

Quatre contributions possibles  
du projet Namur-Hippodrome  
au logement social

Rév. Joël Coppieters  
3435 Chemin de la Côte Ste Catherine,  
Montréal, QC H3T 1C7

[joel.coppieters@gmail.com](mailto:joel.coppieters@gmail.com)

## 1. Nous forcer à faire le deuil du « big fix »

Nos efforts dans le logement social me rappellent un peu les familles avec lesquelles je travaille qui vivent au delà de leurs moyens, s'endettant de plus en plus, en attendant la grosse promotion, l'héritage d'un oncle riche ou le billet de loterie chanceux. Le « big fix. »

Depuis des années dans le domaine du logement social à Montréal on cherche les grandes solutions, les méga projets, les gros terrains avec les gros bâtiments. Mais ils se font rares.

Le résultat?

On compte maintenant à Montréal plus de 22,000 familles en attente pour un logement social subventionné, et la liste d'attente s'allonge et s'agrandit chaque année.

Le terrain Blue Bonnets était le dernier grand espoir pour un « big fix. »

Mais la réalité des chiffres est brutale. Même si le terrain complet était voué aux logements subventionnés, tel que le demande certains, on arriverait à peine à faire une différence sur la longue liste d'attente. Et s'y on prend en considération les grands axes visionnaires déjà élaborés pour le projet, il est difficile d'imaginer qu'il y aurait beaucoup plus que 1000 logements abordables sur le site ... même pas assez pour compenser la quantité de familles ajouter à la liste d'attente dans une seule année.

Le « big fix » est mort!

Mais pour plusieurs d'entre nous, c'est un heureux deuil parce que nous doutions depuis longtemps de l'approche du « big fix. »

Dans mon travail paroissial sur le terrain à Côte des Neiges, la condition délabrée des taudis de propriétaires crapules sans conscience m'enrage, mais les conditions moins qu'impressionnantes dans lesquels les familles vivent dans les grands projets de logements subventionnés me fait tout simplement pleurer. Après avoir réussi de peine et de misère à financer les nouvelles constructions, les fonds publics ne sont tout simplement plus là pour bien les entretenir. Évidemment trouver les fonds pour des nouveaux projets c'est la partie facile, parce que l'annonce de nouveaux projets et les pelletés de terres symboliques avec les pelles dorées c'est sexy, ça passe aux nouvelles, on en parle dans les journaux et ça achètent des votes. La partie difficile, c'est les longues années d'entretien quand le projet se fait vieux et les médias n'en parlent plus.

La littérature populaire Nord-Américaine est d'ailleurs pleine d'histoires de gens qui ont grandi avec difficulté « in the projects ».

Aucune surprise que les grandes villes ont presque toutes délaissé le concept des grands méga projets domiciliaires subventionnés parce qu'elles ont compris que d'isoler et d'entasser des familles dans le besoin dans des grand projets monstres qui se détériorent très rapidement n'est la meilleure solution ni pour leurs vies, ni pour l'avenir de leurs enfants et ni pour la plus grande communauté.

Mais l'attrait du « big fix » restent parce qu'on veut régler le problème au plus vite. Et pour certains militants, le projet Namur-Hippodrome était le dernier espoir dans ce sens.

L'économie bas son plein. Les finances publiques sont à leur meilleurs depuis des décennies. Des gens de bonne volonté aux trois paliers de gouvernement disent s'inquiéter de la question du logement. Et voilà que se présente le dernier grand terrain pas encore développé à Montréal, au plein cœur de l'arrondissement qui a le plus grand besoin en logement subventionné. Le genre de projet d'envergure qui ne se présente qu'une seule fois par génération.

Mais même dans cet alignement parfait des planètes, on arrivera à peine à fournir ici sur ce terrain les besoins partiels d'une seule année en logement subventionné, avec aucun rattrapage sur la liste d'attente massive et grandissante.

Pardonnez la parodie de la vieille chanson mais « if you can't make it here and now, you can't make it anywhere! »

Pour moi il serait d'une douce ironie que la plus grande contribution du projet Namur-Hippodrome au logement social sera justement le fait qu'il ne fera pas de grande contribution au logement social. Quand les grosses machines commenceront leur travail de creusage et de mouvement de terre sur le terrain Blue Bonnets, j'espère bien qu'elles enterreront enfin notre rêve du dernier beau gros « big fix », qu'on en fera notre deuil et qu'on passera enfin à des approches plus humaines et plus constructives.

## 2. Ne pas contribuer à l'augmentation des taxes

Dans les royaumes du Sud Est de l'Asie, les éléphants blancs sacrés étaient utilisés par la royauté pour vanter leur richesse, et pour freiner les autres familles bien nanties qu'ils n'aimaient pas. Un éléphant blanc sacré donné en cadeau ne pouvait être ni tué, ni mis au travail. Il fallait le nourrir et en prendre soin, sans aucun gain en retour. Le « cadeau » pouvait en fait vouer une famille à la ruine financière.

Le terrain Blue Bonnets est un cadeau à notre arrondissement. Si bien géré, il pourrait avoir un effet positif sur le « bottom line » de la ville et de l'arrondissement. Mais en voyant la liste des mesures de rêves qu'on imagine pour ce site, plusieurs d'entre nous nous inquiétons qu'ils vont coûter plus d'argent qu'ils n'apporteront dans le portefeuille public.

Il serait regrettable que ce projet devienne un autre éléphant blanc olympique pour les citoyens.

L'endettement grandissant de notre métropole, et l'augmentation de taxe prononcée dans le budget 2020 de Côte des Neiges – Notre Dame de Grâce sur les bâtiments à logements multiples ou habitent les familles les moins nanties de notre arrondissement montrent tout deux une tendance inquiétante. Avons-nous ici un autre trip d'égo d'administration municipale qui sera ensuite financée par les contribuables pour des décennies à venir?

Pour plusieurs, il est déjà beaucoup d'accepter que nous n'utiliseront pas une plus grande partie du site Blue Bonnets pour améliorer la situation en logement social. Il serait d'ajouter l'insulte à l'injure si en plus ce projet de rêves contribuait à réduire l'accessibilité en augmentant encore plus les taxes sur les logements déjà disponibles dans le reste de l'arrondissement.

Nous exigeons un contrôle serré des dépenses du projet, et des rapports clairs sur les bénéfices (ou la perte!) financière que ce projet apportera à l'arrondissement et à la ville et l'impact qu'il aura sur les contribuables dont certains paient déjà plus de la moitié de leur salaire pour se loger.

### **3. Explorer de nouvelles sources de revenus pour la ville**

Dans la course vers l'équilibrage des budgets tout le monde pète vers le bas. Au bas de l'échelle, nos villes portent une partie grandissante des dépenses tout en ne dépendant que d'une seule source majeure de revenus ; les taxes foncières. Un phénomène qui complique l'accès à la propriété pour tout le monde, mais qui rends les choses des plus compliquées pour ceux qui sont déjà étouffés par le coût des loyers.

Les discussions sur les changements qui doivent être apportés au financement de nos métropoles perdurent, et nos petit-enfants en verront peut-être les conclusions.

D'ici-là il est urgent que les métropoles prennent des approches créatives pour trouver elles-mêmes de nouvelles sources de financement.

Or avec un projet d'envergure et novateur tel que celui-ci, il devrait y avoir moyen d'essayer de nouvelles approches. Normalement, dans un nouveau développement, la ville tirerait profit de la vente des terrains et ensuite récolterait les taxes foncières. Ici les profits des ventes de terrains seront partagés avec le gouvernement provincial, qui mettra sans doute plus de pression pour gagner des revenus des taxes foncières.

Mais si on veut faire de ce terrain un lieu d'essai pour plusieurs approches novatrices d'espaces partagés, de mobilité active, de services communautaires ... il nous semble que ce contexte inhabituel se prêterait aussi très bien à l'essai de nouvelles sources de revenus pour la ville pour recouvrir certains des coûts qui seraient autrement à la charge entière des contribuables fonciers.

#### **4. Établir des nouvelles formes de collaboration incitatives avec les développeurs immobilier**

Dans nos efforts pour créer plus de logements sociaux nous avons jusqu'à date utilisé une approche punitive avec les développeurs. Ce genre de démarche les rends hésitants et a un effet de frein sur le développement et la création de la richesse dans la métropole. Il faudrait essayer des moyens incitatifs comme le font maintenant plusieurs autres grandes villes.

Au lieu de pénaliser un développeur par exemple, en lui disant qu'un des quatre étages qu'il peut construire doit être voués au logement abordable qui grugera son profit, on lui permet d'ajouter un cinquième étage qui sera lui voué au logement abordable tandis qu'il récoltera le plein profit sur les quatre étages déjà planifiés.

Si ce projet Namur-Hippodrome est bien conduit, il devrait susciter l'intérêt de plusieurs développeurs immobilier. Pourquoi ne pas donner un peu de liberté aux développeurs pour rêver avec nous sur ce site novateur, en échange d'une collaboration active sur d'autres site de différentes tailles ailleurs dans l'arrondissement.

Il est certain que comme la majorité d'entre nous, les développeurs immobiliers vont préférer les carottes aux coups de bâtons.

Je suis peut-être trop optimiste, mais je ne crois pas que nous avons un seul petit pain qu'on doit à tout prix s'arracher l'un l'autre. Travaillons ensemble pour agrandir la tarte pour tout le monde. Rêvons un peu, pour le progrès vers une meilleure ville, pour le profit des développeurs qui avancent notre économie, pour créer un projet duquel nos petits enfants seront fiers et dont ils n'auront pas à payer la facture, et pour les familles dans tous les paliers de revenus qui ne demandent que de pouvoir bien se loger adans une ville ou il fait bon vivre.

Merci