



Le secteur Namur-Hippodrome : du rêve à la réalité



Un mémoire déposé lors de la consultation publique sur le plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) pour Namur Hippodrome

Par la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de Côte-des-Neiges)



QUI SOMMES-NOUS ?

Regroupement multisectoriel d'organismes communautaires, la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN) compte aujourd'hui près d'une soixantaine de membres.

À l'instar des autres CDC du Québec, la CDC de CDN agit comme vecteur de l'action communautaire autonome et du développement social dans le milieu et contribue aux efforts de transformation sociale et de lutte contre la pauvreté et toutes les formes d'exclusion. Dotée d'un mandat de table de quartier, elle soutient et met en œuvre des initiatives à vocation sociale en partenariat avec une diversité d'actrices et d'acteurs du territoire en vue d'améliorer les conditions et le cadre de vie des populations.

Mobilisée depuis longtemps dans les travaux de consultation et de réflexion sur la requalification du secteur Namur-Hippodrome, le regroupement a été invité, en juin 2023, à participer au Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'Hippodrome (GalopH). C'est dans le cadre de cette démarche que nous avons créé le comité communauté qui est formé des personnes suivantes : François Bourque (CDC de Côte-des-Neiges), Emanuel Guay (ROMEL), Amélie Giurgiuc (comité logement l'ŒIL), Murielle Laurence Kwendé (Groupe CDH), Martin Lalonde (Ex Aequo), Catherine Pappas (CDC de Côte-des-Neiges), Sooraya Peerally (Ex Aequo), Dialla Sakho (Femmes du Monde à Côte-des-Neiges), Gary Saxe (Projet Genèse).

Jennifer Auchinleck (CIUSSS Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal) a offert un mandat de soutien en organisation communautaire tout au long de la démarche du comité.

Illustrations : © Marianne Charlebois.



TABLE DES MATIÈRES



SOMMAIRE	4
SYNTHÈSE DES PRIORITÉS ET DES RECOMMANDATIONS	5
TRENTE ANS DE MOBILISATION ET D'IMPLICATION CITOYENNE	11
NOS ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS	12
CONCLUSION	29

SOMMAIRE



Ce mémoire reflète une vision construite au cours des 30 dernières années grâce à l'implication et à la mobilisation d'une grande diversité d'actrices et d'acteurs de Côte-des-Neiges et de Montréal, notamment la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges et ses membres, des urbanistes, des biologistes, des architectes et d'autres spécialistes du cadre urbain, le CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, les équipes de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et de la Ville de Montréal, la Coalition montréalaise des tables de quartier (CMTQ) et des tables de quartier de Montréal.

Nous sommes d'avis que le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) pour Namur-Hippodrome, qui a été dévoilé le 19 avril dernier, a su intégrer plusieurs des priorités exprimées par la communauté visant à créer des milieux de vie accueillants, justes et inclusifs. Nous saluons notamment l'engagement pris par la mairesse de Montréal, madame Valérie Plante, en avril dernier, pour la réalisation d'un parc immobilier entièrement hors spéculation sur le terrain de l'hippodrome.

Dans un contexte de crise du logement qui se poursuit et s'accroît, il est essentiel que le PDAD inclue des mesures et des cibles pour assurer la réalisation et le maintien de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble du territoire, qu'il adopte des conditions optimales en matière d'accessibilité et d'inclusion et qu'il réfléchisse le territoire en intégrant des stratégies concrètes pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Nous croyons par ailleurs que la maîtrise foncière du site de l'ancien hippodrome par la Ville constitue un levier supplémentaire pour engager une démarche réellement porteuse de justice sociale et écologique, d'équité, d'inclusion, d'accessibilité et d'innovation. La requalification de tout le secteur Namur-Hippodrome est l'occasion de proposer une vision qui placera Montréal à l'avant-garde de l'aménagement urbain.

Les orientations et les recommandations formulées dans ce mémoire présentent certains des éléments clés pour réaliser un projet ambitieux et exemplaire qui sera plus en mesure de répondre aux besoins des populations de Côte-des-Neiges. Cette réflexion sur les priorités d'aménagement doit se poursuivre en concertation avec le milieu et ses instances de concertation qui ont une lecture fine des dynamiques sociales et urbaines.

SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ET DES RECOMMANDATIONS

Si la majorité des recommandations concernent l'ensemble du secteur abordé par le PDAD, nous avons indiqué **en ocre** certaines recommandations qui touchent seulement le terrain public de l'hippodrome et **en bleu** celles qui s'appliquent aux zones hors de l'hippodrome.

ORIENTATIONS

RECOMMANDATIONS

ORIENTATION 1 Une stratégie résidentielle à l'abri de la spéculation	• Favoriser dans tout le secteur de Namur-Hippodrome la construction de logements sociaux et communautaires, ainsi que d'autres types de logements dont l'abordabilité est pérenne et n'est pas définie par les valeurs marchandes. • Construire un parc immobilier à l'abri de la spéculation sur l'ensemble du terrain de l'hippodrome, dont au moins 4800 logements sociaux et communautaires. • Assurer l'application sans allègement du règlement de Montréal pour une métropole mixte dans le secteur hors hippodrome. • Exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social dans le cadre de leurs projets. • Adopter des stratégies qui permettent aux pouvoirs municipaux de soustraire certains immeubles locatifs du marché, de manière définitive ou temporaire.
ORIENTATION 2 Un modèle foncier qui protège de manière durable les terrains et les bâtiments contre la spéculation et la hausse des valeurs des biens immobiliers	• Inscrire dans le PDAD la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale sur le terrain de l'hippodrome comme levier de développement et d'une gestion commune du territoire et de ses usages. • Promouvoir la participation de toutes les parties prenantes dans la création de cette fiducie foncière d'utilité sociale et la définition de sa mission.

- Transférer le terrain de l'hippodrome et son affectation à une fiducie d'utilité sociale.

ORIENTATION 3

Un parc immobilier qui répond aux besoins et aux réalités de la population de Côte-des-Neiges, en particulier des ménages en situation de vulnérabilité.

- Prévoir une réalisation accélérée des logements sociaux et communautaires (maximum huit ans) afin de répondre le plus rapidement possible à la crise du logement.
- Assurer un supplément au loyer (PSL) pour au moins 60 % des logements sociaux et communautaires sur le site de l'hippodrome.
- Assurer une qualité architecturale et de construction ainsi qu'une insertion harmonieuse du parc immobilier social et communautaire sur tout le territoire.
- Proposer une typologie d'habitation qui reflète les besoins et les réalités des ménages de Côte-des-Neiges, dont 60 % de grands logements (trois chambres et plus) dans le parc immobilier social et communautaire du terrain de l'hippodrome.
- Proposer une typologie d'habitation qui reflète les besoins et les réalités des ménages de Côte-des-Neiges dans l'ensemble du secteur Namur-Hippodrome, en portant une attention particulière aux grands logements.
- Soutenir les efforts du milieu pour créer des projets de logements sociaux innovants qui répondent à des besoins particuliers (santé mentale, immigration, femmes, jeunes, personnes âgées, projets intergénérationnels, etc.).
- Promouvoir la création de milieux de vie de qualité : présence de bains pour les familles, de balcons, de terrasses ensoleillées ou de toits collectifs végétalisés et accessibles, etc.
- Approcher l'abordabilité des logements à partir d'une définition commune et concertée qui est pérenne, s'appuie sur le revenu des ménages et n'est pas définie par les valeurs marchandes.

ORIENTATION 4

L'inclusion comme moteur de la réalisation d'un quartier exemplaire

- Assurer une intégration optimale des principes d'accessibilité universelle et d'adaptabilité dans tout le développement de l'hippodrome, tant pour les commerces, les espaces publics et les équipements collectifs, ainsi que pour toute nouvelle construction dans tout le secteur Namur-Hippodrome.
- Assurer une intégration optimale des principes d'adaptabilité dans tous les nouveaux logements du secteur.
- Intégrer dans le cahier de charges les recommandations d'ExAequo et de la Société Logique pour guider la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels et commerciaux et d'équipements collectifs, l'aménagement des stationnements, le choix de matériaux et tout autre plan d'aménagement qui touche la mobilité.
- Adopter des balises pour assurer la mobilité de toutes les personnes : viser un nombre optimal de stationnements accessibles ; assurer des stationnements accessibles pour les personnes handicapées et d'autres personnes à mobilité réduite à proximité de tous les immeubles du secteur ; minimiser la distance et aménager les obstacles entre les immeubles et les stationnements collectifs ; assurer un aménagement pour favoriser les déplacements sécuritaires.
- Mettre en place, dès les premières étapes de la réalisation, des mesures concrètes pour atténuer les barrières à la participation et à l'accès aux services, en fonction du profil de la population.
- Adopter un réflexe aîné dans les aménagements (multiplier les lieux d'échange et de socialisation, les tiers-lieux et les aires de repos adaptés aux différentes conditions climatiques, etc.).
- Collaborer avec des personnes qui ont vécu une situation d'itinérance, ou sont à risque, afin de concevoir des aménagements et des espaces inclusifs sur tout le territoire.

ORIENTATION 5

Un milieu de vie complet, inclusif, sain et accueillant

- Mener une analyse approfondie, à chacune des phases du développement, pour établir un équilibre entre la densité et la qualité des milieux de vie.
- Planifier en amont les équipements collectifs pour répondre aux besoins des ménages à revenu modeste et ceux issus de

	l'immigration récente, et réserver les terrains requis pour leur réalisation. • Impliquer la communauté dans la définition des équipements publics et collectifs (écoles et projets éducatifs, CPE, centres de santé, centres culturels et sportifs, etc.). • Demander au CSSDM de présenter un échéancier détaillé des premières rentrées prévues sur le site et inclure le financement des écoles dans le prochain plan québécois des infrastructures. • Créer une stratégie en amont pour assurer la création d'un nombre suffisant de places en CPE pour les ménages du quartier. • Concevoir les équipements collectifs en fonction des phases et des priorités de développement, en facilitant les usages transitoires. • Dans les nouveaux logements privés, limiter l'offre de certains services collectifs (gym, piscines, etc.) qui ne sont pas accessibles aux personnes non résidentes afin de favoriser les échanges entre les groupes sociaux. • Consulter la DRSP afin d'assurer l'intégration de mesures de mitigation efficaces pour limiter les impacts associés aux bruits, aux vibrations et à la pollution à proximité du corridor ferroviaire et de l'autoroute.
ORIENTATION 6 Un secteur communautaire et culturel vibrant et solidaire qui reflète les identités plurielles du quartier	• Favoriser la création de projets-phares communautaires innovants pour assurer le prolongement du filet social, mieux répondre aux besoins variés de la population et renforcer la vitalité de tout le secteur. • Favoriser l'émergence d'initiatives variées qui placent l'alimentation au cœur du territoire (cuisines collectives, épiceries aux paniers variables, ateliers culinaires, etc.). • Créer des lieux culturels ouverts sur le quartier et sa diversité. • Créer un fonds dédié au développement de projets immobiliers, culturels et collectifs et favoriser l'acquisition de certains immeubles dans le secteur pour des artistes du quartier. • Transformer des rez-de-chaussée en vitrines culturelles.

	• Assouplir la réglementation pour faciliter la création d'art public et d'art in situ. • Faire appel aux artistes du quartier pour concevoir la signalisation et les aménagements urbains.
ORIENTATION 7 Une vision de l'écologie développée avec et pour la population du quartier	• Adopter des stratégies de planification afin d'anticiper le phénomène d'éco-embourgeoisement et d'assurer l'accessibilité aux logements et aux infrastructures vertes de manière équitable et inclusive. • Impliquer la population dans la planification des aménagements de verdissement pour développer une vision de l'écologie qui prend en compte leurs réalités, leurs besoins et leurs aspirations. • Intégrer un pôle environnemental qui renforce l'appropriation de la vision écologique du quartier. • Mieux arrimer les interventions de verdissement avec le secteur de l'habitation et celles du transport collectif. • Assurer un accès plus équitable des pratiques écologique et du territoire (prêt gratuit d'équipement de sports d'hiver à proximité des équipements collectifs, prêt de vélo, accompagnement pour les services d'autopartage, etc.). • S'assurer que les solutions commerciales de réduction de déchets (épicerie, ateliers de réemploi, etc.) soient financièrement accessibles et adaptées culturellement. • Intégrer à l'équipe un-e biologiste à chacune des étapes de la réalisation pour mieux réfléchir à la conservation des milieux naturels et des espèces à statut. • Créer des stratégies écologiques collectives et pérennes qui s'appuient sur la fiducie foncière d'utilité sociale.
ORIENTATION 8 Une gouvernance robuste, transparente et participative	• Mettre en place une structure de gouvernance capable de soutenir une véritable participation de la communauté à toutes les phases de développement et de pérenniser sa vision.

ORIENTATION 9

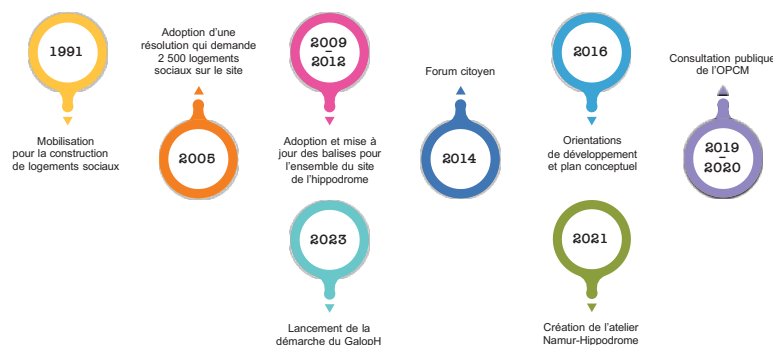
Une planification contrôlée et cohérente pour les projets de logements qui tient compte du site dans son ensemble

- Exiger que tout dépôt de projet (à savoir un plan d'ensemble déposé par un ou plusieurs promoteurs immobiliers) soit accompagné d'un document démontrant le respect des balises et conditions présentées dans le PDAD.
- Mettre en place une approche concertée de développeurs sociaux assurée par la fiducie d'utilité sociale afin de permettre une entrée en continu des projets.
- Mettre en réserve les terrains destinés aux logements sociaux et communautaires dès l'adoption du PDAD.
- Promouvoir une mutualisation des réserves de remplacement et contrôle et de soutien à la gestion pour assurer la viabilité à long terme des projets.

Trente ans de mobilisation et d'implication citoyenne

Depuis une trentaine d'années, le territoire de l'hippodrome de Montréal et ses abords ont donné lieu à de nombreuses concertations et ont fait l'objet de revendications importantes pour développer un projet immobilier porteur de justice sociale et de solidarité qui répond aux besoins de la population de Côte-des-Neiges.

Dès 2014, « Blue Bonnets : de la vision à la réalité », un forum citoyen organisé par la CDC de CDN, a édifié les grands principes de développement pour l'avenir de l'hippodrome. En 2017, la cession du site de l'hippodrome à la Ville de Montréal a renforcé l'engagement des organismes communautaires et des populations du quartier dans le processus de planification du secteur. Cette vaste mobilisation citoyenne et communautaire allait jeter les bases d'une vision innovante et inclusive pour Namur-Hippodrome et alimenter un premier mémoire déposé en 2019 lors des consultations publiques organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2019 et 2020.



La création de l'atelier Namur-Hippodrome en 2021 a continué de nourrir les réflexions autour des balises qui favoriseraient la création de milieux de vie inclusifs et accessibles sur le terrain de l'ancien hippodrome. Puis, en mai 2023, l'invitation à participer au

Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'Hippodrome (GALOPH) a été l'occasion pour la communauté d'approfondir ce travail et de mettre au point une stratégie résidentielle ambitieuse et innovante.

Parallèlement aux mobilisations autour du site de Blue Bonnets, les priorités pour le reste du secteur ont été discutées autour d'autres espaces de concertation, notamment la table habitation sociale, le chantier salubrité, la coalition salubrité et la table famille.

Ce mémoire est donc le fruit des réflexions, des consultations et des travaux menés depuis des années autour d'un projet collectif porteur de justice sociale, d'équité, d'inclusion et d'innovation.

NOS ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS

Nos recommandations pour la requalification du secteur Namur-Hippodrome s'articulent autour de neuf grandes orientations. Interreliées et interdépendantes, ces orientations sont autant d'éléments clés pour guider la création de milieux de vie qui incarnent des principes de solidarité et d'équité, d'inclusion, de justice sociale et de responsabilité écologique.



ORIENTATION 1

UNE STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE À L'ABRI DE LA SPÉCULATION

Partout à Montréal, mais aussi dans d'autres centres urbains, la marchandisation du droit au logement crée une pression sur les prix du parc résidentiel et rend de plus en plus difficile l'accès à un logement abordable. Si les pouvoirs provinciaux et municipaux de protection des locataires et du logement locatif n'ont jamais été entièrement efficaces, le boom immobilier des dernières années a exacerbé la pression sur le marché de l'habitation locative et précarisé encore davantage les locataires, surtout celles et ceux qui vivent dans une situation de précarité. À Côte-des-Neiges, la valeur des immeubles à logements a augmenté de 41% au cours des cinq dernières années, ce qui a entraîné une hausse significative des loyers. En 2022, le loyer moyen pour un logement était de 975 \$.¹ En 2023, le prix moyen d'un logement de plus de 3 chambres à coucher affiché en ligne atteignait 2351 \$.

Aujourd'hui, la pénurie de logements sociaux et communautaires dans le quartier, que ce soient des HLM, des coopératives ou des OSBL d'habitation, atteint son paroxysme. En juin 2023, plus de 4231 ménages espéraient une place pour un logement social dans le parc immobilier de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM, 2 juin 2023), avec un temps d'attente d'environ six ans. Pendant la même période, la liste du Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL) comptait 1080 personnes qui souhaitent obtenir un logement social dans une coopérative ou un OBNL d'habitation.

Lors d'un court sondage réalisé au cours de l'été 2023, 55 personnes sur 118 personnes affirmaient que la cherté de leur loyer constitue un facteur de pauvreté, et près de 24 % des répondantes et répondants témoignaient d'un problème de salubrité dans leur logement. Or, plusieurs recherches réalisées sur la pandémie ont confirmé que le logement est un déterminant important de la santé ; ses implications sur le bien-être, l'espérance de vie, l'alimentation, l'éducation et la culture sont indéniables. Pour de nombreux parents du quartier, l'instabilité résidentielle influence leur capacité à répondre aux besoins de base de leurs enfants et représente un facteur de stress et d'insécurité.

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Enquête sur les logements locatifs*, Montréal, 2022.

Afin de sortir de la crise du logement, il faut déployer une stratégie foncière audacieuse et visionnaire dans l'ensemble du secteur Namur-Hippodrome. Propriétaire du site de l'ancien hippodrome, la Ville a le pouvoir de mettre en œuvre une stratégie résidentielle entièrement à l'abri de la spéculation sur tout le terrain de l'hippodrome afin de préserver l'abordabilité du parc immobilier. Nous croyons que la fiducie d'utilité sociale est un moyen d'y parvenir.

Dans le reste du secteur, la Ville et l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce peuvent recourir à différents outils pour contrôler la flambée de l'immobilier, préserver le parc locatif contre la spéculation et mieux protéger le droit des locataires au maintien dans les lieux : réserve des sites dédiés au développement de logements sociaux et d'équipements collectifs et communautaires, achat et mise en réserve de sites excédentaires, utilisation du droit de préemption et développement d'une stratégie financière pour faciliter l'achat de certains terrains, adoption de mesures concrètes pour contrer les rénos-éviictions, etc.

Il faut par ailleurs assurer l'application sans allègement du règlement de Montréal pour une métropole mixte dans tout le secteur hors hippodrome, mais aussi exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement dans le cadre de leurs projets.

« Avec l'inflation et l'augmentation des coûts du loyer, même les personnes qui travaillent à temps plein n'arrivent plus à subvenir à leurs besoins et ont souvent recours à nos services de dépannage alimentaire. »

– Maria, intervenante de l'organisme communautaire Mountain Sights

NOS RECOMMANDATIONS

- Favoriser dans tout le secteur de Namur-Hippodrome la construction de logements sociaux et communautaires, ainsi que d'autres types de logements dont l'abordabilité est pérenne et n'est pas définie par les valeurs marchandes.
- Construire un parc immobilier à l'abri de la spéculation sur l'ensemble du terrain de l'hippodrome, dont au moins 4 800 logements sociaux et communautaires.
- Assurer l'application sans allègement du règlement de Montréal pour une métropole mixte dans le secteur hors hippodrome.
- Exclure la possibilité pour les promoteurs de projets résidentiels de plus de 100 unités de recourir à une compensation financière plutôt que de construire du logement social dans le cadre de leurs projets.
- Adopter des stratégies qui permettent aux pouvoirs municipaux de soustraire encore davantage certains immeubles locatifs du marché (droit de préemption, conversion de logements en OBNL et achats-rénovations, attribution de fonds pour l'achat et la rénovation, etc.).

ORIENTATION 2

UN MODÈLE FONCIER QUI PROTÈGE DE MANIÈRE DURABLE LES TERRAINS ET LES BÂTIMENTS CONTRE LA SPÉCULATION ET LA HAUSSE DE VALEURS DES BIENS IMMOBILIERS TOUT EN FAVORISANT UNE GESTION COMMUNE DU TERRITOIRE ET DE SES USAGES

La communauté propose la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale (FUS) sur l'ensemble du site de l'ancien hippodrome. La FUS serait aussi l'occasion de pérenniser la propriété collective du terrain public et de lier l'ensemble des parties prenantes autour d'une mission commune et d'une charte de valeurs et d'aspirations qui porterait la vision définie par le milieu depuis plus de trente ans.

La FUS est une propriété affectée à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne morale ou physique. Elle est perpétuelle et son patrimoine inaliénable, mais elle peut faire l'objet d'un démembrement (droit superficiaire, emphytéose, usufruit, etc.). Son

constitutif détermine son affectation, ses fiduciaires, ses règles de gouvernance et sa durée. Le conseil des fiduciaires, composé de personnes nommées pour administrer le patrimoine de la FUS, est dans l'obligation de maintenir sa vocation et de la gérer en conséquence.



actif

Véhicule juridique issu de la réforme du Code civil, et dont les mécanismes ont été précisés et simplifiés au cours des dernières années, la FUS a démontré sa pertinence et son efficacité à Montréal et ailleurs au Québec dans la création de milieux de vie inclusifs, résilients et solidaires, en adéquation avec la planification du territoire et les besoins de la population.

Ce modèle de propriété présente plusieurs avantages : la protection de la mission et des valeurs à perpétuité, la préservation du caractère collectif du patrimoine, la grande flexibilité de sa structure, l'indépendance des fiduciaires, la possibilité de générer des revenus qui sont réinvestis dans le projet ou autrement dans la communauté, etc. Dans le cas de ce projet ambitieux, la création d'une FUS préserverait l'ensemble du parc immobilier contre la spéculation et la hausse de valeurs des biens immobiliers tout en favorisant une gestion commune du territoire et de ses usages.

Le point de départ de la création de cette FUS serait le transfert du patrimoine (ici, le terrain de l'ancien hippodrome) et de son affectation.

LA FUS Namur-Hippodrome

La FUS Namur-Hippodrome aurait comme mission de favoriser la construction collective de milieux de vie justes, inclusifs et en santé.

Son rôle serait triple :

LE DÉVELOPPEMENT

- En collaboration avec la Ville de Montréal et les autres parties prenantes, elle assurerait la mise en œuvre d'une offre résidentielle qui respecte la mission et les valeurs inscrites dans l'acte.

- Elle établirait des conventions pour le développement des résidences, des équipements collectifs et des services.
- Elle mettrait au point des services et des stratégies collectives pour répondre aux besoins de la collectivité et faciliter l'atteinte de la mission.
- Elle maintiendrait les conditions favorables au développement du site.
- Elle contrôlerait les risques liés à la spéculation et préserverait la vocation du projet.

L'ANIMATION DU SITE

- La FUS assurerait une animation du site pour renforcer l'implication citoyenne et le sentiment d'appartenance de la population.

LA GOUVERNANCE

- Elle assurerait la gouvernance selon les paramètres établis dans l'acte qui intègre une charte de compétences et de talents. Le conseil des fiduciaires serait composé de personnes ayant des compétences et des talents complémentaires.

NOS RECOMMANDATIONS

- Inscrire dans le PDAD la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale sur le terrain de l'hippodrome comme levier de développement et d'une gestion commune du territoire et de ses usages.
- Promouvoir la participation de toutes les parties prenantes dans la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale et à la définition d'une mission commune.
- Transférer le terrain de l'hippodrome et son affectation à une fiducie d'utilité sociale.

ORIENTATION 3

UN PARC IMMOBILIER QUI RÉPOND AUX BESOINS ET AUX RÉALITÉS DE LA POPULATION DE CÔTE-DES-NEIGES, EN PARTICULIER DES MÉNAGES EN SITUATION DE VULNÉRABILITÉ

L'accès à un logement adéquat, salubre et abordable n'est pas à la portée d'un grand nombre de résidentes et résidents de Côte-des-Neiges. La hausse prononcée des loyers, l'absence d'une offre adéquate et suffisante de logements sociaux et communautaires, la rareté de grands logements familiaux abordables (de trois chambres et plus) et l'insécurité financière des personnes nouvellement établies au Québec obligent plusieurs ménages à accepter des appartements insalubres, exigus et populeux.



Selon le recensement de 2021, Côte-des-Neiges comptait 79,6 % de ménages locataires, soit le plus haut taux à Montréal. Parmi ces ménages, 4900, soit 21 % de la population du quartier, consacraient plus de la moitié de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation, et quelque 4235 ménages (environ 12 % des résidentes et résidents), dédiait plus de 80 % de leur revenu pour se loger.

Pour la population de Côte-des-Neiges, les conditions de logements sont un enjeu de taille – appartement trop petit, insalubrité, sécurité – et entraînent des effets négatifs sur leur santé physique et mentale, leur qualité de vie et leur dignité. Aujourd'hui, dans le quartier, on compte au moins 1306 unités non conformes au règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité. Par ailleurs, 19,5 % des ménages locataires vivent dans un logement de taille insuffisante². Pour les ménages locataires issus de l'immigration récente, ce taux atteint plus de 36,3 %.³ Par conséquent, la rareté de grandes unités force plusieurs ménages à s'entasser dans des logements exigus.

De plus, plusieurs personnes immigrantes, en particulier celles issues d'une immigration récente, vivent des discriminations dans la recherche d'un logement. Après des questions sur les origines, l'emploi et le nombre d'enfants, les propriétaires procèdent à une sélection qui souvent finit par les exclure. Pour les personnes demandeuses d'asile en particulier, le logement demeure un problème majeur. Avec l'inflation qui atteint des taux records, la cherté des loyers, l'abus et la peur de représailles de la part des propriétaires, ainsi que la méconnaissance des obligations et des droits entourant la location du logement, ces personnes se retrouvent souvent à vivre dans des logements surpeuplés, à prendre un logis dans des unités inappropriées ou insalubres, à dormir sur le divan d'une connaissance ou à s'entasser avec d'autres familles dans des conditions sociales et sanitaires difficiles, parfois dangereuses. Dans le quartier, des mères monoparentales sont souvent contraintes d'élever leur bébé dans une seule chambre d'un appartement qu'elles partagent avec des inconnu-es ou d'autres membres de la communauté. Comme leur nom n'apparaît pas sur le bail, ces femmes risquent l'éviction à n'importe quel moment.

² CDC de CDN, *analyse des données du recensement 2021 pour le quartier Côte-des-Neiges*, septembre 2023.

³ Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, *Conditions d'habitation à Montréal selon l'Enquête Habitation 2017, 2018*, p.2-4.

La stratégie résidentielle proposée par la communauté

La communauté propose la réalisation d'au moins 4800 logements sociaux et communautaires sur le terrain de l'hippodrome. La typologie des logements, les modes de propriété et les loyers répondent aux besoins et aux réalités socioéconomiques de la population de Côte-des-Neiges, en particulier des personnes vivant dans une situation de vulnérabilité.

Coût des loyers en fonction de la taille du logement

	Loyers PSL (60 % du parc social et communautaire)	Autres loyers
Studio	820 \$	680 \$
1 c.c.	1139 \$	980 \$
2 c.c.	1164 \$	1300 \$
3. c.c.	1481 \$	1600 \$
4 c.c.	1871 \$	1900 \$

Typologie des logements

Typologie	Nombre de logements	%
Studio	384	8
1 c.c.	960	20
2 c.c.	576	12
3. c.c.	2160	45
4 c.c.	720	15
Nombre de log.	4800	100 %



NOS RECOMMANDATIONS

- Prévoir une réalisation accélérée des logements sociaux et communautaires (maximum huit ans) afin de répondre le plus rapidement possible à la crise du logement.
- Assurer un supplément au loyer (PSL) pour au moins 60 % des logements sociaux et communautaires.
- Assurer une qualité architecturale et de construction ainsi qu'une insertion harmonieuse du parc immobilier social et communautaire sur tout le territoire.
- Proposer une typologie d'habitation qui reflète les besoins et les réalités des ménages de Côte-des-Neiges, dont 60 % de grands logements (trois chambres et plus) dans le parc immobilier social et communautaire du terrain de l'hippodrome.

- Proposer une typologie d'habitation qui reflète les besoins et les réalités des ménages de Côte-des-Neiges dans l'ensemble du secteur Namur-Hippodrome, en portant une attention particulière aux grands logements.
- Soutenir les efforts du milieu pour créer des projets de logements sociaux innovants qui répondent à des besoins particuliers (santé mentale, immigration, femmes, jeunes, personnes âgées, projets intergénérationnels, etc.).
- Promouvoir la création de milieux de vie de qualité : présence de bains pour les familles, de balcons, de terrasses ensoleillées ou de toits collectifs végétalisés et accessibles, etc.
- Approcher l'abordabilité des logements à partir d'une définition commune et concertée qui est pérenne, s'appuie sur le revenu des ménages et n'est pas définie par les valeurs marchandes.

ORIENTATION 4

L'inclusion comme moteur de la réalisation d'un quartier exemplaire

Territoire tremplin pour de nombreuses personnes nouvellement arrivées au Québec, Côte-des-Neiges accueille une immigration importante et récente. Selon le recensement de 2021, le quartier comptait 47 790 personnes issues de l'immigration (soit 47 % de la population du quartier), dont 23 % sont arrivées depuis moins de cinq années. De plus, le quartier compte deux fois plus de personnes issues des minorités visibles par rapport à la moyenne de l'île de Montréal. Si sa population est relativement jeune et plus scolarisée, elle est aussi plus défavorisée que dans les autres quartiers. Selon le plus récent recensement, 13 510 ménages sont à faible revenu et environ 20 % des familles ne disposent pas d'un revenu suffisant pour couvrir leurs besoins de base.

Qui plus est, le quartier compte la plus grande proportion de personnes dont la langue maternelle est autre que le français et l'anglais – avec 46 % des personnes, comparativement à 32 % pour l'île de Montréal selon le recensement canadien de 2015. Comme le démontrent plusieurs recherches, les conséquences des barrières linguistiques sur l'exercice des droits économiques, sociaux et sanitaires de certains groupes en situation de vulnérabilité sont indéniables. À titre d'exemple, la Cafétéria MultiCaf constate que 80 % des personnes utilisatrices de ses ressources qui ne parlent pas français ont recours aux services de soutien alimentaire plus longtemps, soit en moyenne, six mois de plus. En plus d'être un facteur d'isolement, la barrière de la langue constitue l'un des principaux obstacles à la mobilité sociale, à l'accès au marché du travail, ainsi qu'à d'autres types de ressources communautaires et publiques.

Pour réaliser des milieux de vie inclusifs, justes et résilients dans le secteur Namur-Hippodrome, il est donc primordial de s'appuyer sur une analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) pour mieux prendre en compte les besoins des personnes qui vivent des discriminations et des vulnérabilités croisées. Par ailleurs, les projets de logements sociaux accessibles, qui répondent à une diversité de besoins (familles monoparentales, femmes en difficulté, grandes familles, personnes demandeuses d'asile ou à statut précaire, personnes aînées, etc.) sont des leviers essentiels pour favoriser l'inclusion et la mixité sociale.

Il faut aussi adopter des conditions optimales en matière d'accessibilité universelle, assurer l'accessibilité universelle de l'ensemble des immeubles publics et commerciaux, des espaces publics, des trottoirs et des rues du secteur, ainsi qu'une partie importante du parc immobilier dans le secteur Namur-Hippodrome. Sur le site de l'hippodrome, la communauté demande une adaptabilité et une accessibilité universelle de l'ensemble du parc immobilier.

Vocabulaire de l'accessibilité⁴

Accessibilité universelle : Le caractère d'un produit, d'un procédé, d'un service, d'une information ou d'un environnement qui, dans un but d'équité et dans une approche inclusive, permet à toute personne de réaliser des activités de façon autonome et d'obtenir des résultats équivalents.

Adaptabilité : Conception qui permet une adaptation future du bâtiment, ou d'une partie du bâtiment, aux besoins spécifiques d'une personne ayant une incapacité. Par exemple, dans le logement adaptable, le coût des

⁴ Tiré du *Guide sur l'accessibilité des bâtiments* produit par la Direction de la réglementation de la Régie du bâtiment du Québec, 2022.

aménagements pour son adaptation est diminué, car des surfaces et des installations nécessaires sont prévues dès la conception.

Logement adaptable : Un logement dont la conception permet qu'il puisse être facilement adapté aux besoins spécifiques d'une personne ayant des incapacités motrices.

Logement minimalement accessible : Un logement dont la conception intègre des aménagements dans certaines parties du logement qui permettent de répondre aux besoins d'une personne ayant une incapacité. Il donne un accès minimal à une salle de toilettes, à une salle de séjour et à une salle à manger. On l'appelle aussi « logement visitable ».



NOS RECOMMANDATIONS

- Assurer une intégration optimale des principes d'accessibilité universelle et d'adaptabilité dans tout le développement de l'hippodrome, tant pour les commerces, les espaces publics et les équipements collectifs, ainsi que pour toute nouvelle construction dans tout le secteur Namur-Hippodrome.
- Assurer une intégration optimale des principes d'adaptabilité dans tous les nouveaux logements du secteur.
- Intégrer dans le cahier de charges les recommandations d'ExAequo et de la Société Logique pour guider la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels et commerciaux et d'équipements collectifs, l'aménagement des stationnements, le choix de matériaux et tout autre plan d'aménagement qui touche la mobilité.
- Adopter des balises pour assurer la mobilité de toutes les personnes : viser un nombre optimal de stationnements accessibles ; assurer des stationnements accessibles pour les personnes handicapées et d'autres personnes à mobilité réduite à proximité de tous les immeubles ; minimiser la distance et aménager les obstacles entre les immeubles et les stationnements collectifs ; assurer un aménagement pour favoriser les déplacements sécuritaires.
- Mettre en place, dès les premières étapes de la réalisation, des mesures concrètes pour atténuer les barrières à la participation et à l'accès aux services, en fonction du profil de la population.
- Adopter un réflexe aîné dans les aménagements (multiplier les lieux d'échange et de socialisation, les tiers-lieux et les aires de repos adaptés aux différentes conditions climatiques, etc.).
- Collaborer avec des personnes qui ont vécu une situation d'itinérance, ou sont à risque, afin de concevoir des aménagements et des espaces inclusifs.

ORIENTATION 5

Un milieu de vie complet, inclusif, sain et accueillant

On s'attend à ce que la population qui habitera Namur-Hippodrome soit composée d'un grand nombre de familles avec enfants, d'un nombre significatif de personnes immigrantes et nouvellement arrivées et de ménages à modeste et faible revenu. Comme l'avancait le [mémoire déposé](#) par la CDC de CDN et Rayside Labossière lors de la consultation de l'OCPM en 2020, le nouveau secteur doit être envisagé « en continuité de l'identité culturelle et territoriale de Côte-des-Neiges. »

Mais pour accueillir la population de Côte-des-Neiges dans toute sa diversité et assurer une mixité sociale, il faut planifier en amont toute une gamme de services qui seront nécessaires aux résidentes et aux résidents : des écoles, des garderies, des centres pour les personnes âgées, des services publics de



santé, des lieux de culte, des bibliothèques et d'autres équipements collectifs, culturels et récréatifs accessibles à toute la population, des parcs et des espaces verts, etc. Il faut prévoir l'accessibilité et la disponibilité des centres de la petite enfance (CPE) dès que possible pour être en mesure d'accueillir une diversité de familles, en particulier celles issues de milieux plus défavorisés. Toutefois, avec l'augmentation du nombre d'unités résidentielles dans le secteur par rapport aux projections initiales, il faut réévaluer les besoins potentiels en équipements collectifs afin d'accompagner la croissance démographique du quartier, mettre en réserve les terrains et confirmer des financements adéquats pour assurer leur disponibilité dès les premières phases de la mise en œuvre.

Si nous reconnaissons certains bienfaits d'une densification des espaces urbains, nous sommes néanmoins préoccupé-es par la densité proposée dans le PDAD et la hauteur de certains bâtiments qui pourraient nuire à la qualité des milieux de vie.

Nous proposons donc de travailler avec des urbanistes pour assurer une planification optimale du design urbain et de définir, ensemble, des indicateurs pour évaluer la qualité des milieux de vie. Il peut s'agir par exemple du nombre d'enfants qui ont accès à un espace vert accueillant et une aire de jeu sans traverser la rue, de la qualité de l'éclairage naturel des unités résidentielles, de la qualité et de la quantité de places publiques, de promenades, de jardins et de venelles, ou encore de la possibilité de rejoindre des espaces verts centraux ou en périphérie, vers les corridors écologiques, au moyen d'une armature qui assure les continuités urbaines.

Puisque plusieurs ménages qui s'établiront dans le nouveau secteur n'ont pas accès à des maisons de campagne ni même la possibilité de sortir de la ville, il faut porter une attention particulière aux prolongements des logements – loggias, patios, terrasses et rez-de-jardin – qui peuvent servir à agrémenter la vie quotidienne et à préserver un sentiment d'intimité dans un contexte de proximité de voisinage.

NOS RECOMMANDATIONS

- Mener une analyse approfondie, à chacune des phases du développement, pour établir un équilibre entre la densité et la qualité des milieux de vie.
- Planifier en amont les équipements collectifs pour répondre aux besoins des ménages à revenu modeste et ceux issus de l'immigration récente, et réserver les terrains requis pour leur réalisation.
- Impliquer la communauté dans la définition des équipements publics et collectifs (écoles et projets éducatifs, CPE, centres de santé, centres culturels et sportifs, etc.).
- Demander au CSSDM de présenter un échéancier détaillé des premières rentrées prévues sur le site et inclure le financement des écoles dans le prochain plan québécois des infrastructures.
- Créer une stratégie en amont pour assurer la création d'un nombre suffisant de places en CPE pour les ménages du quartier.
- Concevoir les équipements collectifs en fonction des phases et des priorités de développement, en facilitant les usages transitoires.
- Dans les nouveaux logements privés, limiter l'offre de certains services collectifs (gym, piscines, etc.) qui ne sont pas accessibles aux personnes non résidentes, afin de favoriser les échanges entre les groupes sociaux.
- Consulter la DRSP afin d'assurer l'intégration de mesures de mitigation efficaces pour limiter les impacts associés aux bruits, aux vibrations et à la pollution à proximité du corridor ferroviaire et de l'autoroute.

ORIENTATION 6

Un secteur communautaire et culturel vibrant et solidaire qui reflète les identités plurielles du quartier

L'offre communautaire

La petite histoire de Côte-des-Neiges, l'un des quartiers les plus anciens de Montréal, regorge de luttes et d'engagement pour la justice sociale, l'égalité et la solidarité. Au fil des années, on a vu se tisser une toile de ressources qui promeut des actions collectives, renforce la capacité d'agir des populations du quartier, instaure des dynamiques de collaboration entre le secteur communautaire et une diversité de parties prenantes et introduit de nouvelles réflexions sur l'environnement, l'autonomie alimentaire et la transition socioécologique. Pendant la crise sanitaire, dans un contexte d'urgence inédit et en dépit de nombreuses difficultés logistiques et organisationnelles, cet écosystème a constitué un levier important pour répondre rapidement aux besoins des populations isolées et en situation de vulnérabilité.

Partie intégrante du filet social de Côte-des-Neiges au même titre que les services publics et les programmes sociaux, le secteur communautaire est continuellement appelé en renfort pour fournir des ressources essentielles et adaptées pour répondre aux besoins d'une population qui, en plus de vivre des situations de vulnérabilité, est confrontée à différentes barrières systémiques et discriminations.

Il est donc essentiel de réfléchir, de planifier et de structurer en amont l'offre communautaire afin d'être en mesure de déployer un éventail de services efficaces et pertinents, de multiplier les synergies et les partenariats avec d'autres services socioéconomiques et culturels, de favoriser l'animation du quartier et de renforcer le sentiment d'appartenance de la population.

Des projets-phares communautaires (par exemple, un carrefour alimentaire, un centre d'hébergement multigénérationnel, un centre d'accueil et d'hébergement pour des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale ou encore une maison de famille) permettraient d'animer la vie communautaire, de renforcer la participation des résidentes et des résidents dans la vie du quartier, de favoriser la mixité sociale et les échanges intergénérationnels et interculturels, d'offrir un prolongement du filet social aux groupes vivant des situations de vulnérabilité, et de fournir des occasions d'apprentissage expérientiel pour les plus jeunes. En ce sens, l'hébergement des organismes communautaires, qui sont aussi affectés par la flambée de l'immobilier, est prioritaire. La mise en place d'actions publiques portées par la collectivité pour animer les rez-de-chaussée (initiative d'économie collaborative, solidaire ou circulaire, centre de stockage logistique, commerce animé par des jeunes, expositions éphémères, centre d'arts communautaires, halte-garderie, cuisines collectives, etc.) répondrait notamment au besoin de créer de nouveaux espaces communautaires, apporterait une vitalité à la rue et contribuerait à l'animation du quartier.

Il est important que la structuration du secteur communautaire favorise une mutualisation des ressources, un partage des espaces, la fluidité entre les services et une diversité dans la fonction des lieux, en tenant compte des phases et des priorités de développement. En attendant la construction d'écoles primaires, par exemple, la Maison de la famille serait en mesure d'accueillir des classes d'école ou un CPE.

Qui plus est, l'alimentation peut jouer un rôle structurant et trouver un prolongement dans les différentes unités de voisinage par une série d'actions de proximité : distribution d'aliments frais, cuisines collectives, jardins communautaires et scolaires, initiatives qui visent la valorisation des déchets alimentaires, marchés ambulants, activités commerciales issues de l'agriculture de proximité, ateliers de médiation et de formation sur les systèmes alimentaires courts, plantation de vergers urbains, etc.

Afin de dégager une vision commune, concertée et cohérente, cette réflexion doit être menée en collaboration avec les groupes communautaires déjà établis dans le quartier, qui ont une connaissance fine de la population, de ses réalités et de ses besoins.

L'offre culturelle

La vitalité et l'animation d'un quartier prennent aussi appui dans des institutions et des activités culturelles et artistiques. Ainsi, en même temps que de penser les ressources et les services sociocommunautaires, il faut réfléchir à une offre culturelle et artistique qui saura refléter, valoriser et renforcer les identités plurielles de Côte-des-Neiges.

Le nouveau secteur doit déployer une offre culturelle de proximité et de qualité, proposer des lieux de création et de diffusion (salles de spectacles, lieux d'exposition, etc.) en accordant une place aux jeunes issues de la diversité, créer des ressources pour soutenir les artistes du quartier (salles de répétition, studios d'enregistrement, etc.), faciliter les synergies entre les différents groupes du territoire (résidentes et résidents, artistes, groupes culturels et communautaires, écoles, commerces, etc.) et placer la population au centre de ces développements.

Les festivals extérieurs et des équipements collectifs (scènes extérieures, auditorium) ont le potentiel de réunir les gens du quartier, de mobiliser des artistes, de transformer et d'ouvrir l'espace urbain, de créer des liens interculturels, et de développer ainsi de nouvelles formes d'appartenance au quartier.

NOS RECOMMANDATIONS

- Favoriser la création de projets-phares communautaires innovants pour assurer le prolongement du filet social, mieux répondre aux besoins variés de la population et renforcer la vitalité du secteur.
- Favoriser l'émergence d'initiatives variées qui placent l'alimentation au cœur du secteur (cuisines collectives, épiceries aux paniers variables, ateliers culinaires, etc.).
- Créer des lieux culturels ouverts sur le quartier et sa diversité.
- Créer un fonds dédié au développement de projets immobiliers, culturels et collectifs et favoriser l'acquisition de certains immeubles dans le secteur pour des artistes du quartier.
- Transformer des rez-de-chaussée en vitrines culturelles.
- Assouplir la réglementation pour faciliter la création d'art public et d'art in situ.
- Faire appel aux artistes du quartier pour concevoir la signalisation et les aménagements urbains.

ORIENTATION 7

UNE VISION DE L'ÉCOLOGIE DÉVELOPPÉE AVEC ET POUR LA POPULATION DU QUARTIER

Nous saluons les orientations d'urbanisme durable et de carboneutralité définies dans le PDAD. S'il est essentiel d'agir, plus que jamais, sur la crise climatique et ses effets aggravants, nous croyons qu'il faut aborder les cibles environnementales et le développement durable en cohérence avec les réalités et les besoins des populations de Côte-des-Neiges. Il est donc important que le nouveau développement soit inclusif, équitable, qu'il réponde d'abord aux besoins existants dans l'arrondissement et que les mesures proposées ne présentent pas une charge supplémentaire à des ménages en situation de vulnérabilité.



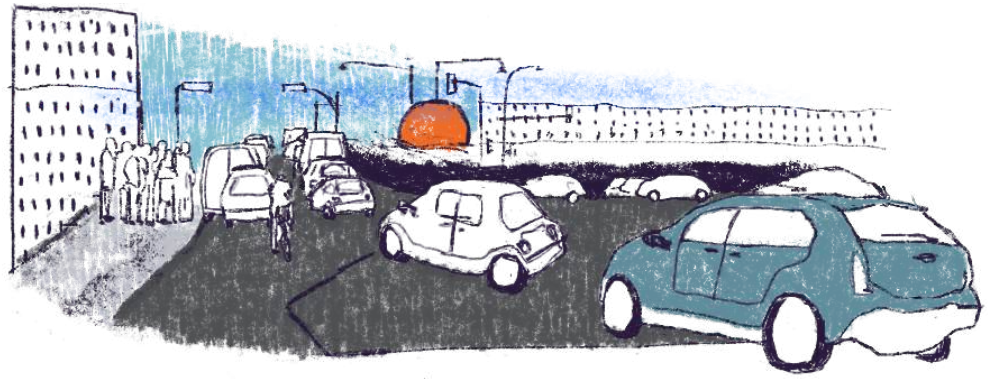
Le développement d'une vision de l'écologie pour le secteur nécessite inévitablement un engagement de la population à toutes les phases du développement. Or dans un quartier qui accueillera possiblement un grand nombre de familles immigrantes, dont plusieurs nouvellement établies au pays, il faut prévoir des programmes d'information et d'accompagnement pour contrer un phénomène d'éco-embourgeoisement et empêcher que certaines stratégies qui visent le développement durable et la carboneutralité ne freinent la participation à la vie publique, sociale et économique de personnes déjà vulnérabilisées. Bien qu'il soit nécessaire, par exemple, de réduire la part modale de la voiture et des places de stationnement, il est tout aussi important de fournir le soutien nécessaire à la population dans la recherche et l'adoption de solutions de rechange, par exemple l'utilisation des services d'autopartage.

De plus, les écoles, les centres d'éducation populaire et d'autres espaces communautaires et culturels peuvent servir de point d'ancrage pour développer une vision de l'écologie avec et pour la population. Un pôle éducatif à l'entrée du secteur pourrait servir d'introduction au territoire pour faire connaître et mettre en valeur la biodiversité du site. L'intégration d'éléments de dialogue, de formation et d'apprentissage dans les différents pôles collectifs favoriserait de même un sentiment d'appartenance au secteur et une meilleure appropriation de la vision qui y est promue.

Pour renforcer l'usage des espaces publics extérieurs par toute la population, il faut aussi réfléchir la ville au fil des saisons et mieux adapter les aménagements intérieurs et extérieurs aux conditions hivernales. En outre, un système de prêt d'équipements sportif gratuit ou à faible coût (patin, skis de fond, etc.) permettrait de réduire les obstacles à la pratique d'activités extérieures pour les populations plus vulnérables.

NOS RECOMMANDATIONS

- Adopter des stratégies de planification afin d'anticiper le phénomène d'éco-embourgeoisement et d'assurer l'accessibilité aux logements et aux infrastructures vertes de manière équitable et inclusive.
- Impliquer la population dans la planification des aménagements de verdissement pour développer une vision de l'écologie qui prend en compte leurs réalités, leurs besoins et leurs aspirations.
- Intégrer un pôle environnemental qui renforce l'appropriation de la vision écologique du quartier.
- Mieux arrimer les interventions de verdissement avec le secteur de l'habitation et celles du transport collectif.
- Assurer un accès plus équitable des pratiques écologique et du territoire (prêt gratuit d'équipement de sports d'hiver à proximité des équipements collectifs, prêt de vélo, accompagnement pour les services d'autopartage, etc.).
- S'assurer que les solutions commerciales de réduction de déchets (épicerie, ateliers de réemploi, etc.) soient financièrement accessibles et adaptées culturellement.
- Intégrer à l'équipe un-e biologiste à chacune des étapes de la réalisation pour travailler à la conservation des milieux naturels et des espèces à statut.
- Créer des stratégies écologiques collectives et pérennes qui s'appuient sur la fiducie foncière d'utilité sociale.



ORIENTATION 8

UNE GOUVERNANCE ROBUSTE, TRANSPARENTE ET PARTICIPATIVE

La requalification du secteur Namur-Hippodrome est une opportunité unique pour définir collectivement une structure de gouvernance flexible, évolutive et partagée qui intègre des mécanismes de rétroaction de la communauté et favorise l'animation du secteur. Une telle structure aurait le potentiel de pallier certains écueils d'une planification traditionnelle en établissant les fondements d'une concertation avec le milieu sur l'ensemble du processus d'aménagement.

Dans les dernières années, plusieurs exemples montréalais ont démontré la pertinence et l'avantage d'une gouvernance partagée : le bureau de projets partagé pour le site de l'ancienne cour de voirie Louvain à Ahuntsic, le comité d'accompagnement des grands projets dans le Centre-Sud de Ville-Marie et la société de développement Angus en sont quelques exemples intéressants.

Chapeautée par la fiducie d'utilité sociale, cette structure encadrerait la stratégie résidentielle et coordonnerait des chantiers et des comités de travail sur des thématiques précises (stratégie résidentielle, mobilité, écoles, services sociaux et communautaires, mutualisation, etc.).

NOS RECOMMANDATIONS

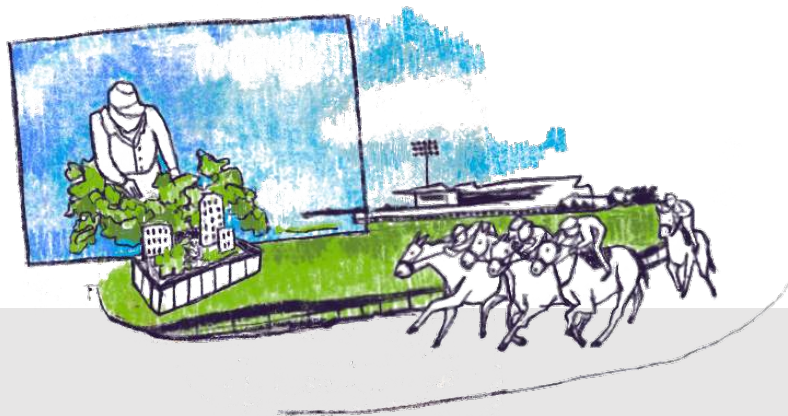
- Mettre en place une structure de gouvernance capable de soutenir une véritable participation de la communauté à toutes les phases de développement et de pérenniser sa vision.

ORIENTATION 9

Une planification contrôlée et cohérente pour les projets de logements qui tient compte du site dans son ensemble

Dès le forum citoyen organisé en septembre 2014, la planification contrôlée du site (plutôt que le développement de manière morcelée) avait été avancée comme une condition gagnante pour dépasser la fragmentation du secteur et réunir toutes les parties prenantes autour d'une démarche cohérente et concertée qui s'aligne sur une vision commune.

Une telle approche, novatrice et flexible, doit être encadrée par une gouvernance partagée à laquelle prendrait part la communauté.



NOS RECOMMANDATIONS

- Exiger que tout dépôt de projet (à savoir un plan d'ensemble déposé par un ou plusieurs promoteurs immobiliers) soit accompagné d'un document démontrant le respect des balises et conditions présentées dans le PDAD.
- Mettre en place une approche concertée de développeurs sociaux assurée par la fiducie d'utilité sociale afin de permettre une entrée en continu des projets.
- Mettre en réserve les terrains destinés aux logements sociaux et communautaires dès l'adoption du PDAD.
- Promouvoir une mutualisation des réserves de remplacement et contrôle et de soutien à la gestion pour assurer la viabilité à long terme des projets.

CONCLUSION

La vision décrite dans le PDAD constitue une avancée fondamentale vers la réalisation de milieux de vie inclusifs, justes et solidaires dans le secteur Namur-Hippodrome. Bien que la planification de ce secteur présente son lot de défis, elle a aussi le potentiel de laisser un nouveau legs pour Montréal. Pour l'arrondissement et la Ville-centre, c'est donc l'occasion de promouvoir des modèles innovants et une vision autour des terrains publics, des sites excédentaires et d'une meilleure maîtrise du foncier, autant de leviers pour assurer un accès plus équitable à la ville. Nous sommes d'avis que les grands projets développés sur des terrains publics doivent contribuer à protéger de manière durable le patrimoine immobilier contre la spéculation. C'est la seule façon de sortir d'une crise du logement qui ne fait que s'aggraver et qui détériore sérieusement les conditions de vie d'une partie importante de la population.

Mais en parallèle de cette démarche, il faut prendre en considération les besoins des autres secteurs du quartier et de l'arrondissement, qui risquent d'être affectés par un phénomène d'embourgeoisement. L'adoption de mesures de rattrapage pour pallier le manque criant de logements sociaux et abordables, notamment par la création de corridors d'abordabilité, la socialisation de certains secteurs et la mise en place de mesures et de politiques pour mieux protéger le droit des locataires au maintien dans les lieux, est fondamentale.

Les prochaines étapes devront engager la communauté dans les réflexions et les décisions autour de la gouvernance et la viabilité des projets qui encadrent ce nouveau secteur et où nous continuerons de promouvoir une vision inclusive de l'habitation fondée sur le droit à un logement sécuritaire, stable, salubre et accessible universellement, et des milieux de vie inclusifs et solidaires.

