



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

Projet Hippodrome: Allons-nous vivre dans les arbres?

Réflexions de l'OEIL de Côte-des-Neiges en ce qui concerne le rapport de consultation publique
pour le quartier Namur-Hippodrome publié le 17 septembre 2020.

L'OEIL de Côte-des-Neiges, œuvrant depuis 1976 auprès des locataires, souhaite émettre quelques réflexions sur le rapport de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal sur la consultation publique concernant le quartier Namur-Hippodrome (publié le 17 septembre 2020).

Tout d'abord, nous saluons la fidélité des données récoltées dans le cadre de la consultation publique compte tenu de l'ampleur et de la complexité de la tâche. Cependant, bien que nous sommes content.e.s de voir que les préoccupations environnementales sont au cœur des projets de la ville et des participant.e.s à la consultation, nous sommes déçu.e.s de voir que ce sujet a éclipsé presque entièrement les préoccupations, très présentes, de l'abordabilité du logement dans le futur quartier. Notre analyse du rapport nous conduit à retenir, encore une fois, que le logement social doit être au cœur du développement du quartier Namur-Hippodrome.

Ainsi, nous voudrions presser les élu.e.s de la Ville de Montréal à adopter rapidement des précisions claires sur le nombre de logements sociaux qui seront construits sur le territoire. En effet, la date limite donnée par le gouvernement du Québec pour commencer les ventes des terrains est 2023, soit dans moins de trois ans. Nous sommes d'avis que, malheureusement, plus le temps passe, plus les chances sont grandes que la Ville jette l'éponge sur la création de logements sociaux, au grand bonheur des promoteur.trices immobiliers.

Petite mise en contexte

Le projet de transformer l'ancien hippodrome en un quartier pour tou.te.s et chacun.e.s est un projet d'envergure. Situé aux abords de la station de métro Namur et traversé par l'autoroute Décarie, le territoire de Namur-Hippodrome est un terrain immense qui fût cédé à la Ville de Montréal par le gouvernement du Québec en 2017 sous quelques conditions notamment: les anciens bâtiments devront être déconstruits, le raccordement du boulevard Cavendish devra être inscrit dans deux plans/programmes précis, les revenus de vente des terrains devront être partagés avec le gouvernement provincial et le début des ventes devra se faire avant 2023. La ville se doit également d'adopter un zonage avant cette même année.

La Ville de Montréal voit l'opportunité de créer un quartier où il fait bon vivre pour des habitant.e.s de tout horizon, un quartier qui serait basé sur le vert! L'idée est de créer un immense écoquartier qui sera construit sur des objectifs, entre autres, de carboneutralité, de faible empreinte écologique et de mobilité durable via le transport collectif. Depuis plus de trente ans, nous manifestons la nécessité de construire des logements sociaux dans le cadre du développement du site de l'hippodrome.

Le projet de quartier Namur-Hippodrome s'ajoute à la liste de projets immobiliers dans l'arrondissement comme celui du Triangle (métro Namur, 3 300 logements) ou RoyalMount (métro de la Savane, 5000 à 7000 logements). Au total, selon le rapport, 15 000 nouveaux logements sont attendus dans les prochaines années.

Commençant en novembre 2019, une consultation publique a été conduite pour créer une vision plus globale du projet Hippodrome-Namur, son rapport comprend 41 recommandations de la commission. L'OEIL de Côte-des-Neiges a lu ce rapport, nous aimerions attirer l'attention des citoyen.nes sur certains de ces aspects reliés aux logements.

Où est le logement social?

Malgré le fait que la nécessité de construire des logements sociaux a “suscité *le plus de commentaires* au cours de cette consultation publique” [nous soulignons]. Ce besoin criant n’a suscité que de deux recommandations de la consultation (n.17 et 18)... sur 41 au total¹.

La première d’entre elles, soutient qu’il faudrait délimiter les terrains pour les espaces publics et pour les logements sociaux avant de commencer les projets d’aménagement. Rien n’est mentionné sur le nombre de logements sociaux qu’il serait recommandé de construire même si de nombreux organismes réclament un minimum de 2 500 unités, soit un peu plus de 41% des 6000 logements prévus. Ces derniers, ainsi que certain.e.s participant.e.s, insistent pour profiter du fait que la Ville possède le terrain pour en faire un quartier novateur et cibler 35 à 40% des nouveaux logements comme logements à prix modique, à l’image des modèles d’écoquartiers européens!

Le fait que le terrain soit propriété de la Ville a son importance si nous voulons éviter le même dénouement malheureux que le Triangle Namur-Jean-Talon où les promoteurs immobiliers ont construit un maigre 44 logements sociaux pour 2 231 unités privées (soit un ridicule 1,8% des logements construits) et où, suite à sa construction, les prix des terrains avoisinants ont explosé, empêchant la ville de prendre soin de construire plus de logements sociaux à moindre coût². Cette possession serait également une magnifique occasion de construire des logements neufs pour les familles, chose que les promoteur.trices immobilier ont peu d’intérêt à faire (le projet Royalmount en est un exemple flagrant, où “73% des logements sont destinés aux ménages d’une ou deux personnes” selon le rapport). Le contrôle de la Ville sur ce terrain est une chance inouïe de couper l’herbe sous le pied de la spéculation et permettre une VRAIE diversité sociale et favoriser la “mixité sociale” dont il est constamment question dans le rapport.

Par ailleurs, nous saluons le fait que le rapport attire l’attention sur l’importance à accorder à la santé dans la construction du quartier Namur-Hippodrome, entre autres, à travers les recommandations 1 et 2. Parallèlement, il nous apparaît important de rappeler qu’il y avait déjà assez d’éléments relevant de la santé publique qui auraient dû donner lieu à une analyse plus ambitieuse sur la nécessité de construire des logements sociaux. Autrement dit, le problème d’insalubrité que vivent les résidents du quartier constitue un des fondements qui justifie une place prépondérante à la construction de logements sociaux dans le projet de développement. Des recommandations portant sur le financement, la mise à jour des cibles à atteindre, les mesures incitatives à adopter par rapport à la participation des promoteurs immobiliers, etc. sont des interrogations qui demeurent.

Notons que la commission des déterminants sociaux de la santé de l’Organisation mondiale de la santé rappelle, en 2008, que l’accès à un logement de qualité est un préalable à une vie saine. Plus encore, la pandémie actuelle doit nous exhorter à lutter contre les logements insalubres. Cette lutte passe inévitablement par la construction de logements sociaux de qualité. Bien que le quartier se soit doté de diverses mesures pour lutter contre le phénomène, le développement

¹ Une mention du logement social est cependant faite à la recommandation numéro 7.

² Claire Abraham, Jennifer Auchinleck, Daniel Paul Bork, Liza Novak, Sheetal Pathak pour Comité Namur-Jean-Talon de la Table de Concertation sur le Logement Social de la CDC de Côte-des-Neiges, “Écartées du Triangle: l’impact du développement de Namur-Jean-Talon sur les résidentes de Mountain Sight” (Octobre 2017). p.21.

du quartier Namur-Hippodrome est une opportunité à saisir pour répondre adéquatement aux causes profondes de l'existence des foyers d'insalubrité.

Ainsi, nous sommes extrêmement surpris.e.s (et déçu.e.s) de constater que le besoin criant de logements sociaux et abordables est relégué au second plan derrière le projet de créer un éco-quartier. D'où la question suivante: considérant que Montréal traverse une crise du logement et que cela risque de ne pas s'améliorer dans les prochaines années, les gens devront-ils vivre dans les arbres dans l'éco-quartier Namur-Hippodrome?

Le logement abordable selon Montréal

À ce jour, le salaire minimum est de 13,10\$, ce qui équivaut à un salaire mensuel (*sans déductions* à 40h semaine) de 2 096\$. Dans l'arrondissement de CDN-NDG, un loyer est considéré "abordable" s'il n'excède pas les prix mensuels suivant:

- 820\$ pour un studio (39% du salaire minimum mensuel)
- 984\$ pour un logement à une chambre (47% du salaire minimum mensuel)
- 1 107\$ pour un logement à deux chambres (53% du salaire minimum mensuel)
- 1 313\$ pour un logement à trois chambres³ (63% du salaire minimum mensuel)

En quoi un loyer représentant entre 40 et 60% d'un salaire, sans déductions qui plus est, est-il abordable? Selon les gouvernements, le pourcentage budgétaire du loyer sur un salaire ne devrait pas dépasser 30%, au delà de ça, les gens doivent couper dans d'autres services essentiels (santé, nourriture, éducation, etc.)⁴.

Si on augmente les barèmes, en utilisant le salaire médian moyen (la moitié de la population gagne plus que la médiane et l'autre gagne moins) à Montréal, soit 3 435\$ par mois⁵, on arrive tout juste à une moyenne de 30% du salaire mensuel (de 24% pour un studio à 38% pour un logement de trois chambres). Ainsi, c'est la moitié de la population montréalaise qui tombe à payer plus de 30% de son salaire mensuel pour son logement dit "abordable". Abordable pour qui exactement?

Les dangers de l'éco-gentrification

Ce que nous, ainsi que plusieurs autres organismes communautaires, redoutons c'est que la construction d'un écoquartier mène à ce qui est souvent appelé l'éco-gentrification.

Brièvement, le concept de l'éco-gentrification (ou l'éco-embourgeoisement) définit la montée des prix des logements qui suivent de près l'arrivée d'espaces verts et de projets de verdissement dans les quartiers plus défavorisés. En d'autres mots, les espaces verts rendent un quartier plus désirable, les promoteur.trice.s achètent les terrains avoisinants à moindre prix pour offrir par la suite des logements plus luxueux. Les prix des loyers augmentent, les familles avec moins de revenus sont forcées de quitter leur quartier - leurs écoles, leurs voisins, leur

³ Office de Consultation publique de Montréal Arrondissement CDN-NDG « politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordables, social et familial » (2019)

https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/4-2-9_2019_cdn_ndg_politique_locale.pdf

⁴ Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), « Dossier noir : Logement et pauvreté au Québec », 7^e édition (Juin 2018), p.3.

⁵ Institut de la statistique Québec, "Rémunération hebdomadaire et horaire des employés, régions administratives et ensemble du Québec, 2015-2019", accédé le 27 septembre 2020:

https://stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/comp_interreg/tableaux/tra_remuneration.htm

communauté - car elles ne peuvent plus se le payer⁶. Un des exemples montréalais de cette dynamique est le canal Lachine et la création de “Woonerf” dans le quartier Saint-Henri. Depuis l’établissement de ces projets de verdissement et d’embellissement paysager, qui ont coûté \$1,9 million au gouvernement, les projets de condo n’ont cessé de se multiplier⁷. On assiste donc à une marchandisation de “l’écologique” par les municipalités et les promoteurs immobiliers⁸.

Fred Burrill, étudiant au doctorat en histoire et militant anti-gentrification à Concordia, expliquait notamment au journal La Presse que “les fonds publics pour le verdissement servent comme outil de mobilisation du capital privé immobilier. On veut attirer des gens qui ont un certain style de vie basé sur le bien-être physique, qui ont plus de moyens. [...] Il faut réserver auparavant des lots pour le logement social et abordable, pour que les résidents d’avant puissent rester dans le quartier.”⁹

L’amélioration de l’empreinte écologique du quartier comporte des risques importants de gentrification. Alors que le problème d’éco-gentrification a été soulevé pendant la consultation, il est étonnant de ne pas retrouver d’analyses approfondies ni de recommandations directes à cet égard. Pourtant, force est de constater que le risque est réel et qu’il mérite une attention particulière. En réalité, c’est un défi surmontable envers lequel il fallait porter une réflexion plus poussée. Sous toute réserve, nous avons relevé une dizaine de recommandations qui touchent directement à la question environnementale sans démontrer son indivisibilité au logement.

Nous lisons déjà dans le rapport que les constructions résidentielles dans le voisinage du site à développer soulèvent des inquiétudes. L’association québécoise des médecins pour l’environnement soulève que « le projet Royalmount, adjacent au site à l’étude, pose un sérieux risque [...] de pression à la hausse sur les loyers et ainsi de stress financier pour les familles à revenus moins élevés » (P. 26). Pourquoi ce rapport n’analyse-t-il pas cette préoccupation de manière détaillée de sorte à offrir plusieurs recommandations adéquates ? La réservation de terrains pour les logements sociaux est fondamentale pour répondre au défi. Toutefois, il est insuffisant lorsqu’il y a un silence autour des mesures de surveillance pour éviter une éco-gentrification déjà perceptible à cette étape du projet.

En fait, le lien entre ces initiatives et les besoins en matière de logement devraient explicitement apparaître dans l’analyse et les recommandations afin de rester fidèle aux préoccupations des résidents du quartier. Nous sommes convaincus qu’il est tout à fait réalisable et souhaitable que l’urbanisation du quartier s’opère dans le respect des normes environnementales. Le focus évident de la Ville à vouloir construire un éco-quartier digne d’une ville utopique semble éclipser les besoins urgents des locataires et leur famille pour des logements à prix *réellement* abordables. Loin de nous l’idée de critiquer les initiatives environnementales de la Ville, en effet il devient crucial de construire des quartiers qui n’exacerbent pas le problème des changements climatiques. Plutôt, nous nous demandons

⁶ Ali Sirois, “What Eco-Gentrification is and how we can avoid pushing out the poor”, The Link, 6 mars 2018, <https://thelinknewspaper.ca/article/what-eco-gentrification-is-and-how-we-can-avoid-pushing-out-the-poor>

⁷ Sirois, “What Eco-Gentrification is and how we can avoid pushing out the poor.”

⁸ Sophie L. Van Neste et Jean-Philippe Royer, “Pièges et défis des quartiers urbains écologiques,” Le Devoir, 24 septembre 2019, <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/563238/pieges-et-defis-des-quartiers-urbains-ecologiques>

⁹ Mathieu Perrault, “Haro sur le l’“éco-embourgeoisement””, La Presse, 5 août 2019, <https://www.lapresse.ca/actualites/2019-08-05/haro-sur-l-eco-embourgeoisement>

pour qui ces éco-quartiers sont pensés? Est-ce vraiment dans les objectifs de la Ville de créer un quartier diversifié au niveau social, comme il est maintes fois mentionné dans le rapport? Et si c'est le cas, pourquoi si peu de détails concernant le besoin de construire des logements sociaux et abordables? Pourquoi tant de rêves ne suscitent-ils pas autant de mesures innovantes?

Conclusion

À l'aube de l'année 2021 et en lumière de la crise du logement à laquelle nous faisons face, l'OEIL trouve très surprenant et décevant que la question du logement social soit aussi peu prise en considération par la commission. Nous recevons chaque semaine des appels de personnes désespérées se cherchant un logement réellement abordable, qui nous font part de leur idée de quitter Montréal car ils ne peuvent plus se payer un logement décent ou qui sont obligés de rester dans des logements insalubres faute de moyens pour déménager. L'actualité des tentes en lisière des boulevards nous prouve le désespoir et les situations dramatiques vécues. Nous voyons même aux nouvelles des gens qui plantent des tentes en lisière des boulevards car ils viennent de perdre leur logement! Les élu.e.s ont maintenant la chance de faire un véritable changement dans la vie des gens, où sont donc les véritables projets?

Nous applaudissons les initiatives environnementales de ce rapport, en effet, le temps presse pour notre planète, mais nous nous inquiétons cependant de la place humaine dans ce beau projet. Plus précisément, nous nous inquiétons du fait que le projet de quartier Namur-Hippodrome ne se concentre que sur les besoins de verdure des plus nantis. N'avons-nous pas tous besoin d'espaces verts? N'avons-nous pas tous besoin de vivre en santé, protégés des îlots de chaleur de la ville? N'avons-nous pas tous envie d'un parc proche de chez nous? N'avons-nous pas tous besoin d'un toit sur la tête?

En conclusion, nous sommes d'avis que la consultation publique a pris soin de récolter les différentes aspirations et intérêts des acteurs dans le cadre du développement du quartier Namur-Hippodrome. Mais, nous constatons que l'analyse et les recommandations ne sont pas à la hauteur des défis et préoccupations exprimés par les différents intervenants. La pandémie et l'état alarmant de la crise du logement que nous traversons représentent un son de cloche important pour œuvrer prioritairement à la construction de logements sociaux écologiques dans le respect des préoccupations de la communauté.

Nous appelons la ville à prendre le taureau par les cornes et de se montrer innovante! Nous appelons la ville à donner des précisions sur le nombre de logements sociaux le plus tôt possible et d'en offrir autant qu'il le faudra pour créer une vraie mixité sociale et permettre aux gens de ne plus être victimes de la spéculation immobilière.