décarie et les zones avoisinantes dont la partie nord-ouest de Côte-des-Neiges. Les bouchons sont une réalité

⁶ 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.

⁷ Idem, p.2,4.

⁸ Ce secteur comprend également Mont-Royal et Outremont. SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal*. 2018, p.9. Disponible à

<https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/cmhc/pubsandreports/rental-market-reports-major-centres/2018/rental-market-reports-montreal-64413-2018-a01-fr.pdf?sv=2017-0729&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2019-05-09T06:10:51Z&st=2018-0311T22:10:51Z&spr=https,http&sig=0Ketq0sPGtnokWOe66BpquDljVgBRH9wLOCg8HfE3w%3D> .

quotidienne même en dehors des périodes de pointe. Avec 8000 stationnements et une évaluation de base de 70 000 déplacements en auto prévus par jour⁹ (estimés à 20 000 selon le promoteur)¹⁰, le projet Royalmount aura clairement comme impact d'aggraver les problèmes existants de circulation et ce de façon importante. Nous trouvons inquiétant l'avis du Service des infrastructures, de la voirie et des transports :

- « Le projet Royalmount aura des impacts majeurs dans un secteur déjà saturé ;
- Advenant la réalisation du projet et malgré les interventions proposées, les impacts anticipés sur les déplacements dans le secteur seront importants. »¹¹

Les mesures d'atténuation prévues relèvent de plusieurs acteurs de divers paliers gouvernementaux, ne sont pas confirmées et prendront des années à être réalisées. L'objectif de maximiser l'utilisation du transport collectif et actif est louable mais ne change pas le fait qu'il est prévu d'augmenter la circulation d'automobiles dans le secteur de façon substantielle. Même si l'ensemble des mesures d'atténuation de la circulation et des mesures de gestion de la demande se concrétisent, il est clair que les résidentEs de Côte-des-Neiges vivront des impacts importants dont encore plus de délais dans leurs déplacements, ce qui peut toucher l'accès au travail, l'accès aux ressources et services du quartier ainsi que la qualité de vie.

La pollution

Nous sommes également préoccupés par les impacts de pollution créés par cette augmentation de circulation. Ces impacts seront vécus notamment par les résidentEs de Côte-des-Neiges, surtout par celles et ceux vivant dans le secteur Namur – Jean-Talon et aux environs de Décarie. Cela comprend des effets accrus de pollution de l'air dus à l'augmentation de voitures, de camions et d'autres véhicules dans le secteur.

Aussi, dans un secteur où la pollution sonore provenant des réseaux routiers, aériens et ferroviaires se fait particulièrement sentir, l'augmentation significative de la circulation aura clairement un effet sur l'augmentation du niveau de bruit.

Le *Plan d'action régional intégré de santé publique de Montréal 2016-2021 (PARI)*, plan d'action établi par la Direction régionale de santé publique afin d'assurer et d'améliorer la santé de l'ensemble de MontréalaisEs, réaffirme que la pollution d'air et de bruit entraînent des impacts néfastes sur la santé physique et la santé mentale. Le plan recommande notamment de :

- « Diminuer le nombre de montréalaisEs habitant des secteurs défavorisés exposés à un niveau de bruit moyen qui dépasse les recommandations de l'OMS (55db).

⁹ Ville de Montréal, Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, *Dossier de consultation Impacts du projet Royalmount*. 2017 : p.17.

¹⁰ Carbonléo, *Royalmount : Nourrir le coeur et l'esprit*. 2018.

¹¹ Ville de Montréal, Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, *Dossier de consultation, Impacts du projet Royalmount*. 2018: p. 21.

- Diminuer les émissions de polluants et le bruit provenant du transport routier. »¹²

La CDC de CDN déplore que le projet Royalmount ne tienne pas compte de ces recommandations et qu'il puisse contribuer à créer plus de pollution.

Les impacts économiques

Dans un premier temps, nous nous préoccupons des impacts du projet Royalmount sur les commerçants locaux de Côte-des-Neiges. Il s'agit d'un risque de pertes économiques pour les commerces du quartier qui subiront aussi les contrecoups de la gentrification.

Aussi, nous nous interrogeons sur les embauches locales qui ne sont pas abordées. En effet, ce développement nécessitera une main œuvre diversifiée, qualifiée ou non, dans différents secteurs d'activités tel que mis de l'avant dans la présentation du promoteur. Avec un taux de chômage de 11,8% dans le quartier de Côte-des-Neiges et 30,2 % de personnes vivant avec un faible revenu, cela nous laisse penser que si le projet Royalmount se développait moindrement dans une vision d'ensemble, il aurait eu le souci d'aborder les possibilités d'employabilité des résidentEs du secteur en avançant des chiffres quant à l'embauche locale incluant les communautés touchées par le projet.

Les impacts sur le développement du site de l'ancien Hippodrome de Montréal (Blue Bonnets)

Notre organisme travaille depuis plus de 25 ans sur le dossier du développement du site Blue Bonnets, un terrain de 43 hectares situé très proche du site prévu pour le projet Royalmount. Ce terrain appartient maintenant à la Ville de Montréal et sera développé dans les prochaines années.

Depuis 2005 notre milieu porte une revendication pour la construction de 2500 logements sociaux sur le terrain afin de répondre aux besoins urgents en matière de logement dans le quartier. En 2014 nous avons organisé, conjointement avec la firme Rayside Labossière, un forum citoyen qui a réuni près de 180 personnes et 37 organismes et institutions afin de dégager une vision collective pour le site. Les « Orientations générales pour le développement de Blue Bonnets » issues de ce forum mettent de l'avant une vision d'un projet novateur qui est réellement inclusif, écologique et axé sur la qualité de vie tout en apportant une réponse concrète aux priorités et besoins du quartier.¹³ Ce projet suscite beaucoup d'enthousiasme et d'espoir auprès de nombreux organismes et résidentEs de Côte-des-Neiges qui y sont très attachés. Le développement de ce terrain représente une occasion exceptionnelle non seulement pour le quartier mais aussi pour la Ville de Montréal.

¹² Direction régionale de santé publique, *Plan d'action régionale intégré de santé publique de Montréal 2016-2021*. 2017 : p.95.

¹³ CDC de CDN et Rayside Labossière, *Site de l'ancien hippodrome Blue Bonnets : Orientations de développement issues de la communauté (2016)*. Disponible à <https://www.conseilcdn.qc.ca/publications/>.

La CDC de CDN est fortement préoccupée par l'impact du projet Royalmount sur le futur développement du terrain Blue Bonnets. Le projet proposé n'est aucunement compatible avec la vision portée par le milieu pour le site de l'ancien Hippodrome. Les impacts du projet (l'ajout massif de circulation, les impacts de spéculation sur la valeur du terrain, les décisions concernant l'aménagement routier, etc) seront déterminants pour le développement et pourront carrément compromettre la capacité d'aménager un projet novateur sur le site.

Le développement résidentiel

L'inclusion d'un volet résidentiel dans le projet Royalmount ouvre une porte à un développement mixte ainsi qu'à la possibilité d'apporter une réponse aux besoins des résidentEs de Côte-des-Neiges. Cependant l'ajout de cette dimension soulève de nombreuses questions.

D'abord, aux ménages de quel revenu s'adresse le volet résidentiel ? Est-ce qu'il y aura des logements sociaux et abordables dans le projet (destinés aux aînéEs ou à d'autres populations) ? Est-ce que le promoteur mettra des balises sur le développement résidentiel et est-ce que la Ville de Mont-Royal est prête à s'impliquer dans le financement de logements sociaux ? Il n'y a rien dans les documents de consultation qui laisse croire que ce développement résidentiel puisse apporter une réponse aux défis majeurs des ménages à faible revenu de Côte-des-Neiges ou d'autres secteurs avoisinants. De plus, la présentation du promoteur indique que 73% des logements seront destinés aux ménages de 1 ou 2 personnes¹⁴, confirmant que les besoins des familles ne sont pas non plus prioritaires.

L'ajout du volet résidentiel soulève également l'enjeu de la planification des services et ressources nécessaires. La présentation du promoteur mentionne plusieurs éléments dont les « établissements scolaires », mais est-ce que des démarches de planification pour ces services, qui peuvent prendre des années à développer, sont en cours ? Où seront situés les logements et quelles mesures seront implantées pour atténuer les impacts de la pollution ? La construction de logements devrait plutôt être un point de départ dans un développement et la planification doit tenir compte de l'ensemble de services nécessaires afin de permettre la création d'un milieu de vie sain.

Finalement, en anticipant l'arrivée de nombreuses nouvelles unités de luxe, nous craignons les effets de gentrification qui ne s'arrêteront pas à la frontière de Ville Mont-Royal et qui toucheront certainement les ménages locataires de Côte-des-Neiges. Depuis 2009 la Ville de Montréal développe le secteur « Le Triangle », situé aux alentours du métro Namur. En 2017 notre organisme a réalisé, avec le Projet Genèse et le Centre communautaire Mountain Sights, une étude des impacts du projet du Triangle sur les habitantEs de la rue Mountain Sights, des résidentEs majoritairement à faibles revenus vivant dans le secteur

¹⁴ Carbonléo, *Royalmout: Nourrir le coeur et l'esprit*. 2018..

avant le développement¹⁵. L'étude a constaté que la vaste majorité des logements développés ont été totalement hors de portée de ces résidentEs. L'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* a été un échec avec seulement 209 unités de logements sociaux créés pour plus de 2700 logements privés créés ou en développement dont seulement 44 logements sociaux situés directement à l'intérieur du secteur aménagé. L'étude a également conclu que les priorités des résidentEs n'ont pas été respectées, que les problèmes de circulation et d'insécurité piétonnière n'ont pas été réglés et se sont empirés dans certains secteurs, et que, neuf ans après le début du projet, ces résidentEs n'en tiraient que très peu ou pas de bénéfices même au niveau de parcs et de ressources communautaires. De plus, de nombreux résidentEs vivaient un sentiment d'exclusion et ne se sentaient plus à l'aise dans leur propre quartier. Finalement la spéculation créée par le développement a eu des impacts négatifs dont une augmentation très importante du coût des terrains, ce qui rend très difficile l'achat de terrains pour des projets de logements sociaux et pour d'autres projets communautaires.

Pour la CDC, il est clair que l'arrivée du projet Royalmount, avec ou sans le volet résidentiel, entraînera des impacts de gentrification dont la spéculation foncière, les augmentations de loyer et l'installation de commerces financièrement inaccessibles aux résidentEs à faibles revenus. Ces impacts seront sentis le plus durement par les personnes les plus vulnérables.

Nous rappelons que le *Plan d'action régional intégré de santé publique de Montréal 2016-2021* réaffirme les conséquences négatives sur la santé mentale du stress financier lié à l'inabordabilité des logements. Il souligne les impacts de l'inabordabilité du logement sur l'insécurité alimentaire et sur la « capacité des parents à répondre aux autres besoins de base des enfants (se vêtir, recevoir des soins) ». Il constate également que la précarité du logement peut être « dommageable pour le développement physique, intellectuel et émotif des enfants »¹⁶. Le plan d'action recommande « une augmentation du nombre de logements sociaux, abordables et adaptés aux besoins de diverses clientèles (...) pour toute l'île de Montréal »¹⁷. Nous déplorons le fait que, sans engagement clair en faveur de la création de logements sociaux et abordables, encore une fois le projet Royalmount ne respecte pas les orientations de ce plan d'action qui priorise la santé des résidentEs de Montréal.

Le manque d'une vue d'ensemble et le processus

Le projet Royalmount n'est qu'un projet parmi plusieurs en construction ou en planification dans le secteur autour de l'axe Décarie. Au niveau immobilier, le projet le

¹⁵ Écartées du Triangle: L'impact du développement de Namur – Jean-Talon sur les résidentes de Mountain Sights (2017). Disponible à <https://genese.gc.ca/fr/ecartees-du-triangle/>.

¹⁶ Direction régionale de santé publique, *Plan d'action régional intégré de santé publique de Montréal 2016-2021*. 2017: p.77.

¹⁷ Idem p. 81.

Triangle continue (3300 logements) et le projet Westbury est en développement (550). Plusieurs projets (Carré Décarie, Blue Bonnets et Cité Midtown) sont prévus et d'autres dont les Smartcentres Décarie et St-Laurent sont des projets potentiels. Il nous paraît inconcevable de procéder avec ces projets de manière morcelée, sans planification conjointe, sans coordination et surtout sans une vue cohérente d'ensemble. Encore une fois ce sont les résidentEs autour (de Côte-des-Neiges et d'autres secteurs) qui vivront les impacts néfastes.

D'ailleurs ce projet soulève une question importante : comment une municipalité de l'Île de Montréal peut, à elle seule, aller de l'avant avec un projet de cette ampleur qui ne tient pas compte des réalités et des impacts sur les communautés avoisinantes ? Selon la présentation du promoteur, le projet Royalmount sera une « destination de classe internationale » et sera « à l'échelle de grands projets multi-usages internationaux ». ¹⁸ Est-ce qu'un projet de cette envergure devrait vraiment se situer aussi proche de quartiers et secteurs résidentiels ? Est-ce que ces résidentEs, quartiers et municipalités ne devraient pas pouvoir en dire plus sur un développement qui les touche aussi directement ? À notre avis, un tel projet qui apportera clairement des changements majeurs devrait faire l'objet de beaucoup plus de consultations ainsi que davantage de recherches plus approfondies sur l'ensemble de ses impacts.

Conclusion

Pour la CDC de CDN il est très difficile de voir des retombées positives du projet Royalmount pour les résidentEs de Côte-des-Neiges, particulièrement les résidentEs à faibles revenus. De notre perspective, la Ville de Mont-Royal récoltera la vaste majorité des bénéfices (notamment des revenus de taxe), pendant que les quartiers avoisinants dont Côte-des-Neiges auront à composer avec un ensemble de nuisances et d'effets négatifs (dont l'augmentation de la circulation dans un secteur déjà extrêmement achalandé, la pollution de l'air et sonore et la perte de qualité de vie). Le volet résidentiel tel que proposé ne comporte aucune solution aux graves problèmes du logement dans Côte-des-Neiges et risque fortement de les aggraver en créant davantage de spéculation et de gentrification. De la perspective de notre travail dans le quartier – dans un contexte où 4 235 ménages locataires consacrent 80% de leurs revenus aux coûts du logement - cela nous paraît nettement inacceptable.

La CDC de CDN a de sérieuses préoccupations concernant le développement du projet Royalmount et ses impacts sur les résidentEs de Côte-des-Neiges. Nous sommes d'avis que la Ville de Montréal devrait utiliser toutes les prises possibles pour cadrer, sinon empêcher, l'avancement de ce projet qui ne tient pas compte des besoins et des réalités des ménages à faible revenu dans les communautés avoisinantes. Il est essentiel d'assurer une vue

¹⁸ Carbonléo, *Royalmount : Nourrir le coeur et l'esprit*. 2018.

d'ensemble et une planification intégrée de l'axe Décarie par les villes et les arrondissements concernés en ce qui a trait aux déplacements (auto, transport en commun et transport actif), aux impacts environnementaux et aux impacts résidentiels et sociaux.