



Blue Bonnets : une opportunité à ne pas manquer

Mémoire sur le projet de Schéma
d'aménagement et de développement de
l'agglomération de Montréal

NOVEMBRE 2014

PROJET GENÈSE

GProjet
Genèse

Introduction de l'organisme

Projet Genèse est un organisme communautaire enraciné dans le quartier pluriethnique de Côte-des-Neiges, à Montréal, où plus de 40% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Fondé en 1977, il travaille avec les familles et les personnes à faible revenu, les aînéEs et les nouveaux-nouvelles immigrantEs. Nos services directs à la population et notre programme d'organisation communautaire sont animés par la recherche de la justice sociale, l'égalité et la diversité. Notre objectif est d'améliorer les conditions de vie des gens du quartier et de mettre fin à la pauvreté.

L'année dernière, notre *Centre des services individuels* a effectué plus de 9 200 interventions en personne et des suivis avec des gens provenant de 128 pays d'origine. Ce travail vise à résoudre des problèmes reliés au logement, à l'aide sociale, aux pensions de vieillesse, ou à l'accès aux programmes de services sociaux et aux services publics de santé. Même si ces statistiques sont impressionnantes, elles ne reflètent pas la complexité et les difficultés des situations vécues par les résidentEs de notre quartier qui, avec l'effritement des programmes sociaux, se trouvent en situation de plus en plus précaire d'année en année. Plus de 50 bénévoles et stagiaires de tous horizons ont contribué l'an passé à nos services directs à la population.

En lien avec notre *Centre des services individuels*, notre programme d'organisation communautaire rassemble une centaine de résidentEs afin d'améliorer et de transformer de façon systémique les problèmes vécus par les gens de la communauté. Des personnes de toutes les croyances, religions, origines, situations socio-économiques et de tous les âges, unissent leurs forces afin de bâtir ensemble un meilleur avenir collectif.

Un logement décent et abordable : un défi de taille à Côte-des-Neiges

Côte-des-Neiges est un quartier ayant de grands besoins en matière de logement. À notre *Centre de services individuels*, l'année passée, nous avons eu quelques 1600 interventions liées à la salubrité des logements. Le manque de chauffage, la moisissure, des infiltrations d'eau, les coquerelles, les punaises de lit et les souris amènent régulièrement des locataires à s'informer sur leurs droits et recours à Projet Genèse. Vu les longs délais à la Régie du logement pour ces types de causes (21 mois en moyenne¹), et le manque de ressources du service d'inspection de l'arrondissement, les locataires doivent surmonter de nombreux obstacles pour exercer leur droit à un logement décent.

Entretemps, pour plusieurs ménages, déménager et courir le risque de payer un loyer plus cher n'est simplement pas une option. À Côte-des-Neiges :

- 79.6% des ménages sont locataires comparé à 60,7 % pour Montréal²;
- leur revenu annuel médian en 2011 était 29 855\$ comparé à 32 917\$ pour la Montréal³.

¹ Rapport annuel de la Régie du logement, 2013-2014

² Recensement 2011

³ Recensement 2011

- 45.7% des ménages locataires consacrent plus que la norme de 30% de leur revenu pour se loger;
- plus d'un ménage locataire sur quatre y consacre plus de 50% du revenu;⁴
- 5060 ménages y laissent plus de 80% de leurs revenus⁵;
- 16 450 ménages seraient éligibles pour une habitation à loyer modique (HLM)⁶.

Alors que les locataires du quartier ont de gros besoins en matière de logement, l'arrondissement a aussi un retard important comparé au reste de Montréal par rapport au développement de logements sociaux. Selon la Société d'habitation du Québec, notre arrondissement a le plus grand nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement mais se situe au cinquième rang par rapport au nombre de logements sociaux qui y ont été construits au fil des années⁷.

Blue Bonnets

Alors que des milliers de ménages y font régulièrement le choix entre payer le loyer et payer la nourriture, Côte-des-Neiges contient un des derniers terrains vacants d'envergure situé dans les quartiers centraux de Montréal. Les courses de chevaux n'y ayant plus eu lieu depuis 2009⁸, le terrain de l'ancien Hippodrome de Montréal de 43.5 ha est de propriété publique et devrait être utilisé pour répondre aux besoins des locataires de Côte-des-Neiges.

Vision des résidentEs et du milieu communautaire : 2500 logements sociaux, un minimum!

Le dossier du développement du site de l'ancien Hippodrome de Montréal a une longue histoire dans le quartier. Il existe un important sentiment d'appartenance chez de nombreux et nombreuses résidentEs, chez les éluEs, ainsi qu'au niveau des organismes communautaires, dont certainEs travaillent sur le dossier depuis plus de 20 ans. Diverses interventions et collaborations ont eu lieu à travers les années : l'adoption d'une revendication de **2 500 logements sociaux** par le milieu communautaire et une pétition à cet effet signée par 4 000 personnes; des actions conjointes entre éluEs municipauxALES, des institutions et des organismes communautaires pour s'opposer au développement d'un casino sur le site; un séminaire regroupant de nombreux acteurs – éluEs, urbanistes, architectes, organismes communautaires, institutions – sur le développement des terrains. En 2009, la Corporation de développement Communautaire de CDN a adopté des balises pour le développement du terrain de l'Hippodrome, balises mises à jour en 2012. En septembre 2014, plus de 200 personnes, dont la majorité était constituée de résidentEs, ont participé à un forum citoyen organisé par la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges en collaboration avec une firme d'architectes et urbanistes. Les participants ont amené leurs perspectives sur différents thèmes dont le logement, le transport, le développement économique et les ressources pour familles. Dans les prochaines semaines,

⁴ Recensement 2011

⁵ Recensement 2011

⁶ Recensement 2006

⁷ Données du recensement 2006. Voir Annexe.

⁸ <http://www.lapresse.ca/le-soleil/actualites/la-capitale/200910/04/01-908369-hippodrome-de-quebec-les-courses-suspendues-indefinitement.php>

les résultats du forum seront intégrés dans un plan conceptuel pour le développement du site de Blue Bonnets qui sera présenté à l'arrondissement et à la ville.

Le schéma et l'avenir du terrain de Blue Bonnets

Compte tenu des besoins du quartier, nous considérons que le terrain de Blue Bonnets devrait être utilisé à son plein potentiel pour s'attaquer à la pauvreté au sein de notre société. La vocation principale du site doit absolument être résidentielle, et de moyenne à haute densité. Nous considérons que 80 logements par hectares est une densité inacceptable pour ce terrain alors qu'en 2012, la ville avait annoncé de 5000 à 8000 logements sur ce site. Il est tout à fait possible d'aménager un quartier à haute densité de manière à ne pas compromettre la qualité de vie des résidents : le Plateau Mont-Royal est un des quartiers les plus denses à Montréal avec 151 logements par hectare⁹. Nous pensons aussi que toute démarche de planification du site de Blue Bonnets doit se reposer sur des consultations publiques de l'OCPM portant spécifiquement sur le terrain de l'ancien Hippodrome de Montréal.

Les nuisances et risques liés à la proximité de Blue Bonnets des secteurs d'activités ferroviaires

Le site de l'ancien Hippodrome de Montréal a une voie ferrée au sud, une voie ferrée à l'ouest, une gare de triage à l'ouest et l'autoroute Décarie à l'est. Effectivement, l'évaluation des risques liés au transport de marchandises dangereux et les mesures d'atténuation des nuisances (vibrations et son)—tant pour les voies ferrées que pour l'autoroute—seront importants à prévoir en vue de développer le terrain.

Ceci étant dit, nous sommes d'avis que les mesures de gestion de risque et d'atténuation des nuisances qui ne diminuent pas de manière importante le nombre de logements construits sur le site devraient être privilégiées. Par exemple, au lieu de garder vacant les terrains autour des voies ferrées, on peut y exiger l'insonorisation. De plus, autant que possible, les compagnies qui transportent les matériaux dangereux devraient être mises à contribution pour assurer que leurs activités ne posent pas de risque à la sécurité du public, et à la sécurité des résidents du secteur. Privatisons les risques et collectivisons les bénéfices !

D'autres recommandations

En plus des énoncés plus haut, nous recommandons que l'Agglomération de Montréal revoit son Schéma d'aménagement et de développement et se donne comme objectifs:

1. de développer au moins 23 900 logements sociaux en 5 ans, afin de répondre aux besoins les plus pressants, ce qui correspond, pour l'île, à sa part des 50 000 nouveaux logements sociaux que nous réclamons avec le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) pour l'ensemble du Québec, et ce au prorata du nombre de ménages locataires devant consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger;

⁹ Les formes d'habitat et la planification des densités résidentielles, Document de référence, PMAD

2. d'intervenir vigoureusement auprès des gouvernements supérieurs pour qu'ils ajustent en conséquence leurs investissements dans le développement de nouveaux logements sociaux, incluant des nouveaux HLM, et qu'ils prennent des engagements récurrents en ce sens;
3. d'obtenir du gouvernement du Québec qu'il apporte les amendements requis à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, à la *Loi des cités et villes* et à la *Charte de Montréal* afin que les pouvoirs municipaux puissent se doter d'outils législatifs facilitant, voire accélérant, le développement de nouveaux logements sociaux sur le territoire de l'Agglomération, tels :
 - a. le pouvoir d'exproprier les immeubles résidentiels barricadés depuis plus d'un an ou appartenant à des propriétaires délinquants, pour les transférer à des projets d'habitation sociale;
 - b. le pouvoir d'imposer un règlement obligeant tous les développeurs de logements privés à but lucratif à céder une partie de leur site à des projets de logement sociaux et ce dans une proportion suffisante pour répondre aux besoins locaux (ce qu'on appelle communément un règlement d'inclusion);
4. de développer des outils pour soutenir les municipalités :
 - a. qui achètent et réservent des sites pour faciliter le développement de nouveaux logements sociaux;
 - b. qui veulent adopter des règlements visant à intervenir plus adéquatement contre la perte de logements locatifs abordables sur leur territoire;
5. de protéger le parc de logements locatifs abordables et, qu'en ce sens :
 - a. elle invite et soutienne les municipalités membres afin qu'elles se dotent de règlements visant à empêcher la conversion des logements locatifs en copropriétés (condos) ou leur transformation à cette fin;
 - b. elle implante et tienne à jour un inventaire du parc de logements locatifs du territoire de l'île;
6. d'obtenir du gouvernement du Québec des modifications au *Code du bâtiment* afin que tout nouveau projet de logements compte obligatoirement des logements universellement accessibles.

Conclusion

N'en doutons pas, les décisions que nous prenons au sein du projet de schéma d'aménagement sont des décisions politiques. L'aménagement et l'urbanisme ne peuvent pas être des sciences neutres dans une société comme la nôtre, une société profondément inégale. Dans les dernières années, les projets d'urbanisme dans notre quartier et ailleurs, ont souvent mis l'accent sur l'accès à la propriété : entre 2002 et 2013, 2 111 logements ont été construits à Côte-des-Neiges, dont 1 822 unités de copropriété et

seulement 85 unités locatives¹⁰. La mixité et la revitalisation se sont souvent traduites par l'arrivée de ménages plus aisés dans des quartiers et secteurs à faible revenu (et non le contraire), au profit des promoteurs immobiliers qui peuvent acheter des terrains à prix relativement bas. Ce ne sont pas les ménages formant le 46% de la population de Côte-des-Neiges qui paient trop cher en loyer qui vont s'acheter un condo « abordable » de 300 000\$.

Un développement mené par les promoteurs immobiliers et axé sur les besoins des propriétaires est problématique pour deux raisons. D'une part, le développement ne répond pas aux besoins criants et urgents des ménages payant une part disproportionnée de leur revenu en loyer. Au lieu de s'attaquer aux problèmes des personnes les plus démunies de notre société, nous continuons encore et encore à mettre l'accès à la propriété au cœur de nos interventions en urbanisme. D'autre part, un tel développement peut aussi empirer la situation des locataires, en entraînant des augmentations de loyers dans le quartier et en encourageant les propriétaires à essayer d'évincer les locataires payant le moins cher de loyer.

Même si dans le projet de schéma, on fait allusion aux besoins des ménages à faible revenu et à l'abordabilité des logements, nous sommes consternés de constater l'absence de mesures et d'outils concrets pour répondre aux besoins de ces ménages. Nous espérons que les recommandations dans ce mémoire puissent guider l'Agglomération dans ses démarches pour s'attaquer aux problèmes de ces ménages montréalais. Faisons un choix de société qui élimine la pauvreté et l'exclusion. Priorisons les besoins des populations les plus vulnérables. Construisons du logement social.

¹⁰ Le chiffre total se complète avec 26 logements propriétaire-occupant et 178 unités coopératives. Compilation de deux commandes auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), « Côte-des-Neiges : Mises en chantier », 3 mars 2012; 22 août 2013. Ces renseignements sont reproduits et distribués « tels quels » avec l'autorisation de la SCHL.

Annexe

Arrondissement	Nombre de logements sociaux et communautaire (Déc 2012) ¹	Ménages ayant des besoins impérieux/ qui seraient éligibles pour un HLM (statcan 2006) ²	Rang pour le nombre de logements sociaux	Rang pour le nombre de ménages avec besoins impérieux
Ahuntsic-Cartierville	4 147	15 635	6	7
Anjou	418	3 610	16	16
CDN-NDG	4 825 (3077 à CDN)	25 545 (16 450 à CDN)	5	1
Lachine	1 455	4 190	12	15
Lasalle	1 203	7 190	14	12
Le Plateau Mont-Royal	3 821	18 000	7	5
Île-Bizard/ Ste-Geneviève	12	590	19	19
Mercier/ Hochelaga-Mais.	6 320	18 245	3	4
Montréal-Nord	1 743	12 355	10	8
Pierrefonds—Roxboro	1468	2 460	11	17
Rivières-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles	2 274	5 910	9	14
Outremont	93	1 440	18	18
Rosemont-Petite-Patrie	5 107	21 785	4	2
St-Laurent	942	7 450	15	11
St-Léonard	410	7 105	17	12
Sud-ouest	8 110	11 290	1	9
Verdun	1 207	8 685	13	10
Ville-Marie	7 792	17 015	2	6
Villeray –St-Michel-Parc Ex.	3 812	21 040	8	3
Ville de Montréal	55 159	210 070		

On peut noter que pour de répondre aux besoins de tous les ménages ayant des besoins impérieux de logement à Montréal, il faudrait **quintupler** le parc de logements sociaux (le parc existant étant occupé). À Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, il faudrait **sextupler** le parc existant de logements sociaux pour répondre aux besoins des locataires à faible revenu.

¹ Répartition 2013 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, Données à jour au 31 décembre 2012 (Février 2013)
Direction de l'urbanisme et du développement économique, Service de la mise en valeur du territoire, Ville de Montréal

² Profil statistique en habitation de la Ville de Montréal (Mai 2009), Direction de l'habitation—Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, réédité par Montréal en Statistiques en 2013