

POUR UN DÉVELOPPEMENT QUI RÉPOND AUX BESOINS DES MONTRÉLAIS ET MONTRÉLAISES

Mémoire soumis dans le cadre des consultations Royalmount

Décembre 2018



INTRODUCTION

Projet Genèse est un organisme communautaire à but non lucratif situé à Côte-des-Neiges, un quartier culturellement diversifié de Montréal où de nombreux résidentEs vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Nous aidons les habitantEs du quartier à résoudre certains de leurs problèmes les plus difficiles, y compris les problèmes de logement, la sécurité du revenu de base, l'accès à d'autres programmes gouvernementaux et les soins de santé. Nous constatons les liens qui existent entre les problèmes individuels et les inégalités sociales plus générales; nous travaillons sur les difficultés individuelles et aussi sur leurs causes profondes.

Nos services individuels comprennent notre Centre de services individuels et notre Service de conseils à domicile. Nous fournissons une aide individuelle qui consiste à donner des informations juridiques, des conseils et des références pour un large éventail de problèmes.

À l'aide de notre organisation communautaire, nous travaillons ensemble avec les résidentEs du quartier pour lutter contre les causes de certains des problèmes auxquels ils et elles sont confrontéEs. Par exemple, nous visons l'amélioration des conditions de logement par le travail de notre Comité droit au logement et la lutte contre la pauvreté par le travail de notre Comité anti-pauvreté.

ROYALMOUNT ET CÔTE-DES-NEIGES

Nous avons choisi d'intervenir sur le projet de Royalmount car le développement du notre quartier, tout comme des grands développements aux secteurs limitrophes de Côte-des-Neiges, nous tiennent à cœur. Le projet, malgré le fait qu'il soit situé à l'extérieur du périmètre du quartier, se trouve presque en face du Triangle et à quelques coins de rue de l'ancien hippodrome Blue Bonnets, un site qui représente pour nous un lieu de lutte et d'espoir. De plus, une bonne partie du développement Royalmount partage ses frontières avec le quartier Côte-des-Neiges.

Nous sommes convaincuEs que :

- Le projet Royalmount doit être réalisé en fonction des besoins des résidentEs de Côte-des-Neiges ainsi qu'en fonction des besoins de l'ensemble de la ville de Montréal;
- Le projet doit faire partie d'une planification globale de l'axe Décarie, qui inclut Blue Bonnets, Royalmount, le Triangle, Westbury, le Square Décarie, etc.
- Un projet d'une telle envergure mérite des consultations plus approfondies et des recherches plus exhaustives.

LES BESOINS ET PRIORITÉS DES RÉSIDENTES

Puisque le projet Royalmount touche les limites du quartier Côte-des-Neiges, les besoins et priorités de la population de Côte-des-Neiges doivent être pris en considération lors de la planification du Royalmount, tout comme l'ensemble des développements de l'axe Décarie. On affirme également que les besoins des résidentEs des autres arrondissements et villes avoisinants doivent aussi être pris en compte; cependant nous portons notre intérêt ici sur Côte-des-Neiges car il s'agit du quartier limitrophe avec les besoins les plus criants.

Sans faire un portrait complet du quartier, notons que : 30 % de la population qui vit sous le seuil de pauvreté¹, presque 80 % de la population est locataire, et il y a presque 7500 ménages qui consacrent au moins la moitié de leur revenu au loyer. Le quartier Côte-des-Neiges compte également beaucoup de familles. Cependant, plusieurs de ces familles ont de la misère à se loger convenablement : un ménage sur cinq, soit plus que 7000 ménages, vit dans un logement de taille insuffisante. Quelles mesures seront mises en place par la Ville pour que ces familles (locataires, avec des moyens financiers restreints) puissent se loger convenablement et rester sur l'île ? Notons également que le loyer médian dans le quartier a augmenté de 11 % dans les cinq dernières années. Maintenant un logement d'une chambre coûte 777 \$², soit beaucoup plus que l'entièreté d'un chèque mensuel d'aide sociale pour une personne seule.

Même si Côte-des-Neiges n'est pas un quartier typique de Montréal en termes de profil économique des ménages, nous pouvons quand même y discerner des tendances que nous retrouvons au niveau de la ville de Montréal. Si on regarde la population montréalaise dans son ensemble, on remarque que la majorité des ménages (64 %) sur le territoire de la ville de Montréal est locataire, et presque un tiers de ces ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$. De plus, 21 % des ménages locataires montréalais, soit plus que 102,000 individus et familles, ont un taux d'effort de 50 % et plus³.

Par ailleurs, nous entrons possiblement dans une phase de crise, comme en témoigne le dernier rapport sur le marché locatif de la *Société canadienne d'hypothèque et de logement* (SCHL). Dans ce dernier, il est établi que le taux d'inoccupation des logements avec trois chambres ou plus se situe aux alentours de 0,8 %, et le taux d'inoccupation de la RMR de Montréal est à 2,3 %, en

¹ Recensement Statistique Canada 2016. Commandes spéciales Projet Genèse et FRAPRU.

² SCHL (2018). *Rapport sur le marché locatif. RMR de Montréal*. Ottawa : <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=2017-07-29&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2019-05-09T06:10:51Z&st=2018-03-11T22:10:51Z&spr=https,http&sig=0Ketq0sPGtnokWOe66BpgguDlJvGBRH9wLOCg8HfE3w%3D> .

³ Profil des ménages et des logements, Ville de Montréal. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF. 2014.

dessous du seuil d'équilibre⁴. Cela indique qu'il est de plus en plus ardu pour les familles de trouver des logements à la taille conséquente. Nous sommes dans une situation où la protection du parc locatif est un enjeu aux implications structurelles et systémiques.

Au-delà des besoins de la population montréalaise et du taux de vacance, notons maintenant que la construction de condominiums a largement dépassé la construction de logements locatifs ou sociaux, et ce au détriment des intérêts de la majorité des montréalaisES. Selon les statistiques de la SCHL, entre 2000 et 2016 à Montréal, il y a eu 264,136 (79,9%) propriétés-occupant construites (propriété absolue et copropriété), contre 59,286 (17,9 %) logements locatifs et 7,092 (2,1 %) logements sociaux⁵. À Côte-des-Neiges en ce moment, nous pouvons compter de multiples projets de condos en voie de développement (voir graphique), tandis que les projets de logement social stagnent depuis maintenant plusieurs années.

Projets de condos en développement à Côte-des-Neiges

Nom	Nombre d'unités	État de développement
Westbury	550	En développement
Wilderton	500	En développement
Bates	87	En planification
Square Décarie	750-850	En planification
Royalmount	6000 - 7000	En planification
Blue Bonnets	8000	En planification
Le Triangle	3 300	En développement

Ce portrait que nous avons brièvement peint n'est pas une fatalité. S'il y a plus de développement de logement social, s'il y a une priorisation du développement de grands logements, s'il y a une recherche de solutions pour convertir des logements insalubres en logements sociaux, en plus d'une réflexion sur des incitatifs obligeants les propriétaires à offrir des logements locatifs réellement abordables, on pourrait ne pas avoir ces statistiques populationnelles désolantes.

Vu les besoins des ménages montréalais, l'état du parc de logement actuel ainsi que la construction disproportionnée et exagérée de complexes de condominiums dans la dernière décennie, nous sommes convaincuEs qu'un projet comme Royalmount n'est pas ce dont ont besoin les résidentEs de Côte-des-Neiges, ni les résidentEs la ville de Montréal.

⁴ Ibid.

⁵ Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché, Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Enquête sur le marché locatif secondaire; Statistique Canada (CANSIM). 2017.

LE RÔLE ET LES RESPONSABILITÉS DE LA VILLE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Au Projet Genèse, nous croyons fervemment que le développement du territoire doit être fait en fonction des intérêts de la population montréalaise et doit prioritairement répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables. Nous ne pouvons plus nous permettre à prioriser les profits des promoteurs immobiliers ou les revenus provenant de taxes foncières.

À son strict minimum, alors, il faudrait que la partie du projet Royalmount qui consiste au développement résidentiel reflète le profil des ménages de Montréal. Il doit être composé en grande majorité des logements locatifs, et que plusieurs de ces logements locatifs soient réellement abordables de sorte qu'un ménage qui gagne \$20,00 par année puisse y consacrer le tiers de son revenu pour se loger (ce qui s'équivaut à un loyer mensuel de 500 \$). Il faudrait qu'il y ait au moins 30% de logement social avec des subventions aux loyers qui permettent aux ménages de ne pas dépenser 25% de leur revenu au loyer. En fait, vu le retard dans la construction de logements sociaux à Montréal il faudrait vraisemblablement dépasser les 30 %.

Puisque le projet Royalmount ne répond à aucun de ces critères minimaux, nous ne pouvons l'appuyer.

Nous avons vu de près les effets néfastes qui arrivent lorsque des développements de grande envergure ignorent les besoins et les priorités de la population locale.

Projet Genèse, ensemble avec la CDC de Côte-des-Neiges et le Centre communautaire Mountain Sights, a rédigé une étude intitulée « ÉcartéEs du Triangle » en 2017⁶. Cette étude, produite suite à des recherches statistiques ainsi que des entrevues avec des résidentEs de l'Avenue Mountain Sights, démontre clairement que le développement du Triangle – tout comme, nous pouvons le présumer, pour les autres grands développements du quartier tels que le Westbury et Wilderton – n'a eu aucune tombée positive pour les résidentEs qui habitaient le secteur avant l'arrivée des 3000 condos. Au contraire, il y a eu pour les résidentEs de Mountain Sights une perte de services (des parcs surchargés, des enfants qui perdent leurs places à l'école la plus proche), des hausses des loyers suite au rehaussement des valeurs foncières, et un sentiment ne plus se sentir chez soi dans son propre quartier.

Le peu de logement social associé au développement dans le Triangle était majoritairement construit à l'extérieur du site ou à ses extrémités. La moitié de ces logements n'a pas de subventions aux loyers et est hors de prix pour les personnes qui ont des revenus restreints.

L'étude démontre également que la vaste majorité du développement dans le Triangle est composée de condominiums, donc pour des gens qui ont les moyens financiers d'être

⁶ ÉcartéEs du Triangle. <https://genese.qc.ca/fr/ecartees-du-triangle/> 2017.

propriétaire, ce qui n'est pas le cas pour la grande majorité de la population de Mountain Sights ou de Côte-des-Neiges. Il s'agit donc d'un échec : le Triangle n'a pas répondu aux besoins criants des résidentEs de Mountain Sights, ni aux priorités clairement exprimées par ces derniers.

Notons enfin que la majorité des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) ont été ignorées, ce qui nous amène à questionner la volonté de la Ville d'écouter la population et d'être en faveur de ces meilleurs intérêts.

Nous ne pouvons continuer à développer notre ville comme cela a été fait dans le Triangle. Un projet comme Royalmount doit primordialement se concentrer sur les besoins et intérêts des montréalaisES. Tel que conçu, ce n'est pas ce que fait le projet. L'administration Plante a l'opportunité et la responsabilité de faire du développement différemment. Qu'elle la saisisse.

LE PROJET DOIT S'INSÉRER DE MANIÈRE COHÉRENTE AVEC SON ENVIRONNEMENT URBANISTIQUE

En 2015, le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du quartier Royalmount a été adopté dans l'optique de reconverter et redévelopper le secteur. On parle de « milieux [comportant] de réelles opportunités de requalification urbaine et de densification du cadre bâti dans une perspective de développement durable et d'innovation »⁷. L'objectif est de transformer le quartier anciennement industriel en un pôle d'attractivité, profitable pour la Ville de Mont-Royal mais aussi pour la Communauté Métropolitaine de Montréal⁸. D'ores et déjà se dessinait, en filigrane, une orientation vers des activités économiques. À cette fin, l'affectation du site a été modifiée, passant d'« industrielle » à « multifonctionnelle », et ce, pour « accueillir une diversité de nouveaux usages commerciaux »⁹. Cette nouvelle orientation du secteur a ouvert la voie au projet Royalmount.

Le projet Royalmount s'annonce être un projet d'envergure, constituant « un nouveau pôle commercial de calibre régional, voire supra-régional »¹⁰. Toutefois, selon Luc Ferrandez, « le Royalmount tourne le dos aux quartiers environnants et ne fera que cannibaliser l'activité

⁷ Programme particulier d'urbanisme du quartier Royalmount. https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440_purb.pdf, Annexe 1 p. 6. 2015.

⁸ Programme particulier d'urbanisme du quartier Royalmount. https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440_purb.pdf, Annexe 1 p. 6. 2015.

⁹ Plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Royal. https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440_purb.pdf, p23. 2017.

¹⁰ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation. *Dossier de consultation – Impacts du projet Royalmount*. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_ROYALMOUNT_20181113.PDF, p25. 2018.

commerciale qui est déjà engagée sur une courbe décroissante dans la métropole »¹¹. On n'a pas pris la pleine mesure de l'impact de ce développement sur le secteur.

Dans les articles de presse autour du projet Royalmount, il ressort de cela que les principales préoccupations du promoteur sont le transit et la gestion du trafic routier. Le promoteur met de côté l'impact global sur l'axe Décarie et les secteurs avoisinants. Cette impression est renforcée par le PPU du quartier Royalmount (2015) et le Plan d'Urbanisme de la Ville de Mont-Royal (2017). Ces derniers mettent l'accent sur les apports en termes d'emplois et de revenus fiscaux pour la Ville de Mont-Royal, faisant totalement l'impasse sur les conséquences pour les secteurs adjacents. L'on considère que l'orientation prise pour Royalmount est viable tant qu'elle se conforme avec les orientations du Schéma d'aménagement et de l'agglomération de Montréal (en contribuant à la vitalité économique de l'Ouest de l'île tel que cela a été identifié par le schéma¹². Mais est-ce vraiment le cas ?

Dans leur analyse de l'insertion urbaine, les Services, dans le « Dossier de consultation – Impacts du projet Royalmount » de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, ne vont pas plus loin que la question de l'affectation du secteur. Or, le secteur Royalmount s'insère dans un espace en pleine transformation. Tout d'abord, le casse-tête du déplacement risque d'empirer. Le projet risque de générer « 140 000 déplacements quotidiens tous modes »¹³ dans un secteur qui est déjà en saturation. Les mesures physiques d'atténuation sur la circulation proposée par le promoteur doivent être, au préalable, acceptées par la Ville et le ministère des Transports du Québec (et ce dernier a déjà refusé les mesures demandées par le promoteur). Pour ce qui est des mesures de gestion de la demande (« étalement des périodes de déplacement, mesures de rétention lors de la période de point PM, information en temps réel, etc. »¹⁴), leur effectivité est à mettre en doute. Dans le Triangle, les résidentEs ont relevé d'importants problèmes de déplacement, de sécurité piétonnière et de stationnement¹⁵. Il y aura clairement des conséquences négatives en termes de déplacement. En ramenant encore plus d'automobiles, l'on asphyxie encore plus la circulation.

Il y a une forte concentration de développements actuels et futurs dans les alentours de Royalmount qui rendront le secteur particulièrement dense. Nous ne faisons pas seulement

¹¹ Jeanne Corriveau. *Le Royalmount suscite la méfiance*.

<https://www.ledevoir.com/politique/montreal/440603/megacentre-quinze40-le-royalmount-suscite-la-mefiance>

¹² Plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Royal. https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440_purb.pdf, p23. 2017.

¹³ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation. *Dossier de consultation – Impacts du projet Royalmount*.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_ROYALMOUNT_20181113.PDF, p15. 2018.

¹⁴ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation. *Dossier de consultation – Impacts du projet Royalmount*.

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_ROYALMOUNT_20181113.PDF, p18. 2018.

¹⁵ Écartés du Triangle. <https://genese.qc.ca/fr/ecartees-du-triangle/>, p25 – 30. 2017.

référence au secteur Namur-De la Savane mais aussi à l'extension Cavendish, l'hippodrome Blue Bonnets, au Carré Décarie et au SmartCentres Montréal. Le futur développement Royalmount doit être fait en ayant une vision d'ensemble du développement de l'Axe Décarie. En particulier, il ne peut, comme il le fait actuellement, ignorer le futur développement de Blue Bonnets, où on prévoit le développement de 6000 à 8000 unités résidentielles. Le terrain a longtemps été prisé par les groupes et résidentEs de Côte-des-Neiges, qui ont déjà articulé des orientations de développement.¹⁶ Ces orientations de développement incluent de répondre aux besoins de la population, ainsi que d'avoir un site ayant une densité résidentielle qui soit novatrice et complète. Il y a un attachement pour ce terrain qui suscite un engouement très fort auprès des résidentEs de Côte-des-Neiges. Le développement de Blue Bonnets aura forcément autant d'impact sur le secteur que le projet Royalmount. Nous ne souhaitons pas qu'un projet tourné vers les commerces et condos luxueux ferme la porte à cette occasion en or que représente Blue Bonnets. Cela nous ramène vers la nécessité d'une coordination sage et réfléchie du développement de l'axe Décarie.

La vision du développement du site Royalmount a été faite en silo, ne prenant pas en compte les retombées en termes d'emplois, d'activités commerciales, de transport et de développement résidentiel sur les secteurs avoisinants. Un tel développement risque de renforcer le morcellement de la planification urbaine des secteurs limitrophes à l'axe Décarie, manquant de cohésion d'ensemble.

Cette situation pourrait, en bout de ligne, boucher les perspectives de développement. À quoi va ressembler le secteur si tous ces développements ont lieu? À quoi va ressembler le secteur s'il n'y a que des projets commerciaux (proposant des produits et services dispendieux) et des projets résidentiels luxueux? Il faut se demander si le réaménagement du secteur est cohérent sur le plan urbanistique (et architecturale) avec son milieu, et s'il ne risque pas de baisser la qualité de vie des résidentEs au lieu de l'améliorer.

L'ENSEMBLE DE LA VILLE DE MONTRÉAL DOIT ÊTRE CONSULTÉ

Si nous prenons en compte l'ampleur du projet et ses retombées, ainsi que l'importance d'une planification globale et cohérente du secteur de l'Axe Décarie, nous pensons qu'il aurait été plus judicieux de procéder à une consultation publique incluant l'agglomération de Montréal dans son ensemble. Royalmount aura, selon les propres mots des services, « des impacts fiscaux positifs

¹⁶ Orientations de développement issues de la communauté.

<https://www.conseilcdn.gc.ca/wordpress/wp-content/uploads/2016/06/Orientations-de-d%C3%A9veloppement-version-finale-fr.pdf>. 2016.

pour les villes de Mont-Royal et de Montréal ». ¹⁷ Nous parlons de 25,8 millions de dollars en revenus nets annuels de taxe. De plus, les mesures d'atténuation de la circulation impliquent la Ville de Montréal et le Ministère des Transports du Québec. Ces points indiquent clairement que la Ville de Montréal joue un rôle cardinal dans le projet Royalmount et, de facto, dans le réaménagement du secteur. Le projet Royalmount prend la forme d'un « grand projet » dont les effets débordent le seul cadre de la Ville de Mont-Royal (pour s'étendre à la Communauté Métropolitaine de Montréal). Dans un tel contexte, les citoyenNEs doivent être inclusES dans le processus décisionnel, surtout si les deniers publics de la ville de Montréal y sont investis. Un projet d'une telle envergure nécessite plus de consultations et d'études que ce qui est prévu actuellement.

CONCLUSION

Nous émettons de sérieuses réserves sur le projet Royalmount. Plusieurs questions demeurent en suspens (la réponse aux besoins des montréalaisES, la cohérence urbanistique, les risques de spéculation et de gentrification, les problématiques de déplacement). Il est évident que les inconvénients supplantent les avantages éventuels (des emplois pour la Ville de Mont-Royal et des revenus fiscaux). En bout de ligne, le projet Royalmount est plus profitable pour le promoteur et pour les coffres de la Ville que pour les résidentEs. Est-ce que la Ville de Mont-Royal a le droit de prendre en otage les citoyenNEs et résidentEs pour son propre bénéfice ? La réponse est sans appel : non.

Le développement de condominiums luxueux et de projets commerciaux est une tendance lourde inquiétante. Alors que la ville de Montréal ne cesse de rappeler sa volonté de ramener les familles, une telle orientation pousse vers le sens contraire. Les familles ont plus besoin de logements sociaux et abordables, d'écoles de proximité, d'épiceries à portée de porte-monnaie, d'un réseau de transports efficace, accessible et quadrillant la ville. Un centre commercial luxueux n'apporte rien de tout cela.

Nous ne croyons pas que l'orientation prise par les développements actuels va répondre à ces besoins, pointant vers une dichotomie entre discours et actes. La Ville a besoin de prendre ses responsabilités pour défendre les droits des moins bien lotis. Elle ne cesse de le rappeler à l'envi – comme en témoigne l'objectif-cible de 12 000 logements sociaux et abordables au terme du mandat de l'administration actuelle – mais y échoue jusqu'à présent.

¹⁷ Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation. *Dossier de consultation – Impacts du projet Royalmount*. http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_ROYALMOUNT_20181113.PDF, p23. 2018.