

Consultations publiques pour

# LE QUARTIER NAMUR-HIPPODROME

Mémoire déposé à

**L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

par le groupe de ressources techniques



**GROUPE CDH**

Rédaction principale :

**Vincent Robert-Huot, chargé de développement**

**6 FÉVRIER 2020**

## AVANT-PROPOS

Nous souhaitons remercier l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) de nous offrir l'opportunité de participer à cette consultation portant sur le site emblématique qu'est l'ancien Hippodrome de Montréal.

Nous aimerions également souligner les importants efforts mis de l'avant par les organismes communautaires de Côte-des-Neiges. Depuis plus de 30 ans, le milieu milite en faveur du développement social pour ce site, en espérant voir un jour arriver des logements adéquats pour les Côte-des-NeigienNE qui ne cherchent qu'un toit décent où se loger. Aujourd'hui, alors que nous sommes à l'aube de voir enfin cette grande friche développée, espérons que ces efforts auront été entendus et que nous verrons les résultats attendus.

## PRÉSENTATION DU GROUPE CDH

Depuis 1976, l'objectif premier du Groupe CDH est le développement de projets immobiliers contrôlés par les usagers, que ce soit sous forme de coopératives ou d'Organismes à But Non Lucratif (OBNL) d'habitation.

Pour y parvenir, nous partageons et mettons à profit notre expertise afin de réaliser des projets d'habitation communautaire avec la participation d'usagers à revenus faibles ou moyens. Nous souhaitons encourager et soutenir la prise en charge de ces projets par les usagers en favorisant l'*empowerment* des résidents et contribuer ainsi de façon concrète à l'amélioration de leur qualité de vie.

Nous nous impliquons dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce depuis la réalisation d'un premier projet en 1977 avec la coopérative du village de Côte-des-Neiges. Celui-ci aura été le premier de 40 projets sur ce territoire qui, au fil des ans, totalisent 1346 logements que nous avons aidés à réaliser et qui permettent aujourd'hui à autant de ménages de se loger décentement. Nous participons fièrement depuis plusieurs années à la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges avec nos partenaires communautaires locaux, tel que la Corporation de Développement Communautaire de Côte-des-Neiges et l'Organisation d'Éducation et d'Information Logement de Côte-des-Neiges. L'avenir de ce quartier montréalais nous tient extrêmement à cœur.

## PRÉAMBULE

Nous avons beaucoup apprécié le travail effectué par les employés de l'urbanisme à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce sur le site Hippodrome-Namur, ainsi que les présentations par les différents intervenants et conférenciers lors des séances d'information.

Nous aimerions revenir sur certains éléments qui ont été soulevés lors de ces séances, particulièrement à propos de la place du logement social et du logement abordable dans le milieu complexe de l'immobilier montréalais.

## RÉPONDRE AUX BESOINS DU MILIEU, UNE PRIORITÉ

Dans un esprit de collaboration avec nos partenaires communautaires du quartier, nous souhaitons avant toute chose appuyer les revendications qui remontent déjà à 2005 consistant à réaliser au minimum 2500 logements sociaux sur le site de l'Hippodrome. Ce chiffre n'est pas aléatoire, mais plutôt basé sur les listes de personnes dans l'attente de pouvoir bénéficier d'un logement social dans Côte-des-Neiges. La longueur de ces listes, sur lesquelles les requérants doivent en moyenne patienter 5 ans alors qu'ils sont dans des conditions de vie inadéquates, n'a malheureusement pas évolué et est toujours d'actualité aujourd'hui.

Chez Groupe CDH, nous sommes toujours à la recherche d'opportunités où développer du logement social à travers l'île de Montréal, opportunités qui sont complexes et ne nous permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins. Plusieurs initiatives de la Ville de Montréal, tel que le projet de Règlement pour une Métropole Mixte et l'application du droit de préemption appuient nos démarches, mais le contexte immobilier montréalais demeure difficile. Les coûts des terrains et dans le domaine de la construction sont souvent plus élevés que ce que les programmes de financement sont en mesure d'assumer.

Sur le site de l'Hippodrome, la Ville de Montréal a l'opportunité, par son contrôle sur le foncier, de pouvoir aller au-delà des minimums qu'elle souhaite elle-même poser aux autres développements immobiliers. Préférentiellement avec l'engagement du provincial qui partagera les recettes de la revente des terrains et qui finance en grande partie la réalisation des projets de logements sociaux, **la Ville de Montréal devra s'engager à répondre à la demande du milieu afin de réaliser les 2500 logements sociaux minimum réclamés.**

De plus, la réponse devra être travaillée avec les organismes locaux, les besoins en logements dans l'arrondissement étant variés. Des familles nombreuses nécessitent de grands logements, des personnes âgées cherchent à demeurer dans les milieux où elles ont vieilli, certains locataires plus vulnérables doivent avoir accès à des services de soutien psychosocial... Des résidents cherchent à créer des milieux de vie riche d'un sens de communauté et d'un sentiment d'appartenance, alors que d'autres ont seulement besoin d'un toit décent à un prix qu'ils sont en mesure de payer... Il n'y aura pas de réponse unique. Les modèles de logements sociaux sont nombreux et **les intervenants du milieu doivent être impliqués dans la définition et la réalisation** afin que les interventions soient adaptées aux réalités du terrain.

## DU LOGEMENT ABORDABLE AUSSI

L'Observatoire Grand Montréal de la Communauté Métropolitaine de Montréal constate une intensification de l'étalement urbain à la périphérie de son territoire<sup>1</sup>, phénomène aux conséquences lourdes d'un point de vue du développement durable pour la région montréalaise. Privés d'options résidentielles correspondant à leur besoin, de nombreux ménages choisissent de s'éloigner de la Ville.

Les taux de vacances sont à des minimums historiques dans le parc locatif actuel et les loyers augmentent inversement. Parallèlement, encore beaucoup de condos hors de prix continuent de se construire. À proximité de l'Hippodrome, nous pouvons notamment considérer le Triangle formé des rues de la Savane, Jean-Talon et le boulevard Décarie, où un condo en-dessous de 400 000 \$ est une aubaine, ou bien le futur et contesté Royalmount qui semble vouloir viser une clientèle luxueuse. Ce contexte rend toujours plus difficile aux ménages, même à revenus moyens, de trouver un logement qui leur convient. L'exode devient ainsi souvent un choix forcé.

Afin de contrer cette tendance, il faut qu'il soit possible de trouver à Montréal des possibilités de logement qui correspondent aux besoins de l'ensemble de la population. Nous travaillons extrêmement fort pour le développement de logements pour les classes les plus pauvres, mais les ménages aux revenus moyens doivent également être appuyés afin d'éviter que le marché et l'absence d'offre ne leur imposent un choix qui est ultimement plus coûteux pour l'ensemble de la société. Nous devons ici penser à ces ménages trop riches pour être pauvres, ainsi incapables d'avoir accès à un logement social, mais trop pauvres pour être riches et donc incapable de se loger dans un logement qui corresponde à leur besoin tout en demeurant en ville.

Plusieurs organisations d'économie sociale ou paramunicipales cherchent à développer ce marché, mais les opportunités dans le marché immobilier actuel sont très difficiles à saisir. Ici aussi, considérant son contrôle sur le foncier, **la Ville de Montréal doit appuyer ces initiatives en priorisant pour la totalité, ou sinon la majorité, de tels projets pour les logements qui ne seront pas développés par les programmes sociaux.**

La disponibilité du site de **l'Hippodrome doit être considérée comme un outil afin de répondre à la situation**, et non seulement comme une opportunité de faire un beau quartier tendance à aspiration environnementale. Il faut que ce soit un exemple de ce que nous devrions faire collectivement avec les terrains possédés par les instances publiques. Nous observons trop souvent des ventes hors de prix de terrains publics, dont parmi les derniers exemples l'ancien terminus de la Société de Transport de Laval au-dessus de la station de métro Henri-Bourassa ou les anciens ateliers du Ministère du Transport sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest, au sud de l'établissement de détention de Bordeaux.

Également, dans un souci de pérennisation de l'abordabilité dans ce futur projet, il faudra que les options retenues en logement abordable puissent être maintenues dans le temps et ne soient pas bénéfiques que pour de premiers acheteurs. Nous pensons par exemple à des développements locatifs avec des OBNL d'habitation capables de développer à l'extérieur des programmes de financement de logements sociaux.

---

<sup>1</sup> <https://cmm.gc.ca/communiques/letalement-urbain-sintensifie-au-pourtour-du-grand-montreal/>

## UN QUARTIER COMPLET ET FONCTIONNEL

Parmi les orientations qui seront ultimement données au développement du site, il sera important de viser la réalisation d'un quartier complet, c'est-à-dire qu'à la fois une offre résidentielle adéquate comme les services de proximité et communautaires soient au rendez-vous. **Des espaces mixtes et de qualité devront être prévus afin d'attirer et voir s'épanouir des commerces et des services.** Une certaine densité sera nécessaire afin de faire vivre cette mixité, densité qui devra être planifiée avec l'humain au premier plan.

À l'époque de l'urgence climatique que nous vivons, les milieux de vie doivent permettre aux résidents de vivre heureux en ville, dans des environnements sains, verts et durables. Il ne faut pas recréer les erreurs de Griffintown, où une absence de services crée un quartier embourgeoisé vide de personnalité et mésadapté aux réalités que vivent les résidents et voisins d'origine.

Les habitants des futurs projets sociaux, individus souvent fragilisés et souffrant parfois d'isolement, doivent pouvoir s'épanouir et s'impliquer auprès de leur communauté. Pour y parvenir, l'accès aux services dans un environnement de qualité est absolument nécessaire.

Parallèlement, l'enjeu du transport demeure une question lourde à prendre au sérieux afin que ce quartier soit efficacement connecté au reste de Montréal sans alourdir le trafic déjà problématique du secteur :

- Une économie locale riche permettra de réduire les distances à parcourir par les résidents pour leurs activités quotidiennes et amoindrir leur impact sur la congestion.
- Un accès facile au transport en commun sera également nécessaire afin de pouvoir quitter le secteur. À cette fin, une amélioration de la connexion est absolument nécessaire avec la station Namur, si proche, mais à la fois si loin si l'on considère les désagréments liés à la traverse de Décarie pour les populations plus vulnérables.
- La connexion avec l'ensemble des quartiers voisins, tant le reste de Côte-des-Neiges que les municipalités limitrophes, devra être améliorée afin d'éviter que Décarie et Namur ne soient les seules portes de sortie pour les milliers de futurs ménages qui habiteront le site.

## AVANT TOUT UNE DÉMARCHÉ

Le titre généralement galvaudé d'écoquartier est largement utilisé pour parler du développement de l'Hippodrome. Nous apprécions l'adage qui a été repris à quelques reprises lors des consultations que la réalisation d'un écoquartier est avant tout la méthode pour le développement d'un site, plutôt que le résultat. Au-delà du *name branding* et de la vitrine technologique, l'écoquartier doit être une réponse aux besoins d'un milieu.

La Ville de Montréal nous semble avoir pris une bonne direction par l'attribution du mandat de consultation donné à l'OCPM, mais il sera important de maintenir ce cap; ***l'implication des citoyens et du milieu communautaire devra être maintenue tout au long du processus.***

Un projet issu du milieu et de la parole citoyenne, en plus de témoigner de la volonté des dirigeants à réellement écouter, enrichit et complète l'esprit communautaire déjà en place.

Lors du choix de la formule qui servira plus concrètement pour la planification du projet, il sera intéressant de s'inspirer du modèle utilisé tout près pour le développement du site Louvain-Est dans l'arrondissement Ahuntsic – Cartierville, arrondissement que nous félicitons pour l'initiative de la démarche. Dans ce modèle :

- Un bureau de projet partagé porte la réalisation du projet où sont représentés la Ville de Montréal et son service d'urbanisme, l'arrondissement Ahuntsic – Cartierville et le milieu communautaire,
- Un comité pilotage est mis sur pied par le milieu communautaire afin de coordonner les démarches du milieu et en colliger les revendications,
- Des groupes de travail se sont rencontrés lors de l'élaboration des concepts de développement et de la vision pour le projet où tous les citoyens étaient invités à parler selon différents thèmes (l'alimentation, l'éducation, l'habitation, les services et le partage.)

Pour reprendre un proverbe africain utilisé par Mme Émilie Thuillier, mairesse de l'arrondissement Ahuntsic – Cartierville, à propos du site Louvain Est justement : « Tout seul on va plus vite, ensemble, on va plus loin. »

## EN CONCLUSION

Par son contrôle sur le site, la Ville de Montréal est dans l'obligation de réaliser un projet exemplaire. Tous les regards seront portés sur ce projet où la Ville n'aurait pas de réelles excuses si un projet inadapté aux besoins du milieu est réalisé.

Parmi les enjeux prioritaires qu'il sera important de considérer :

- Répondre aux besoins en logement social par la réalisation d'un minimum de 2500 logements sociaux, développés avec les intervenants du quartier,
- Utiliser l'Hippodrome comme outil afin de répondre à la problématique plus large de l'inabordabilité croissante à Montréal par la réalisation de logements abordables sur le reste du site,
- S'assurer que les logements abordables le demeure dans le temps et ne profitent pas qu'aux premiers acheteurs,
- Développer un quartier complet où les services de proximité seront encouragés à s'épanouir,
- Connecter le quartier avec son environnement limitrophe,
- Continuer à développer le site avec le quartier et ses représentants afin de réellement répondre aux besoins locaux.