



Mémoire présenté à Réalisons Montréal
dans le cadre de la consultation publique sur le projet
Namur-Hippodrome

21 Juin 2024

Introduction

Fondé en 1971, le comité logement de L'Organisation d'Éducation et d'Information Logement de Côte-des-Neiges (OEIL) a comme mission de défendre les droits collectifs des locataires du secteur. L'organisation répond individuellement aux besoins des locataires du quartier, mobilise les résidents localement et régionalement dans l'objectif d'apporter des changements systémiques en plus d'offrir des séances d'éducation populaire. Ce petit échantillon d'actions que nous portons, se retrouve aux cœurs de nos valeurs.

C'est en vue de cette mission que nous déposons un mémoire dans le cadre de la consultation publique du plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) du projet Quartier Namur-Hippodrome, paru le 19 avril 2024. Ce projet ambitieux et novateur visant à construire 18,500 à 20,000 nouveaux logements aux abords du quartier de Côte-des-Neiges pourrait répondre à un besoin urgent de logements dans la ville, notamment dans le contexte de la crise de logement actuelle.

Nous souhaitons souligner notre reconnaissance du travail accompli par la ville, l'arrondissement, et tous les acteurs communautaires qui ont fait partie de la conception du PDAD. Nous avons beaucoup d'espoir pour ce projet qui prend en considération les crises actuelles et cherche à s'y adapter de façon innovatrice. Nous croyons fermement en la mission et la vision du projet, tel qu'élaborées dans le PDAD, et espérons faire partie de leur concrétisation tout au long du développement du projet.

Bien que ce nouveau quartier pourrait répondre aux besoins les plus urgents des locataires de Côte-des-Neiges, l'objectif de ce mémoire consiste à vous présenter nos craintes et nos critiques du PDAD. En effet, afin de veiller à ce que les personnes les plus vulnérables ne soient pas laissées pour compte, comme cela a pu être le cas dans le développement de projets résidentiels précédents, nous vous proposons nos recommandations.

Nous voulons également noter qu'en vue de notre mission principale axée sur le droit au logement, nos recommandations ne portent pas sur les autres thèmes élaborés dans le PDAD (tels que la mobilité, l'accessibilité, et la carboneutralité). Nous n'avons ni l'expertise ni le temps en un si court document pour discuter de tous ces enjeux, mais ce n'est pas par manque de considération de l'importance des autres volets du PDAD. Nous avons pleine confiance en notre réseau de partenaires communautaires afin d'aborder ces volets.

C'est donc dans l'objectif de défense des intérêts des locataires à faible revenu et de l'amélioration des conditions de logement dans le quartier que nous vous présentons quelques unes de nos recommandations pour le projet Quartier Namur-Hippodrome, dont: La création d'une fiducie sociale, la garantie de logements sociaux, un phasage claire et des délais raisonnables, une densité et des hauteurs à échelle humaine, l'assurance d'une mixité sociale par des stratégies concrètes, et un bureau de projet partagé, composé de membres de la communauté de Côte-des-Neiges.

Démarches et Consultations

Tout d'abord, nous tenons à remercier et reconnaître l'implication de longue date de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC CDN) et de notre organisme pour la création de logements sociaux sur le site de l'ancien hippodrome. Notre lutte date des années 1990 et se poursuit depuis. En 2015, la CDC CDN a organisé une consultation publique, le forum citoyen "Blues Bonnets: de la Vision à la Réalité." dans lequel 175 participant.e.s ont pu s'exprimer sur l'aménagement résidentiel de ce nouveau site cédé à la ville en 2009.

C'est grâce à ce long travail effectué par la communauté de Côte-des-Neiges au cours des trois dernières décennies et dans sa continuité que nous déposons ce mémoire. Nos recommandations sont le fruit des consultations au sein même de notre organisme, mais également le résultat des consultations auprès des différents acteurs communautaires qui se sont impliqués dans cette mobilisation.

Dans le but de permettre à nos membres résident.e.s du quartier d'exprimer leurs besoins, espoirs et inquiétudes sur le développement du projet QNH, nous avons organisé deux tables rondes le lundi 27 et mercredi 29 mai 2024. Ces tables rondes (dont une en anglais et une en français) présentaient les grandes lignes du PDAD, notamment sur le volet résidentiel, ainsi qu'un espace pour que les locataires puissent poser des questions et partager leurs avis.

À la suite de ces tables rondes, nous avons pu cerner les principales préoccupations de nos membres, et nous avons formulé nos recommandations à partir de celles-ci. Vous trouverez, ci-dessous, certaines citations (anonymes) des membres présent.e.s lors de ces séances.

L'instauration d'une Fiducie à Utilité Sociale (FUS)

“En 2050, le QNH est à maturité. Il se distingue entre autres par la qualité des milieux de vie qu'il offre, les innovations environnementales en place, la réduction marquée des émissions de GES et l'adoption de modèles d'économie circulaire.

[...]

La population y est diversifiée, à l'image de la population de l'arrondissement de CDN-NDG.

[...]

L'offre en matière d'habitation est en adéquation avec les besoins de la population : design universel, accessibilité en termes de revenus, habitation intergénérationnelle, etc. L'esprit communautaire qui y règne témoigne de la mobilisation des groupes locaux et traduit un sentiment d'appartenance au quartier.”¹

¹ [Plan directeur d'aménagement et de développement du quartier Namur-Hippodrome](#), page 39, “Énoncé de vision.”

Pour respecter ces objectifs nommés dans cette section du PDAD et répondre aux besoins de logements abordables, nous demandons que la Ville facilite et soutienne **la création d'une fiducie d'utilité sociale sur ce site en le cédant à des fiduciaires communautaires de Côte-des-Neiges.**

Selon l'organisme [*Territoires Innovants en Économie Sociale et Solidaire \(TIESS\)*](#), une fiducie d'utilité sociale (FUS) se définit comme "un bien affecté à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'un propriétaire."² La fiducie comprend un grand nombre d'avantages, notamment en ce qui concerne la protection du parc locatif sur le site de l'ancien hippodrome, la pérennité des logements sociaux qui y seraient construits, et l'assurance que le site continuerait à desservir les besoins des locataires les plus vulnérables de Côte-des-Neiges.

La fiducie permet de sortir de la conception traditionnelle de la propriété, dans laquelle un objet est défini par son lien à la personne (individuelle ou morale) auquel il appartient. Hors, avec la fiducie d'utilité sociale, l'objet n'a plus de propriétaire, et n'existe que pour le bénéfice d'une fonction sociale, tel que répondre aux besoins d'un groupe socio-économique ou à un enjeu social particulier.³

L'instauration d'une FUS d'habitation sur le site contribuerait à la vision innovante que la Ville cherche à mettre de l'avant avec ce nouveau quartier. Au lieu d'être considéré comme une marchandise avec un potentiel d'exploitation financière, l'accès au logement serait instauré comme un droit pour toute personne.

La fiducie permettrait aussi de réhausser la confiance des résident.e.s dans ce projet et de dissiper leurs craintes de voir ce projet ne favoriser que la population aisée de Côte-des-Neiges. Il s'agit de la stratégie optimale pour garantir la protection à perpétuité du site contre la gentrification et pour assurer que le projet atteigne les ambitions identifiées dans le PDAD. Finalement, la fiducie répondrait aux craintes et besoins nommés par les participants des séances d'informations, lesquels sont élaborés dans les sections suivantes.

L'importance de garanties pour les logements sociaux

En continuité avec la recommandation précédente, Il serait primordial afin de répondre aux besoins des locataires de Côte-des-Neiges, d'obtenir des garanties sur la présence de logements sociaux tel qu'énoncé dans la première version du PDAD, mais également pour répondre aux besoins des locataires de Côte-des-Neiges aujourd'hui. Nous exigeons donc, en concordance avec la demande de la communauté et aux besoins de nos résident.e.s, **10,000 logements hors-spéculation, dont 4,800 logements sociaux, sur le site de l'ancien hippodrome, ainsi qu'une cible de logements sociaux sur tout le territoire du quartier Namur-Hippodrome.**

² [Guide: Les fiducies d'utilité social](#), page 9.

³ [Guide: Les fiducies d'utilité social](#), page 31.

Les chiffres concernant la crise du logement actuelle devraient suffire à démontrer la nécessité de construire, en grand nombre, des logements sociaux, adaptés pour les familles et les personnes seules. Lors de nos séances de tables rondes, les locataires ont témoigné de l'attente déplorable pour avoir accès à un logement social, et le besoin urgent d'y accéder. Le logement social était au cœur des conversations, et le sujet revenait toujours comme étant la préoccupation dominante chez les résident.e.s de Côte-des-Neiges.

Sorti en 2023, le [Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) fait état d'une hausse de 7,9% du coût du loyer pour les logements de deux chambres (ce qui est bien plus élevé que la hausse moyenne de salaire de 4,5% pour la même période).⁴ Le rapport note aussi l'écart important entre le coût des logements qui n'ont pas changé d'occupants durant l'année, et ceux de logements qui ont accueilli de nouveaux locataires, qui sont en moyenne 8% plus élevés.⁵

Le [taux d'inoccupation de 1,5%](#) (étant à 2% l'année précédente)⁶ à Montréal témoigne également de la nécessité de construire, c'est pourquoi nous misons beaucoup sur la réalisation de ce projet résidentiel. La garantie de construction de logements sociaux à l'abri du marché spéculatif est source d'espoir pour les résident.e.s à la recherche de logements abordables.

Nous tenons à rappeler notre mobilisation pour le logement social sur le site de l'ancien hippodrome qui remonte aux années 1990. La communauté s'est toujours battue pour la construction de logements sociaux sur le site. Il serait inadmissible, après tant d'années de revendications, qu'aucune cible ne soit inscrite dans le PDAD final. Si le projet Namur-Hippodrome se veut une continuité "à l'image de la population de l'arrondissement de CDN-NDG," il se doit de répondre aux exigences des résidents et résidentes du quartier qui réclament du logement social depuis les trente dernières années.

Effectivement, le logement social assure la protection du droit fondamental de se loger en limitant les hausses de loyers abusives causées par la quête du profit et la spéculation, ainsi que l'accessibilité à tous.te.s. L'efficacité du logement social à loger adéquatement et de façon abordable la population a été démontrée depuis longtemps, et le manque de logements sociaux est source d'un grand stress pour les résident.e.s de notre quartier.

Le logement social, c'est une urgence

Comme nous l'avons nommé ailleurs, les participant.e.s des tables rondes ont mentionné à plusieurs reprises le temps d'attente excessif pour avoir accès à un logement social. Selon le [Rapport de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal](#), il y aurait en 2023 plus de 22,000 personnes en attente d'un logement social, et seulement 2,000 appartements qui deviennent

⁴ [Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement](#), page 107.

⁵ [Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement](#), page 109.

⁶ [Rapport sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logement](#), page 107.

disponibles chaque année. Le temps d'attente, selon leur recensement, est en moyenne de 5 ans.⁷

Les besoins en logements sociaux sont immédiats. Tout particulièrement dans Côte-des-Neiges où les taux de pauvreté et de précarité sont élevés. Nous avons besoin de plus de logements sociaux rapidement !

C'est pourquoi nous demandons plus de transparence sur la durée des phases de développement du secteur ainsi que de prioriser la construction des logements sociaux.

Lors des rencontres, les résident.e.s ont manifesté leurs inquiétudes concernant l'absence d'un échéancier clair dans le PDAD, mis à part l'évocation d'une fin de projet prévue pour 2050. De plus, de nombreux locataires craignent que même si une cible est définie aujourd'hui, elle ne soit pas suffisante pour répondre aux besoins en logements sociaux dans les décennies à venir. Par conséquent, il est essentiel que le phasage, dans la version finale du PDAD, priorise les besoins impérieux des locataires en logement social.

Une densité plus faible en vue d'une vraie échelle humaine

Dans le PDAD du Quartier Namur-Hippodrome, la Ville de Montréal évoque son intention de construire des bâtiments de 4 à 24 étages, et ce, sur un territoire totalisant 95 hectares. Cette intention est contraire au désir exprimé par le forum citoyen de Blue Bonnets (2015), lequel affichait une préférence marquée pour des immeubles d'une "hauteur maximale de trois étages à six étages."⁸ À l'époque, le forum citoyen rapportait justement qu'on redoutait "une majorité d'édifices de très haute densité."⁹

De plus, en considérant le fait que le QNH pourrait accueillir jusqu'à 20,000 logements, soit environ 210 logements par hectare. Ce ratio est bien plus élevé que celui d'autres quartiers à "échelle humaine" réalisés à l'international¹⁰.

Pour toutes ces raisons, plusieurs membres de l'ŒIL ont déclaré que le futur QNH, dans sa mouture actuelle, risque d'être trop dense: "*Il faut des immeubles moins hauts, des quartiers moins denses, avec plus d'espaces verts,*" disait à ce titre un membre présent lors d'une séance d'information.

D'autres membres ont exprimé des inquiétudes relatives à la potentielle surpopulation du QNH : "*Je pense qu'il devrait y avoir moins de logements sur le site. 20,000 logements, c'est trop. Ce serait comme au centre-ville.*"

L'expression "échelle humaine" est invoquée pas moins de 15 fois dans le PDAD pour décrire le QNH, mais sans qu'une définition suffisamment claire et concrète ne soit fournie.

⁷ [Rapport: Pour VIVRE en logement subventionné à Montréal](#), page 5.

⁸ [Blues Bonnets: de la Vision à la Réalité](#), page 8.

⁹ [Blues Bonnets: de la Vision à la Réalité](#), page 24.

¹⁰ [Action-Gardien. « Quartiers urbains et échelle humaine : quelques exemples ». Avril 2021.](#)

Qu'entendons-nous au juste par échelle humaine? Selon l'organisme [Vivre en ville](#), le but explicite du critère de l'échelle humaine dans l'aménagement d'un quartier et/ou d'une ville est de répondre "en priorité aux besoins des personnes."¹¹ Il apparaît clairement que la vision de la Ville concernant cette notion d'échelle humaine ne correspond pas aux besoins de nombreux résident.e.s de Côte-des-Neiges, surtout en ce qui concerne la hauteur des bâtiments. **Une révision de la densité projetée s'impose donc afin de refléter les désirs et aspirations des résident.e.s.**

Des stratégies concrètes pour une réelle mixité

Dans le PDAD, la Ville de Montréal affiche également sa volonté de créer un quartier qui accueillera une population diversifiée et où la mixité sociale sera une réalité concrète.¹² Cela étant dit, plusieurs membres de l'ŒIL se sont montrés sceptiques face à cette volonté.

Nous craignons que le quartier, une fois construit, ne soit pas réellement mixte et inclusif. Nous avons peur, notamment, de l'influence des intérêts privés et des promoteurs immobiliers. Les membres ont une appréhension quant au fait que seuls les biens nantis pourront y habiter, excluant par le fait même les locataires qui ont des revenus plus modestes. Si ce scénario venait à se concrétiser, le QNH ne serait pas en continuité avec le quartier Côte-des-Neiges, tel que prévu.

Dans le même ordre d'idées, certains membres ont dit craindre que le futur quartier monopolise les ressources de la Ville, ce qui pourrait dévaloriser ou marginaliser davantage le quartier de Côte-des-Neiges : *"C'est un beau quartier [le QNH], mais est-ce que ça ne va pas déteindre négativement sur Côte-des-neiges? Est-ce que notre quartier sera délaissé au profit de ce futur quartier?"*

De plus, les membres ont évoqué des inquiétudes au sujet de la répartition des logements sociaux dans les différents secteurs du QNH. Pour reprendre les mots d'un membre : *"Est-ce que les logements sociaux seront répartis dans tout le quartier ou concentrés dans un seul secteur?"*.

Autrement dit, nous souhaitons éviter que les logements sociaux soient "ghettoïsés" et/ou concentrés dans les secteurs moins desservis par les ressources du futur QNH. **Pour adresser ces inquiétudes, la Ville de Montréal doit définir davantage les stratégies d'actions qu'elle compte déployer afin d'assurer une réelle mixité sociale.**

L'instauration d'un bureau de projet partagé

Enfin, même si le projet du QNH reçoit un accueil majoritairement positif de la part de nos membres, plusieurs d'entre eux.elles ont exprimé un certain scepticisme. La sincérité et l'engagement des élu.e.s de la ville – surtout en ce qui concerne les promesses de logements

¹¹ [Vivre en ville, "Collectivités viables," Octobre 2017.](#)

¹² [Plan directeur d'aménagement et de développement du quartier Namur-Hippodrome](#), page 31.

sociaux – ont été ouvertement remises en question, tout comme leur compréhension des besoins des résident.e.s de Côte-des-Neiges:

“Politicians do not live in apartments. They own houses and they don’t seem to care about us”, disait un de nos membres, dont le commentaire résonnait avec les autres personnes présentes lors de nos séances d’information.

Considérant que les résident.e.s et les groupes communautaires de Côte-des-Neiges militent pour la construction du QNH depuis plus de 30 ans, nous comprenons leur exaspération et leur méfiance. Pour adresser cette crise de confiance, l’OEIL croit fermement que la Ville de Montréal a le devoir de prendre les mesures nécessaires pour que les résident.e.s de Côte-des-Neiges puissent se sentir écouté.e.s.

L’inclusion des résident.e.s dans la gouvernance du projet, par le biais de la création d’un bureau de projet partagé, est un moyen concret de renouer ce lien de confiance et d’assurer la transparence du développement du secteur.

Conclusion

L’objectif de ce mémoire n’est pas de remettre en cause l’utilité et l’intérêt du projet Namur-Hippodrome, que nous considérons comme un projet véritablement innovateur. Un quartier peut être écologiquement durable et promouvoir une économie circulaire, mais si les personnes nécessitant un logement aujourd’hui ne peuvent pas y accéder parce qu’il est trop cher, ces caractéristiques perdent leur valeur pour une grande partie des résidents de Côte-des-Neiges.

Aujourd’hui, nous demandons à la Ville de démontrer sa sensibilité à la crise du logement actuelle et aux locataires de ses quartiers en formulant des garanties concrètes dans le PDAD final. Il s’agit de la seule façon d’assurer la pérennité de la vision du projet, car comme nous l’avons vu maintes fois, les intentions d’un projet émergent ne perdurent pas au cours des années sans des revendications claires et des chiffres pour les cadrer.

Nous souhaitons souligner, à nouveau, notre position ferme sur l’importance de l’instauration d’une fiducie d’utilité sociale sur l’ancien site de l’hippodrome. Cela pourrait non seulement créer les conditions nécessaires pour répondre aux besoins critiques des résident.e.s du quartier, mais aussi démontrer le dévouement de la Ville à la justice sociale et à ses citoyen.ne.s.

Pour conclure, nous tenons une nouvelle fois à remercier la Ville, l’arrondissement, et les acteurs communautaires pour cette opportunité de proposer nos recommandations pour ce projet. Nous croyons en son potentiel innovant et avons confiance qu’en intégrant dans le PDAD final les recommandations de ce mémoire, le quartier Namur-Hippodrome sera en capacité de répondre aux besoins les plus urgents des résidents de Côte-des-Neiges.