

Écartées du Triangle

***L'impact du développement de
Namur—Jean-Talon sur les
résidentes de Mountain Sights***



Ce document a été rédigé en 2016-2017 par le comité Namur–Jean-Talon de la Table de concertation sur le logement social de la CDC Côte-des-Neiges.

Recherche et rédaction: *Claire Abraham (Projet Genèse), Jennifer Auchinleck (CDC-CDN), Daniel Paul Bork (Projet Genèse), Liza Novak (Centre communautaire Mountain Sights), Sheetal Pathak (Projet Genèse)*

Dans le présent document, le féminin est utilisé pour alléger le texte et désigne aussi bien le masculin que le féminin.

octobre 2017



Corporation
de développement
communautaire de
Côte-des-Neiges



**Project
Genesis**

Table des matières

1. Introduction et mise en contexte	4
2. Le logement.....	9
2.1 Les nouveaux logements privés : inaccessibles aux résidentes de Mountain Sights.....	11
2.2 La stratégie d'inclusion et le développement de logement social ..	14
2.3 Le logement social : trop cher, trop peu d'unités et trop souvent hors-site	18
2.4 La Stratégie d'inclusion : une politique inefficace.....	19
2.5 Les impacts de la spéculation : hausses de loyer et terrains trop chers pour des projets de logement social.....	21
3 Les autres enjeux.....	27
3.1 Les déplacements.....	25
3.1.1 Le transport en commun	26
3.1.2 La sécurité piétonnière.....	27
3.1.3 Le stationnement.....	29
3.2 Espaces verts et espaces publics.....	30
3.3 Services.....	32
3.4 La cohabitation entre anciennes et récentes résidentes : distance et sentiment d'exclusion.....	34
4. Conclusion	37
5. Annexes	40
<i>Annexe 1 : Statistiques pour l'avenue Mountain Sights.....</i>	<i>40</i>
<i>Annexe 2 : Tableau des développements.....</i>	<i>41</i>
<i>Annexe 3 : Tableau des valeurs foncières sur l'avenue Mountain Sights, 2009 versus 2017</i>	<i>42</i>
6. Notes et références	43

1 Introduction et mise en contexte

Les développements de grande taille dans un quartier, que ce soit le nouvel échangeur Turcot à Saint-Henri, le redéveloppement de Griffintown ou les tours de condos du Triangle à Côte-des-Neiges, ont un immense impact sur la vie quotidienne des résidentes qui y habitent – surtout celles qui y étaient avant les changements, et qui se retrouvent à vivre les diverses répercussions, positives et négatives, de ces développements.

Il est important d'évaluer les impacts de ces projets d'envergure sur les résidentes déjà présentes. Pourtant des bilans officiels de ces projets sont rares, et ce malgré le fait que ces décisions déterminent les couleurs de notre ville. Nous ferons une telle évaluation dans ce document, en nous penchant sur le développement du secteur du Triangle, à Côte-des-Neiges. Nous visons à répondre aux questions suivantes : est-ce que le développement a apporté une réponse aux besoins des résidentes? Est-ce que les résidentes qui vivaient déjà dans le quartier ont tiré des bénéfices du développement, ou bien est-ce qu'il y a eu des retombées négatives? De façon générale, nous espérons que ce document mettra en lumière la façon dont les résidentes, en particulier celles à faible revenu, sont touchées par ces projets de grande envergure, à Côte-des-Neiges et dans d'autres quartiers.

Le secteur

Le secteur Namur–Jean-Talon est une aire de 40 hectares située dans la partie ouest du quartier Côte-des-Neiges, au nord-est du métro Namur. Avant 2009, la vaste majorité des personnes qui vivait dans le quartier habitait sur l'avenue Mountain Sights¹. Mise à part cette avenue, le secteur était largement à caractère commercial et industriel: des carrosseries, des concessionnaires, des usines de textiles et autres.

En 2006, dans le secteur Mountain Sights il y avait 570 ménages, soit 1520 personnes, dont 65 % sont nées dans un autre pays et un quart est arrivé au Canada dans les cinq dernières années. Le revenu moyen des particuliers de 15 ans et plus était de 16 400 \$ et 57 % de la population vivait sous le seuil de faible revenu. Environ la moitié des ménages (290 sur 570) était des familles avec des enfants¹.

Créé en 1992, le Centre communautaire Mountain Sights offre un éventail de services et d'activités aux habitantes à faible revenu de ce secteur multiethnique, géographiquement séparé du reste du quartier Côte-des-Neiges. Depuis 1998, plusieurs locataires s'impliquent dans le comité des résidentes de Mountain Sights. Ce comité se mobilise afin d'agir collectivement sur des problèmes communs qu'il a identifiés, dont les mauvaises conditions de logements. Ces résidentes entreprennent des projets concrets, tels que la création du jardin communautaire dans le parc de la Savane et d'un espace d'activités pour les jeunes et les familles (le Pavillon de la Savane).

Le développement et la consultation publique

Le développement du Triangle, aussi nommé le secteur Namur–Jean-Talon, a commencé en 2008 avec un projet de condos sur la rue de la Savane. En 2009, un développement important du secteur a été annoncé et l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a entamé une consultation sur l'avenir du site. De nombreux groupes ont participé à cette consultation.

Dans le cadre du développement, l'arrondissement visait à augmenter la densité résidentielle dans le secteur par la création de 3 200 logements sur un échéancier de 15 ans. Cinq objectifs additionnels ont été mis de l'avantⁱⁱ :

¹ Christian Paquin, CSSS de la Montagne. Présentation Powerpoint *Principales statistiques tirées du recensement de 2006 : Portrait de la population de Mountain Sights*. 11 mai 2009. Le seuil de faible revenu est calculé avant impôts.

- *l'implantation de nouveaux services de quartier adaptés aux besoins;*
- *la maximisation du potentiel de développement généré par la proximité du métro;*
- *l'amélioration de la sécurité et de la convivialité du secteur;*
- *la bonification de la qualité de l'environnement urbain;*
- *la création d'une identité propre [pour le secteur].*

En prévision de la consultation de l'OCPM, le comité des résidentes a élaboré son propre plan de développement urbain pour le secteur qui articule leurs priorités et leurs besoinsⁱⁱⁱ. Le rapport final de l'OCPM accorde une section spécifique à l'avenue Mountain Sights et presque l'ensemble des recommandations des résidentes y sont retenues.

Notre démarche

Presqu'une décennie plus tard, nous avons trouvé pertinent de faire un état des lieux afin d'analyser l'impact du développement sur les résidentes de Mountain Sights. Cette analyse se repose sur diverses démarches de recherche ainsi que des données statistiques.

Nous avons :

- tenu quatre groupes de discussion avec des résidentes et des intervenantes du voisinage Mountain Sights qui ont été témoin des changements depuis les consultations de l'OCPM. Des discussions ont eu lieu sur leurs constats, leur vécu, et leurs besoins;
- tenu des rencontres individuelles et recueilli des témoignages de résidentes;
- analysé le rapport de l'OCPM;
- analysé les statistiques des recensements 2006 et 2011;
- analysé des données de la Ville de Montréal sur le développement.

Le développement du Triangle, comme d'autres réalisés par la Ville de Montréal et présentés comme innovateurs, a été avantageux pour certaines. Mais nous démontrons que pour les résidentes qui habitaient déjà le quartier avant l'arrivée des ensembles de condos, l'évaluation est loin d'être positive.

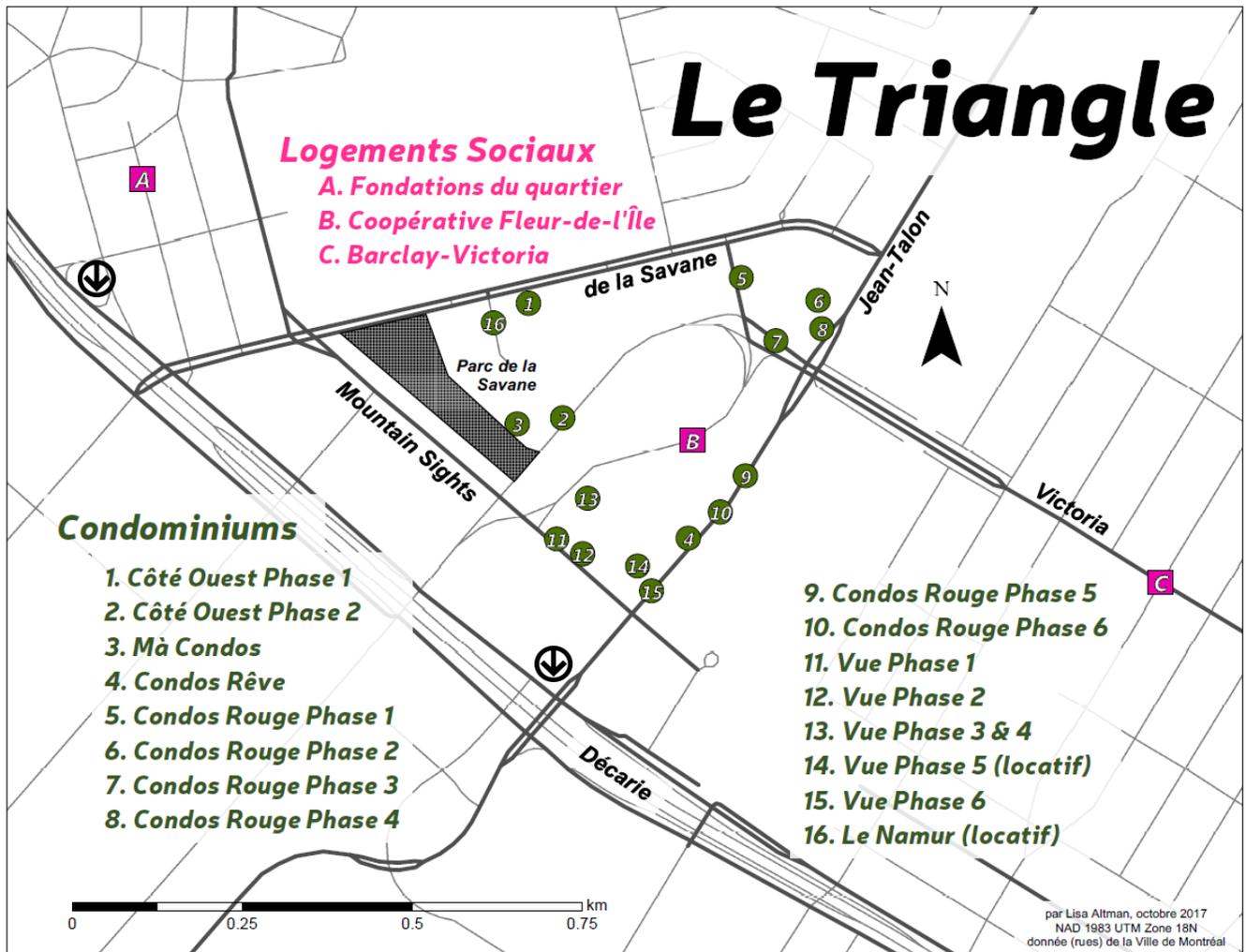
Notons que le développement du secteur Namur–Jean-Talon se poursuivra pendant de nombreuses années encore. Le portrait que nous présentons est donc en évolution, et nous ne pouvons évaluer qu'une partie des impacts du développement sur les résidentes.

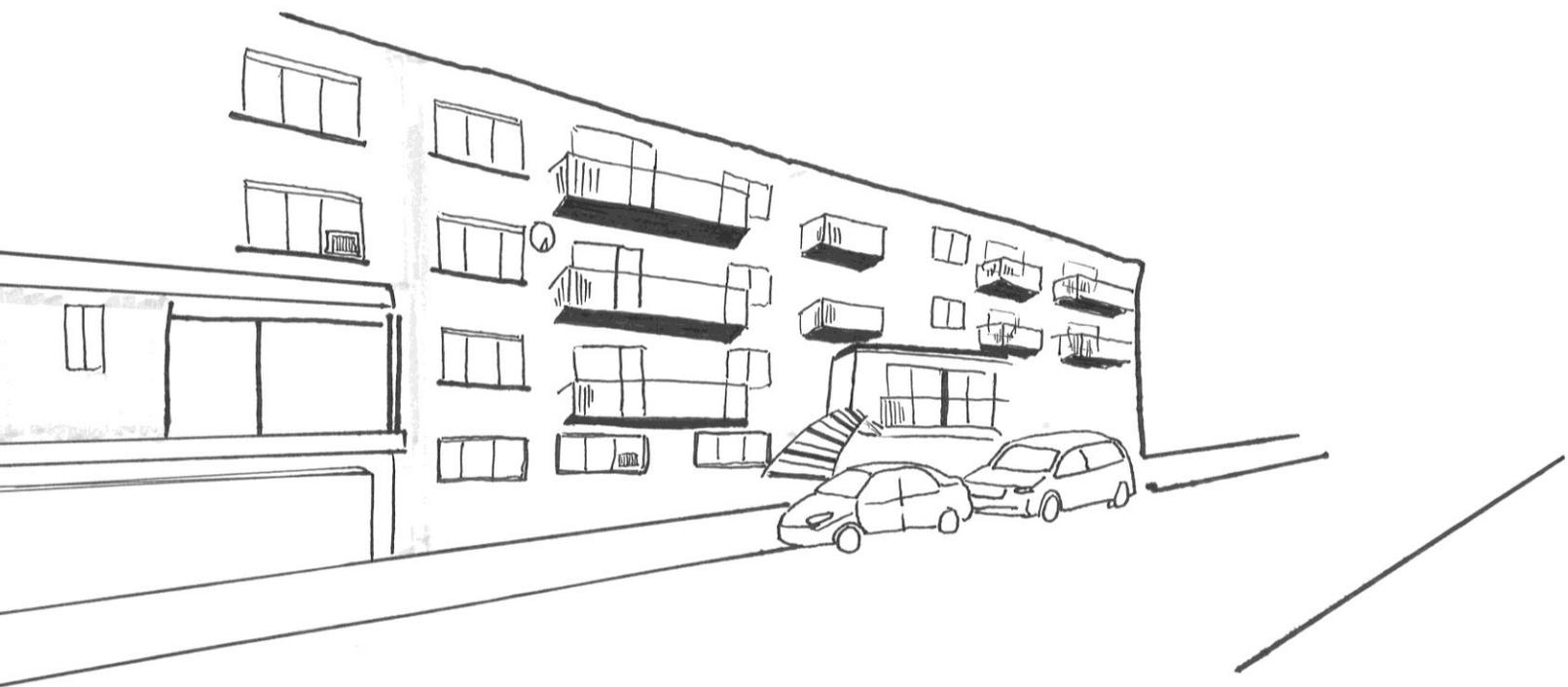
Extrait du Rapport final de l'OCPM :

« La commission est d'avis que les résidents actuels de l'avenue Mountain Sights ne devraient pas subir de préjudice causé par le projet de réaménagement et le processus de spéculation qui en résulte. Elle est d'avis que le réaménagement du secteur devrait plutôt servir à améliorer davantage leur qualité de vie, notamment leurs conditions de logements^{iv}. »

Les résidentes sont conscientes des impacts profonds d'un tel projet de revitalisation sur leur vie. Leur sentiment d'appartenance à leur milieu de vie est au cœur de leur implication dans une démarche collective afin de concevoir une vision commune du développement urbain de leur quartier^v.

- *Mémoire du Centre communautaire Mountain Sights*





2 : Le logement

Dans cette section, nous décrivons plus en détail les types de logements développés dans le Triangle et nous analyserons l'accessibilité de ces logements. **Entre 2007 et 2017, ce secteur de 570 ménages a vu l'arrivée de quelque 2 767 unités de logement privé, dont la vaste majorité était des condominiums.**^{vi}

En 2006, 98 % des résidentes de l'avenue Mountain Sights étaient locataires. De ces ménages, 42 % consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. Le nombre d'individus à faible revenu s'élevait à 865 ou 57 % de la population. Notre expérience nous dit que les ménages à faible revenu doivent régulièrement choisir entre l'abordabilité de leur logement et les conditions de celui-ci. En conséquence, pour assurer un toit sur la tête des membres de leur famille, les gens sont forcés d'accepter du surpeuplement ou des conditions de logement insalubres. Effectivement, sur l'avenue Mountain Sights, 28 % des logements avaient besoin de réparations majeures et 19 % avaient besoin de réparations mineures^{vii}. Beaucoup de

résidentes témoignaient de problèmes d'insalubrité, dont des problèmes de vermine qui ne font pas partie des calculs de rénovations majeures et mineures dans le recensement.

Avant le nouveau développement du secteur, les résidentes de Mountain Sights étaient très mobilisées pour améliorer la qualité de leur logement; les questions de salubrité et d'abordabilité des logements les préoccupaient beaucoup. En 2005-2006, une grande opération salubrité a permis une extermination coordonnée de blattes dans 22 immeubles de l'avenue Mountain Sights^{viii}. Les résidentes ont aussi longuement réclamé le développement de logements sociaux dans leur quartier à travers des sorties médiatiques^{ix}, des interventions aux conseils d'arrondissement et des rencontres avec des élues locales.

Dans le mémoire que le Centre communautaire Mountain Sights a présenté à l'OCPM^x, le logement social prend une place importante : on demande que le logement social représente de 30 % à 50 % de tout nouveau développement dans le secteur. Ces proportions tiennent compte du taux de pauvreté élevé dans le secteur et ont été choisies parce que la communauté et le milieu désiraient que tout nouveau développement du secteur ait comme objectif principal de répondre aux besoins des résidentes déjà présentes.

Vue d'ensemble du nouveau développement de 2008 à 2017^{xi}

- 5 projets de condos totalisant 2 438 unités, soit 82 %
- 2 projets de logements locatifs totalisant 329 unités, soit 11 %
- 3 projets de logement social totalisant 209 unités, soit 7 %

Parmi les 2 438 unités de condos, il y a 292 unités de condos dits « abordables ». Le chiffre de 2 438 comprend également 536 unités de condos qui sont en cours de développement.

Faits saillants des groupes de discussion : Le logement

- ***Les participantes jugent que la vaste majorité des unités privées développées sont hors de la portée des résidentes de Mountain Sights.***
- ***Plusieurs locataires ont subi des augmentations de loyer. Certaines perçoivent un lien avec le développement, d'autres craignent de voir leur loyer augmenter dans les prochaines années.***
- ***Plusieurs locataires vivent toujours des problèmes importants***

d'insalubrité et de mauvaise qualité de logement en général.
→ **Les résidentes ont beaucoup de difficulté à accéder aux projets de logement social et plusieurs ont la perception qu'il n'est pas possible d'obtenir un logement social.**

2.1 Les nouveaux logements privés : inaccessibles aux résidentes de Mountain Sights

Au sein du développement de logement privé, il y a plusieurs enjeux qui font en sorte que la nouvelle offre de logement est inaccessible aux résidentes de Mountain Sights : la taille des logements, le coût des logements, et le mode d'occupation du logement (propriété vs locatif).

La taille des logements

Les projets de logements privés déjà construits ou presque, comptent 1 902 condos et 329 logements locatifs pour un total de 2 231 unités. De ces derniers :

- 40 % sont des studios et des 3 ½;
- 47 % sont des 4 ½;
- 12,5 % sont des 5 ½;
- 0,4 % sont des 6 ½ et plus^{xii}.

Lors de la planification de ce développement, l'arrondissement a fait valoir l'objectif de retenir et de ramener les familles sur l'île de Montréal^{xiii}. Effectivement, le manque de logements pour familles est déjà identifié comme une problématique importante dans le quartier Côte-des-Neiges : selon l'Enquête nationale sur les ménages de 2011, 22 % des ménages du quartier vivaient dans des logements de taille insuffisante². Quand il s'agissait d'un ménage d'immigration récente (dans les 5 années précédentes), ce chiffre s'élevait à 39 %. Au sein du développement du Triangle, même s'il y a plusieurs 4 ½, les grands logements pour familles sont rares : seulement 13 % des logements comptent trois chambres et plus. En revanche, en 2006, les familles de 2 enfants et plus représentaient 38 % de la population de Mountain

² Front d'action populaire en réaménagement urbain. *Dossier noir : Logement et Pauvreté dans Côte-des-Neiges*. Commande spéciale à Statistique Canada (Recensement de 2006 et Enquête nationale sur les ménages de 2011) disponible au http://www.ledevoir.com/documents/pdf/logement_cdn.pdf. On y constate que 5 830 ménages de Côte-des-Neiges manquent une chambre à coucher, 1 460 manquent deux chambres à coucher, 435 manquent trois chambres à coucher.

Sights^{xiv}. Il est frappant que malgré la rhétorique de la Ville sur l'importance des familles dans ce développement, il y ait si peu de grands logements de deux chambres et plus. Comme nous verrons dans la section suivante, ces logements pour familles ne sont pas, de toute façon, accessibles financièrement aux familles de Mountain Sights. Nous pouvons alors conclure que la Ville ne cherche pas à retenir toutes les familles à Montréal, mais bien un certain type de famille.

Le coût des logements

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour être bien, un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30 % de son revenu au logement³. En utilisant ce seuil, nous pouvons calculer les revenus dont un ménage devrait disposer pour accéder aux différents types de logements dans les nouveaux développements du Triangle. Pour nos calculs, nous utilisons des exemples de prix mensuels pour un 4 ½ dans les trois catégories suivantes : des condos, des condos abordables et des logements locatifs.

- **Condo** : À Rouge Condominiums, un 4½ de la 4^e phase coûtait au moins 400 000 \$ en janvier 2017^{xv}. Selon le calculateur des paiements hypothécaires de la SCHL^{xvi}, **les paiements mensuels s'élèveraient à 2 241 \$⁴**. Ainsi, pour ne pas consacrer plus de 30 % de son revenu au logement, **le ménage qui l'achète devrait avoir un revenu minimal annuel de 89 640 \$**. Notons que ce calcul ne tient pas compte de plusieurs autres frais, tels que la taxe de bienvenue, qui peuvent représenter plusieurs milliers de dollars.
- **Condo abordable** : Un règlement de la Ville de Montréal stipule des prix maximaux pour des condos « abordables » dans le programme AccèsCondo⁵. Pour une famille avec au moins un enfant, ce seuil est

³ Le revenu utilisé pour le calcul est celui avant impôts. Pour plus d'informations, voir la définition au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihac/in/observateur/observateur_044.cfm

⁴ Sheetal Pathak. Calcul fait avec 10 % d'acompte, un taux d'intérêt de 3 %, période d'amortissement de 25 ans, des frais condos de 200 \$/mois, des taxes municipales au taux de 0.8336/100 \$ et des taxes scolaires au taux de 0.17832/100 \$. Basé sur le *Tableau des taux de taxes 2017 pour CDN-NDG* sur le site web de la Ville de Montréal (http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/SERVICE_FIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/2017_CDN_NDG_FR.PDF) et le *Taux de taxe scolaire pour 2017-2018* sur le site web du Comité de gestion de la taxe scolaire de l'île de Montréal (<http://www.cgtsim.qc.ca/en/documents-site-web/317-taux-taxe-scolaire-2017-2018/file>).

⁵ Ces barèmes sont de 200 000 \$ pour une personne seule, 280 000 \$ pour un individu ou couple avec au moins un enfant, 250 000 \$ pour un couple sans enfants et 360 000 \$ s'il s'agit d'une unité pour familles (avec au moins 3 chambres à coucher). Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété. Source : Ville de Montréal, *Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, p. 10.

de 280 000 \$. Dans ce cas une famille devrait déboursier 1000 \$, recevrait un prêt de 28 000 \$ et aurait donc une hypothèque de 251 000 \$. Selon le calculateur de la SCHL, **les paiements mensuels s'élèveraient à 1 624 \$/mois⁶**. Ainsi, **le ménage devrait avoir un revenu minimal annuel de 64 957 \$** pour parvenir à boucler ses fins de mois⁷

Un condo « abordable » implique des paiements mensuels de 1 626 \$ pour un 4 ½.

Notons également qu'il n'y a pas de limite sur les prix de revente des condos qui ont bénéficié du programme et que les

condos peuvent être plus chers par la suite. Des condos « abordables », alors, sont souvent très chers lorsqu'ils sont revendus. À Côté-Ouest, le projet de condos « abordables » bâti dans le cadre du programme AccèsCondos, un 4 ½ se revendait sur le site DuProprio en juin 2017 pour 308 999 \$^{xvii}. Selon les mêmes calculs, le paiement mensuel serait de 1 777 \$ et le ménage acheteur devrait alors avoir un revenu minimal annuel de 71 063 \$.

- **Logement locatif** : Dans l'édifice locatif Le Namur, le loyer pour un 4 ½ commence à 1200 \$/mois^{xviii}. Ainsi, pour ne pas consacrer plus de 30 % de son revenu au logement, un ménage locataire doit avoir un revenu minimal annuel de 48 000 \$.

À titre de comparaison

- **En 2017, le revenu annuel avant impôts d'une personne sur l'aide sociale : 7 476 \$^{xix}**
- **En 2017, le revenu annuel avant impôts d'une personne qui travaille 40 heures par semaine au salaire minimum : 23 400 \$^{xx}**
- **En 2006, le loyer moyen sur l'avenue Mountain Sights : 528 \$/mois**
- **En 2006, pourcentage des ménages de Mountain Sights ayant un revenu annuel de moins de 50 000 \$: 83 %⁸**

⁶ Sheetal Pathak. Calcul fait avec 10 % d'acompte, un taux d'intérêt de 3 %, période d'amortissement de 25 ans, des frais condos de 200 \$/mois, des taxes municipales au taux de 0.8336/100 \$ et des taxes scolaires au taux de 0.17832/100 \$. Basé sur le *Tableau des taux de taxes 2017 pour CDN-NDG* sur le site web de la Ville de Montréal.

(http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/SERVICE_FIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/2017_CDN_NDG_FR.PDF) et le *Taux de taxe scolaire pour 2017-2018* sur le site web du Comité de gestion de la taxe scolaire de l'Île de Montréal (<http://www.cgtsim.qc.ca/en/documents-site-web/317-taux-taxe-scolaire-2017-2018/file>).

⁷ Il n'y a pas eu de projet d'AccèsCondos depuis 2008; ces barèmes s'appliquent à l'année 2017.

⁸ Sheetal Pathak. Calcul fait à partir des données publiques du recensement 2006 par aire de diffusion. Indique le revenu avant impôts.

Il est évident que ces logements – que ça soit des condos, des condos abordables ou des logements locatifs, sont peu ou pas accessibles aux ménages de Mountain Sights. Le concept « d'abordable » est à revoir, car la question se pose : abordable pour qui ?

Compte tenu que les condos, les condos abordables et les logements locatifs représentent 93 % du développement⁹, on peut arriver à la conclusion que la majorité du développement de leur quartier n'était pas financièrement accessible à la majorité des ménages qui habitaient la rue Mountain Sights en 2006. En fait, le reste (7 %) du développement, la partie qui aurait été accessible à la majorité de ces ménages, est composé exclusivement des logements sociaux.

Le mode d'occupation des logements

L'accès à la propriété est une option pour une minorité de la population montréalaise. En 2006, à Montréal, 62 % des ménages étaient locataires et sur l'avenue Mountain Sights, ce pourcentage s'élevait à 98 %^{xxi}. Pour avoir un fonds d'épargne qui permette de payer une mise de fonds, il faut avoir un revenu suffisant pour épargner, ce qui est impossible pour la majorité des ménages qui peinent à répondre à leurs besoins de base. Or, 82 % du nouveau développement est constitué de condos et vise des propriétaires, et est donc hors de la portée de la vaste majorité des résidentes de Mountain Sights et même de Côte-des-Neiges. De plus, cela indique que le développement n'était pas destiné aux résidentes de Mountain Sights.

2.2 La stratégie d'inclusion et le développement de logement social

« En plus de contribuer fortement à la qualité de vie des ménages visés, l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels renforcera l'ancrage dans la communauté et permettra de conserver à Montréal la mixité sociale qui la caractérise^{xxii}. »

-Gérald Tremblay, maire de Montréal, 2005

Le besoin de logements sociaux a été évoqué depuis le début des changements dans le secteur par de nombreux acteurs, notamment les

⁹ Voir la répartition des nouveaux logements par type de projet à la p.6.

résidentes de l'avenue Mountain Sights et les organismes communautaires du quartier. Le rapport de l'OCPM comprend de nombreuses recommandations à ce sujet.

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette politique non obligatoire prévoit l'inclusion de 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables lors de la construction de projets résidentiels. En 2015, le seuil d'application a été réduit de 200 unités pour comprendre des projets de 100 unités et plus. La Stratégie permet également à un promoteur de contribuer financièrement plutôt que de développer des unités de logement social. Le montant de contribution est calculé à partir d'une formule qui a été révisée en 2015^{xxiii}. **La Stratégie d'inclusion a été l'unique outil utilisé par les autorités municipales pour faire une place au logement social au sein du développement du Triangle.**

Extrait du Rapport final de l'OCPM :

« Les moyens retenus devraient dépasser la seule application de la Stratégie d'inclusion de logement abordable et social sur le site. La réponse aux besoins requiert que l'on fasse appel rapidement et concurremment à une panoplie de solutions^{xxiv}. »

L'application de la Stratégie d'inclusion dans le Triangle

Nous avons décidé de nous concentrer sur l'analyse du volet logement social de la Stratégie d'inclusion dans le cadre du Triangle, puisque c'est le logement social qui apporte une réelle réponse aux besoins des ménages à faible revenu.

À date, pour 2 231 nouveaux logements privés, seulement 209 logements sociaux ont été développés dans le secteur, soit 9,4 %. Quelque 1 350 000 \$ ont été recueillis dans le fonds de contribution de l'arrondissement.

Des six projets de logements privés construits ou approuvés en date d'octobre 2017 :

- **3 projets n'étaient pas visés par la Stratégie d'inclusion** (un total de 502 unités) car ils étaient de moins de 200 unités chacun et approuvés avant décembre 2015. (Ma, Condos Rêve, le Namur)

- **2 projets ont été visés par la Stratégie d'inclusion :**
 - **Rouge phases 1-4** (397 unités) : 98 unités de logement social ont été construites, représentant environ 25 % du développement. Le projet s'appelle Les Fondations du quartier.
 - **Rouge phases 5-6** (275 unités) : 67 unités de logement social ont été construites. Ces unités représentent environ 24 % du développement. Le projet s'appelle Victoria-Barclay.
 - **Vue phases 1-8** (901 unités) : 44 unités de logement social ont été construites, représentant 15 % des trois premières phases. Le projet s'appelle Coop Fleur de l'Île. Une entente^{xxv} a été signée en 2014 qui prévoyait soit la construction de 91 unités de logement social additionnelles ou une contribution financière. En 2017, la contribution de 858 000 \$ a été encaissée.
- **Côté-Ouest** : un projet de 292 logements « abordables ».

Description des projets de logement social^{xxvi}

1) Les Fondations du quartier (8355, rue Labarre)^{xxvii} : Initié en 2010 et ouvert en 2012, cet OSBL comprend 98 unités, et est situé au nord de la rue de la Savane et donc à l'extérieur, mais en proximité du périmètre du Triangle. Géré par le groupe Les Fondations du quartier, la moitié des unités a des suppléments au loyer, qui permettent aux locataires de payer 25 % du revenu au loyer.

2) Victoria-Barclay^{xxviii} : En face de la station de métro Plamondon et donc loin du site du Triangle, le projet a été initié en 2011 et ouvert en 2014. L'immeuble contient 67 unités, dont la moitié (33 unités) bénéficie d'un supplément au loyer. L'autre moitié des logements sont à 95 % du prix médian du marché, un montant trop élevé pour plusieurs locataires de Côte-des-Neiges. En 2016, le loyer médian montréalais d'un 4 ½ était de 901 \$, donc une unité non subventionnée coûterait 856 \$^{xxix}. L'immeuble est géré par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

3) Coopérative Fleur de l'île^{xxx} : Initiée en 2011 et construite en 2015, cette coopérative située sur la rue Buchan est le seul projet de logement social qui a été construit à l'intérieur du secteur. Des 44 unités, la moitié des logements a des suppléments au loyer.

Le fonds de contribution

Dans le cadre du développement Namur–Jean-Talon les promoteurs de trois projets (Rêve, Ma et le Namur) ont aménagé des projets de moins de 200 unités (le seuil de la Stratégie à l'époque), mais ont fait des contributions totalisant 492 000 \$. Une contribution additionnelle de 858 000 \$ a été versée par le promoteur Vue en 2017.



2.3 Le logement social : trop cher, trop peu d'unités et trop souvent hors-site^{xxxii}

En dessous des barèmes et des besoins

Au total, donc, 209 unités de logement social ont été réalisées dans le cadre du développement du Triangle, soit 7 % des 2 976 unités de logement construites ou prévues. Seulement 50 % des unités de logement social bénéficient de suppléments au loyer, **soit 104 unités, ou 3,5 % du total**. Le contraste entre ce chiffre et l'ampleur des besoins est flagrant, car dans le secteur Namur—Jean-Talon, en 2006, 57 % de la population vit sous le seuil de pauvreté. Il faut également regarder le contexte plus large de Côte-des-Neiges, où 5 060 ménages locataires consacraient plus de 80 % de leur revenu au logement en 2011^{xxxii}.

Les unités non-subsidées très chères

Les unités de logement social sans subvention au loyer sont trop chères pour des gens à faible revenu. Le prix de ces unités oscille entre 90 et 95 % du prix médian du marché privé, un indice qui n'est fait que pour l'ensemble de l'île de Montréal. Un 4 ½ sans supplément au loyer dans la coopérative Fleur de l'île, par exemple, coûte 730 \$. Ce prix est beaucoup plus élevé que le loyer moyen sur l'avenue Mountain Sights, qui était de 586 \$ en 2011¹⁰.

Hors site

De l'ensemble des logements sociaux, seulement 21 % des unités sont situées à l'intérieur du secteur Namur—Jean-Talon. L'objectif de la « mixité » tel qu'énoncé lors de la création de la Stratégie d'inclusion ainsi que lors de sa révision en 2015, en « favorisant l'inclusion du logement social sur site »^{xxxiii}, n'a pas été réalisé dans la pratique.

Pour 2 231 logements privés flambants neufs dans le Triangle, on n'a bâti que 22 unités de logement social avec un supplément au loyer sur le site.

Peu importe les raisons de l'exclusion des logements sociaux du site— la réticence des promoteurs d'en construire proches des condos, le coût trop élevé des terrains et la spéculation immobilière, le manque de financement

gouvernemental pour les projets de logements sociaux, une négociation pas assez serrée des autorités municipales ou autres — cet écart témoigne de préjudices sociétaux et systémiques envers les ménages à faible revenu. Toute personne, qu'elle ait un revenu faible ou non, a le

¹⁰ Sheetal Pathak. Calcul fait à partir des données publiques du recensement 2011 par aire de diffusion. Indique le loyer brut qui inclut le chauffage, et l'électricité.

droit d'habiter dans son quartier et de bénéficier du développement de celui-ci. Les gens ne devraient pas être obligés de partir de leur quartier pour avoir accès à un logement convenable. S'il n'y a eu peu d'inclusion sur le site, c'est par manque de volonté, de vision, et de considération pour les besoins des résidentes à faible revenu de la part de la Ville et des élues.

Dans un secteur où des sites industriels sont remplacés par des tours résidentielles, l'argument qu'il manque de place pour faire du logement social sur le site (un argument souvent utilisé dans des secteurs de haute densité comme le Plateau et ailleurs) n'est tout simplement pas applicable.

Concluons avec ce chiffre désolant : **pour 2 231 logements privés flambants neufs dans le Triangle, on n'a bâti que 22 unités de logement social avec un supplément au loyer sur le site.**

2.4 La Stratégie d'inclusion : une politique inefficace

Force est de constater que la Stratégie d'inclusion n'a pas mené à un développement mixte qui répond aux besoins du quartier.

L'application de la Stratégie a apporté un piètre 9 % de logement social (7 % si on tient compte des projets privés à venir), et ce dans un secteur où plus que la moitié des résidentes vit sous le seuil de pauvreté. L'objectif de 15 % ne peut pas, de toute façon, compenser pour la transformation complète d'un quartier produite par le développement massif tel qu'on l'a vu dans Namur—Jean-Talon ou Griffintown. Le chiffre de 15 %, déjà arbitraire et sans fondement aucun, ne correspond pas à une « diversité » dans la composition sociale d'un quartier. Le niveau d'inclusion de logements sociaux avec des suppléments au loyer devrait minimalement correspondre au taux de pauvreté dans le secteur.

Puisqu'il y a un seuil de 100 unités (ou de 200 unités si le projet était approuvé avant 2015) pour que la Stratégie d'inclusion s'applique, plusieurs projets en ont été exclus. 502 unités – soit 23 % du développement déjà bâti – n'ont pas fait objet de la Stratégie d'inclusion, ce qui a privé le quartier de 75 unités de logement social. Les trois projets qui n'étaient pas visés par la Stratégie d'inclusion étaient de 156, 170 et 176 unités – pas loin du seuil de 200 unités. On ne

peut que penser que c'était en partie pour éviter la Stratégie que ces projets ont été conçus avec moins de 200 unités.

De plus, le choix de la Ville d'accepter une contribution financière du promoteur du projet Vue, plutôt que d'insister sur un projet de logement social, a privé le quartier de 91 unités. Cette décision est très difficile à comprendre dans un contexte où le développeur avait besoin d'un changement de zonage pour son projet. L'arrondissement avait donc un levier important dans ses négociations.

En ce qui concerne le fonds de contribution, ces versements sont problématiques à plusieurs niveaux.

Entre des projets exclus de la Stratégie d'inclusion et des contributions financières, la Ville s'est privée de 166 unités de logement social.

Même avec la révision de la formule, la contribution n'est pas assez élevée pour permettre la création suffisante/équivalente d'unités de logement social. De plus, l'argent n'est souvent pas utilisé sur de longues périodes alors que les prix des terrains augmentent grandement, notamment à cause de la spéculation liée au développement, ce qui le rend encore moins utile au fil des années. Si nous voulons que la Stratégie d'inclusion amène des développements un peu plus inclusifs, il faut que le promoteur puisse seulement développer un projet de condos si un projet de logement social sur le site est réalisé en même temps. Une contribution au fonds ne devrait pas être acceptée.

Au lieu de morceler les terrains et d'appliquer la Stratégie d'inclusion, ce qui place le développement de logement social à la remorque des condos, il aurait fallu penser au développement en gardant une vision d'ensemble du secteur. Tel que recommandé par l'OCPM, la Ville aurait dû établir un plan chiffré pour le développement du logement social, qui tenait compte des besoins du quartier. Les terrains à potentiel de développement résidentiel ne sont pas infinis. Si tous les terrains disponibles dans les quartiers centraux sont utilisés pour la construction de condos, il ne restera plus de terrains pour le logement social.

Cette analyse de la Stratégie doit être comprise dans son contexte plus large. Le *Collectif de Recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH)* nous décrit dans son bilan critique de la Stratégie d'inclusion qu'entre 2005-2015, seulement 3 500 logements sociaux et communautaires ont été construits dans le cadre de la Stratégie d'inclusion. « Ce chiffre est à comparer aux plus de 60 000

condominiums édifés à Montréal pendant cette période »^{xxxiv}. Le CRACH rappelle également que la Stratégie d'inclusion succède à la politique *Opération solidarité 5000 logements* « qui a permis de produire pratiquement autant de logements sociaux en trois ans qu'en 10 ans de politique d'inclusion »^{xxxv}. Il est regrettable que la Ville – à la fois les représentantes élues ainsi que les départements de planification urbaine – n'ose pas dépasser la Stratégie d'inclusion ou considérer d'autres mécanismes de financement afin de répondre aux besoins locaux. Pour Blue Bonnets, terrain public situé juste à côté du Triangle, il faut changer le cap.

En somme, l'application de la Stratégie d'inclusion n'a pas permis le développement d'un secteur inclusif ni a-t-elle apporté une réponse aux besoins importants des résidentes en matière de logement.

2.5 Les impacts de la spéculation : hausses de loyer et terrains trop chers pour des projets de logement social

L'aménagement des condos de luxe dans un secteur crée un phénomène de spéculation : la valeur des terrains avoisinants augmente lorsqu'une demande pour ces terrains est créée. Ceci a des retombées à la fois pour des logements locatifs et pour le développement de nouveaux projets de logement social.

L'analyse des évaluations foncières démontre une augmentation importante des valeurs dans le secteur Namur–Jean-Talon, et ce tant pour les condos que pour les bâtiments sur Mountain Sights.

Ainsi, une comparaison de la valeur imposée en 2009 et la valeur inscrite au rôle foncier

La valeur immobilière sur Mountain Sights a augmenté de 144 % en moyenne.

en 2017-2019 pour 20 immeubles sur Mountain Sights¹¹ on note que 3 immeubles ont triplé en valeur, 13 autres immeubles ont plus que doublé et les 3 autres ont presque doublé. L'augmentation moyenne de valeur était de 144 %. À titre de comparaison, entre 2009 et 2015, la valeur moyenne d'un condo à Montréal a augmenté de 21 %¹².

¹¹ En annexe

¹² Les rôles fonciers reflètent les valeurs pour les données des années 2017 et 2011, disponibles au http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/evaluation_fonciere_fr/media/documents/Broc

L'augmentation des valeurs foncières représente aussi un rehaussement important de revenus pour la Ville de Montréal.

L'augmentation des loyers

Qui dit augmentation de valeurs foncières dit augmentation de taxes municipales. Puisque les propriétaires peuvent inclure les augmentations de taxes municipales dans les calculs d'augmentations de loyer, cette spéculation peut se traduire par des augmentations de loyer pour beaucoup de résidentes de Mountain Sights. Sans avoir les données du recensement 2016, il est difficile de chiffrer l'impact du développement sur les loyers. Cependant, entre janvier 2009 et décembre 2016, l'organisme Projet Genèse a fait 142 interventions concernant les augmentations de loyer avec des résidentes de Mountain Sights. Pour la même période avant 2009, soit les sept années précédentes, l'organisme avait fait neuf interventions de ce type pour la même population.



« Le prix ne cesse d'augmenter. Dans 4-5 ans, on va doubler de loyer et l'appartement est toujours en mauvaise condition, les comptoirs sont brisés et tombent en morceau. »

« Les loyers augmentent. »

« Les loyers sont rendus chers. Maintenant un 3 ½ coûte 700 \$ alors qu'il en coûtait 300 \$ quand je suis arrivée dans le secteur. »

- résidentes de Mountain Sights

Création de logements sociaux

Alors que les projets de condos sont réalisés à haute vitesse, la livraison des logements sociaux stagne. Entre-temps, la valeur des terrains augmente. Étant donné les limites financières imposées par le programme AccèsLogis, il devient alors impossible pour les projets de logement social d'acquérir un terrain alors qu'il aurait été possible de le faire il y a 10 ans, aux débuts du développement du secteur. Tout délai dans la réalisation des projets de logements sociaux met en péril leur viabilité et acceptabilité par AccèsLogis. De plus, pendant cette période,

[hure_evaluation_Fonciere_fr.pdf](#) p. 21 (2017)

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/evaluation_fonciere_fr/media/documents/depot_2011Cmprss.pdf p. 17 (2011).

les locataires sur les listes d'attente depuis déjà plusieurs années continuent d'attendre dans situations extrêmement difficiles.

En fait, lorsque les promoteurs ne réalisent pas le nombre de logements sociaux prévu par la Stratégie d'inclusion, les phases et projets suivants devraient être **automatiquement rejetés par l'arrondissement**. Par exemple, les dernières phases du projet Vue auraient dû être refusées compte tenu de la non-livraison des logements sociaux prévus pour les premières phases.

Extraits du Rapport final de l'OCPM :

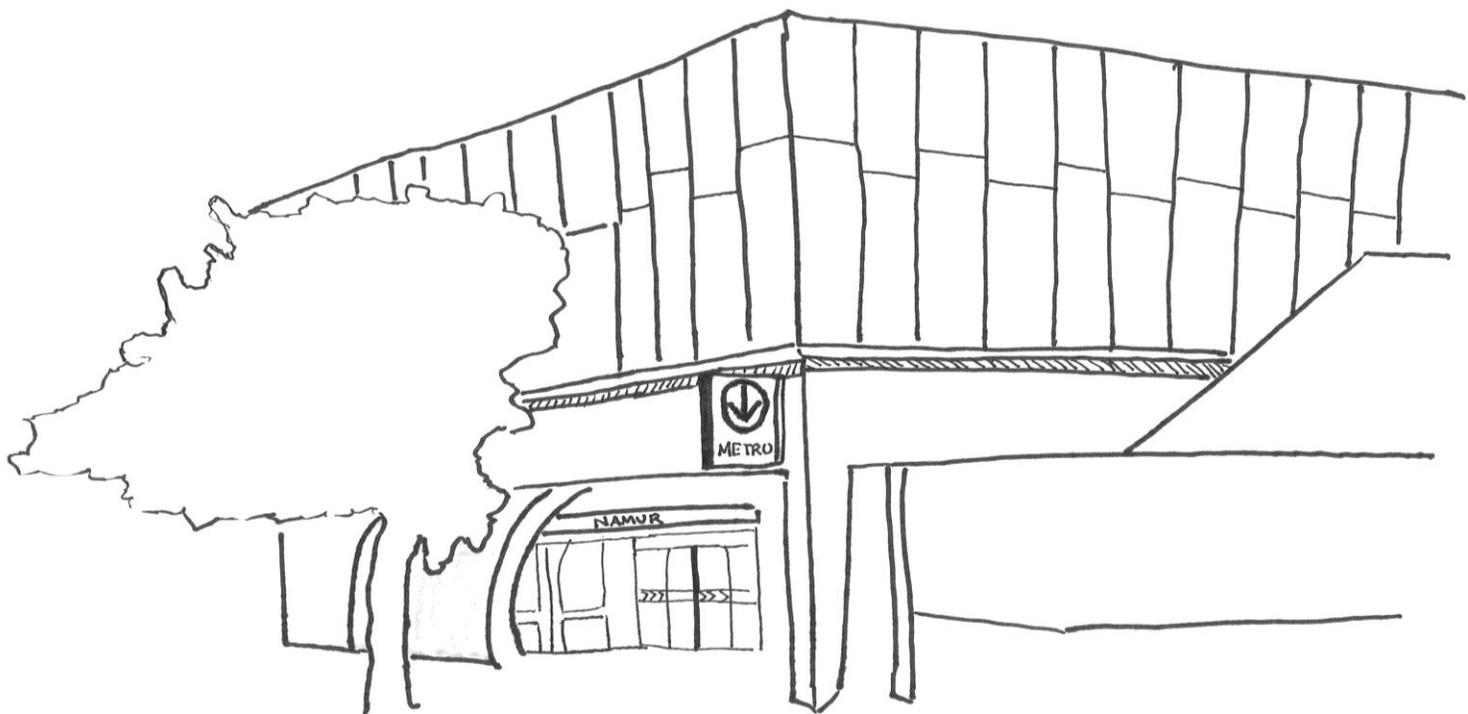
La Commission partage le sentiment qu'un coup de barre est nécessaire pour répondre aux besoins en logement social et abordable dans le quartier et qu'il ne faut pas rater l'opportunité qui se présente à l'occasion de la revitalisation du site Namur-Jean-Talon Ouest. (p.30)

Recommandations :

- *La commission recommande que soit développé un plan intégré de réponse aux besoins en logements social et communautaire dans le secteur de CDN situé à proximité du site Namur-Jean-Talon Ouest, avec des objectifs chiffrés. (p.30)*
- *La commission propose que la réponse aux besoins repose sur un regroupement de toutes les initiatives de construction d'unités d'habitation neuves sur les sites Namur et Blue Bonnets et aux environs, de réfections et de reconversions d'immeubles. L'acquisition de terrains par la SCHL et la réserve foncière sont des outils qui ne devraient pas être écartés d'entrée de jeu. (p.30)*
- *La commission recommande que l'arrondissement s'assure d'une bonne mixité socio-économique dans le secteur NJT ouest, à court terme, en travaillant prioritairement à la rénovation des bâtiments sur l'avenue Mountain Sights en vue d'y maintenir les résidents (p.30)*
- *La commission propose que l'arrondissement s'associe aux partenaires du milieu dans un comité formel dont le mandat serait de suivre la réalisation des objectifs chiffrés du plan. (p.30)*
- *Pour que s'installe une bonne mixité dans la nouvelle zone d'habitation, la commission est d'avis que l'arrondissement devra s'assurer de l'intégration et de la bonne distribution de logement social sur le site dans les prochaines phases des projets et faire en sorte que soit maintenue la part de logement abordable et de grands logements offerts aux familles. (p.30)*
- *Afin de maintenir la population de l'avenue Mountain Sights sur les lieux et d'améliorer leurs conditions de logement, la commission est*

d'avis que la Ville du Montréal devrait tout mettre en œuvre prioritairement et à court terme afin de convertir les immeubles privés de l'avenue Mountain Sights en logement social et communautaire. (p.39)

Mère monoparentale, K. vivait sur l'avenue Mountain Sights avec ses quatre enfants dans un 3½. Sa situation était extrêmement difficile et elle pleurait très souvent. En 2012, elle a obtenu un logement social aux Fondations du quartier et cela a tout changé pour elle et pour sa famille. « Mes enfants ont leur propre chambre. Depuis cinq ans je n'ai eu aucun mal de tête, rien. Maintenant je suis heureuse et même capable d'économiser un peu d'argent. Je suis tellement contente de ce projet qui aide les gens, c'est incroyable ».



3. Autres enjeux liés au développement du Triangle

3.1 Les déplacements

Dès le début, l'aménagement du Triangle a été présenté comme un « transit-oriented development » (« TOD »), c'est-à-dire un développement qui vise à construire des logements à proximité du transport en commun, dans une perspective d'accroître l'utilisation de la station de métro Namur et de réduire l'utilisation de l'auto.

Dans leur mémoire de 2009, les résidentes de Mountain Sights ont soulevé plusieurs enjeux liés aux déplacements^{xxxvi}, une thématique importante vu l'isolement du secteur Namur—Jean-Talon face au reste du quartier Côte-des-Neiges. Au niveau du **transport en commun**, il faut une meilleure desserte pour l'ensemble des résidentes, particulièrement

pour les personnes à mobilité réduite et les familles avec de jeunes enfants. Il faut des améliorations à l'itinéraire de l'autobus 92. La **sécurité piétonnière** a été identifiée comme prioritaire et plusieurs recommandations ont été mises de l'avant, dont des mesures de ralentissement de la circulation et la réorganisation de certaines intersections. Enfin, les résidentes identifiaient un problème important de **stationnement**, et ce, même avant la construction de nouveaux logements.

L'approche TOD a non seulement échoué avec le développement du secteur, mais en plus la densification résidentielle du secteur a amené des problèmes additionnels en termes de déplacement, de sécurité piétonnière et de stationnement.

3.1.1 Le transport en commun

Selon la STM, de 2009 à 2016, le nombre de personnes qui prend le métro à partir de la station Namur a augmenté de 14 %^{xxxvii}. Sur cette même période, le nombre de ménages dans le secteur a presque quadruplé¹³. Puisque l'arrivée massive d'une nouvelle population à Namur–Jean-Talon n'a pas mené à un accroissement équivalent d'utilisation du métro, on peut déduire que l'objectif du « TOD » n'a pas été atteint.

Comme était le cas avant l'arrivée des nouveaux condos, l'avenue Mountain Sights est toujours aussi cloisonnée et isolée de ses alentours. La rue Côte-des-Neiges, une artère majeure très utilisée par les résidentes, est toujours aussi difficile d'accès : la seule option de transport en commun est l'autobus 92 (sur Jean-Talon). Même si le trajet de l'autobus a été légèrement adapté, le problème principal de la fréquence demeure : il ne passe qu'aux 30 minutes^{xxxviii}. La vision de l'arrondissement était centrée autour de la station Namur, mais ce qui importe davantage aux résidentes de Mountain Sights, c'est l'autobus 92. On peut alors conclure que la Ville a choisi de ne pas s'attaquer à l'enjeu important du décroisement du secteur.

¹³ Avec l'ajout de quelque 2000 nouveaux logements aux 570 ménages de Mountain Sights: voir annexe 2 à la page 41.

Faits saillants des groupes de discussion : Transport en commun

- **Il n'y a pas d'accès direct et rapide en transport en commun au chemin de la Côte-des-Neiges et aux écoles et bureaux médicaux du quartier.**
- **Des participantes ont constaté une certaine amélioration de l'itinéraire de l'autobus 92, mais d'autres changements sont toujours nécessaires. L'autobus ne vient pas assez souvent et l'autobus n'est parfois pas à l'heure, venant soit avant ou après l'heure prévue à l'horaire.**



« Quand nous devons magasiner, le métro et les autobus sont hors proportion. Il n'y a rien qui nous amène aux bureaux de médecins de Côte-des-Neiges ou aux écoles, École des nations. Tu marches la moitié du chemin parce que l'autobus n'arrive pas. »

- résidente de Mountain Sights

3.1.2 La sécurité piétonnière^{xxxix}

Puisque le secteur de Namur—Jean-Talon était, avant les développements de condos, surtout à caractère industriel, très peu d'aménagements piétons ont été réalisés. Plusieurs recommandations sur le sujet ont été faites par l'OCPM. Suite à une campagne organisée par les résidentes de Mountain Sights, des nouveaux feux de circulation avec une lumière de piéton ont été installés à l'intersection de Paré et Mountain Sights en 2016. Il y a aussi eu l'installation d'un passage piétonnier sur l'avenue Mountain Sights, à l'entrée du parc, qui a été appréciée. Des travaux sur les rues de la Savane, Buchan, Paré et Victoria sont prévus pour 2017 et 2018, qui comprennent l'élargissement des trottoirs, des passages piétons et l'ajout de feux de circulation.

Même s'il y a certaines améliorations qui rendront les déplacements plus sécuritaires, force est de constater qu'actuellement, le sentiment d'insécurité pour les piétons demeure tout aussi présent et s'est même empiré notamment suite au nouvel aménagement de l'intersection Jean-Talon et Victoria. C'est un enjeu qui suscite beaucoup de passion chez les résidentes lors des groupes de discussion.

Extraits du Rapport final de l'OCPM : Recommandations

- *La commission recommande que l'arrondissement confirme son parti pris en faveur du piéton. (p.34)*
- *La commission considère que les piétons devraient pouvoir traverser la rue Jean-Talon facilement et en toute sécurité en plusieurs endroits. (p.35)*
- *La commission est d'avis que l'arrondissement devrait rapidement mettre en place des mesures afin de sécuriser les passagers piétonniers qui donnent accès au parc de la Savane et qui sont sur le chemin de l'école. Ceci est d'autant plus important que ces trajectoires sont empruntées quotidiennement par les enfants du secteur. (p.40)*

Faits saillants des groupes de discussion : La sécurité piétonnière

- **Les résidentes constatent que la sécurité piétonnière s'est améliorée à deux intersections. Les résidentes sont très contentes de l'installation d'une lumière pour piétons à Mountain Sights et Paré suite à leur campagne locale.**
- **Les résidentes demeurent fort préoccupées par la sécurité piétonnière et ne se sentent pas en sécurité en traversant plusieurs intersections.**
- **L'intersection de Jean-Talon et Victoria est particulièrement problématique, ayant été qualifiée de « terrible », « très difficile à traverser » et « bien pire qu'avant ».**



« Cette intersection (de la Savane et Mountain Sights) est un problème élevé de sécurité quand tu dois traverser la rue. Quelqu'un qui ne peut pas marcher, les autos n'ont aucune patience, ils augmentent vraiment la vitesse. »

« Mes enfants vont à l'école Lavoie. Ils prennent le métro de Namur à Plamondon et prennent l'autobus. Il serait mieux pour eux de marcher. Mais il faut structurer l'intersection Jean-Talon et Victoria au niveau des indications et le nombre de minutes pour traverser. Quand la lumière change, on est au milieu de la rue. Honnêtement ça fait peur, surtout d'être là avec une poussette. »

« Au coin de Mountain Sights et Paré, les voitures tournent souvent sans attendre les piétons. Il faudrait avoir une flèche pour que les voitures ne puissent pas tourner en tout temps. »

- résidentes de Mountain Sights

3.1.3 Le stationnement

La Ville a suivi sa politique en matière de stationnement : 1 879 places de stationnement ont été créées dans Namur—Jean-Talon, pour 2 292 nouvelles unités de logement¹⁴.

L'analyse des résidentes est que le stationnement, déjà un enjeu important avant 2009, est devenu plus difficile depuis l'arrivée des condos. Le problème du stationnement a suscité beaucoup de grogne chez les résidentes de l'avenue Mountain Sights, qui doivent composer avec ce problème au quotidien.

Extraits du Rapport final de l'OCPM :

« La place accordée à l'automobile est donc au cœur des choix et des arbitrages stratégiques. Il faut trouver comment réduire cette place tout en accommodant pour l'essentiel les commerçants, les propriétaires d'édifices à bureau et les résidents.(...) Jusqu'à maintenant, l'arrondissement n'a pas révélé sa stratégie pour mettre en place les conditions qui permettront à chaque fonction résidentielle, commerciale et d'affaires de se développer.^{x1} »

« La commission recommande d'étudier la possibilité (...) de mettre en place un système de vignettes pour résidents, notamment pour ceux de Mountain Sights.^{xli} »

Faits saillants des groupes de discussion : Le stationnement

- **Le stationnement est un problème majeur pour les résidentes de Mountain Sights.**
- **Ce problème s'est empiré de façon importante depuis le début du développement.**

¹⁴ Arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. *Récapitulatif des dossiers ayant permis la construction de nouveaux bâtiments dans le quartier du Triangle*. Obtenu le 31 août 2017. Notons que ce chiffre ne correspond pas avec les données déjà reçues de l'arrondissement et utilisées dans le reste de ce document.



« Pour les automobilistes, trouver du stationnement (est un cauchemar). Mon mari doit conduire une heure pour trouver une place de stationnement, il faut qu'il se lève plus tôt pour trouver une autre place. La rue Paré est devenue une jungle! Ça a l'air beau, mais qu'est ce que les gens avec des autos vont faire? Beaucoup travaillent en dehors du quartier et ont besoin d'une auto, et il n'y a pas de stationnement. »

–résidente de Mountain Sights

3.2 Espaces verts et espaces publics

En 2009, les résidentes de Mountain Sights ont signalé le manque d'espaces verts et d'espaces collectifs dans le secteur et ont proposé plusieurs améliorations à cet égard. Par exemple, il avait été suggéré d'accroître le nombre d'espaces collectifs (parcs, plazas, mobilier urbain et arbres), d'assurer un niveau adéquat d'endroits pour s'asseoir, d'accroître l'espace accordé aux jardins communautaires, de maximiser l'utilisation des ruelles par les résidentes, de planter plus d'arbres dans le parc De la Savane et de désigner un parc pour chiens.

Un nouveau petit espace gazonné a été aménagé sur l'avenue Mountain Sights à l'angle de Paré. En 2018, l'aménagement de trois parcs est prévu dans le cadre du développement du secteur : un nouveau parc sur l'ancien site Volvo, une traverse linéaire et un réaménagement du parc de la Savane^{xliii}. La rénovation et le réaménagement du chalet au parc de la Savane sont actuellement en phase de planification.

Le développement d'espaces verts n'est pas à la hauteur des attentes et ne répond pas aux besoins des résidentes. D'abord, les aménagements de nouveaux parcs sont annoncés pour 2018, soit 10 ans après le début des premiers projets de condos; les résidentes les attendent depuis trop longtemps, les parents en particulier qui, entre temps, élèvent leurs enfants dans un environnement inadéquat.

De plus, le parc sur le terrain de Volvo est la moitié de la taille qui avait été promise, en partie parce que la valeur des terrains a beaucoup augmenté depuis les nouvelles constructions de condos : l'achat du terrain a coûté 8 millions \$ à l'arrondissement, qui n'avait pas les moyens d'acheter la superficie de terrain prévue.^{xliiii} Cela témoigne, entre autres, de l'importance d'un processus de développement qui n'est pas morcelé et qui priorise le développement non seulement des tours de condos, mais aussi des infrastructures et de l'aménagement des

espaces publics.

Le manque d'efforts pour développer de nouveaux espaces verts a amené à la surutilisation et au surpeuplement du Parc de la Savane, ce qui n'est pas étonnant vu l'arrivée des milliers de nouveaux ménages. En plus, dans ce parc, les équipements sont vieux et il manque d'éclairage.

Les résidentes de Mountain Sights n'ont pas d'autre option d'espace vert que le parc De la Savane; cependant les résidentes de Condo Rouge ont l'option d'utiliser l'espace vert privé que le promoteur a créé au milieu des tours. Le développement d'espaces verts privés réduit les opportunités d'échanges entre résidentes et compromet la réalisation des objectifs de mixité sociale. De plus, plusieurs projets de condos intègrent des piscines, des gymnases et des aires communes privés, ce qui augmente encore la quasi-ségrégation entre nouvelles et anciennes résidentes. Ces installations ont aussi l'effet de diminuer l'intérêt des nouvelles résidentes pour des équipements collectifs publics.

En somme, la non-priorisation du développement des espaces verts et publics a non seulement eu un impact très négatif sur la qualité de vie des résidentes de l'avenue Mountain Sights, mais aussi a diminué les bénéfices déjà limités que le développement aurait pu apporter. L'impact est particulièrement important pour les familles, et ce malgré le fait que l'arrondissement continue de soutenir que la rétention des familles est au cœur du développement du Triangle^{xliv}.



« L'été ici tout le parc et le terrain de basketball sont pleins. Nous avons besoin de plus d'espace pour les enfants, plus de parcs et plus d'activités l'été. »

« Le parc De La Savane est devenu surpeuplé, peut-être parce qu'il y a plus de résidentes. Spécialement dans les condos. C'est peut-être la raison principale, mais en tout cas, le parc est surpeuplé. »

- résidentes de Mountain Sights

Extraits du Rapport final de l'OCPM : Recommandations

- *La commission recommande que la création d'un quartier vert devienne une orientation majeure explicite du concept de revitalisation du secteur Namur – Jean-Talon Ouest et fasse partie intégrante de l'identité du secteur. (p.31)*
- *La commission propose que les besoins des familles fassent l'objet*

d'une attention particulière dans l'élaboration du concept de verdissement. (p.31)

- *La commission recommande à l'arrondissement de systématiser ses interventions de verdissement sur le domaine public et d'inclure systématiquement des conditions de verdissement des terrains aux autorisations octroyées aux promoteurs privés afin que les espaces verts en terrains privés s'inscrivent dans un réseau vert d'intérêt public. (p.33)*
- *La commission est d'avis que l'entrée au parc de la Savane par l'avenue Mountain Sights devrait faire l'objet d'un traitement particulier qui rendrait sa fonction clairement lisible et qui l'intégrerait au parc ainsi qu'à l'ensemble des espaces publics verts du site. (p.41)*

Faits saillants des groupes de discussion : Espaces verts

- **Les résidentes apprécient le nouvel espace vert sur Mountain Sights (angle Paré).**
- **Les résidentes trouvent que le développement d'espaces verts tarde. Ils et elles se souviennent des parcs proposés au début du projet et demandent pourquoi huit ans plus tard il n'y a toujours pas de nouveau parc dans le secteur.**
- **Des préoccupations concernant le Parc de la Savane sont soulevées, dont la malpropreté et un manque d'éclairage qui créent un sentiment d'insécurité.**
- **Les résidentes veulent davantage d'activités et d'installations sportives dans le parc (par exemple, soccer, volleyball, planche à roulettes).**
- **Il y a un besoin pour plus de places dans le jardin communautaire.**
- **Il y a beaucoup de préoccupations quant aux problèmes dans la ruelle (sentiment d'insécurité, malpropreté).**

3.3 Services

Les résidentes ont noté qu'il y a eu très peu de développement de services de proximité, à l'exception notable d'une épicerie, qui est perçue comme une épicerie de haut de gamme. Les résidentes sentent qu'il y a eu très peu de développement de services et de commerces qui répondent à leurs besoins de base. Il y a eu quelques nouvelles garderies qui se sont installées, mais il manque toujours une pharmacie, un bureau de poste, un point de service du CLSC, etc. L'argument avancé au début du développement du secteur était que la haute densité rendrait viable une grande gamme de commerces et de services, mais

huit ans plus tard, ce n'est pas ce que nous voyons. Plusieurs résidentes de Mountain Sights sont à mobilité réduite et le manque de services a un effet particulièrement pernicieux quand il est croisé avec l'encloisonnement du secteur.

Le manque d'espaces à l'école primaire a été mal vécu par les résidentes de Mountain Sights. L'école des Nations est l'école primaire la plus proche du secteur, mais à l'été 2017 plusieurs parents de l'avenue Mountain Sights se sont fait dire que la place de leur enfant n'était pas garantie, et ce, même pour les enfants qui avaient déjà commencé à l'école. La responsabilité pour le développement d'une nouvelle école relève de la Commission scolaire. Cependant, dans un contexte où la Ville prévoit ajouter 3000 ménages et prévoit faire une place importante pour des familles, l'ajout d'une école aurait dû être prise en compte lors de la planification du secteur. Ce point a été soulevé par l'OCPM en 2009.

Extraits du Rapport final de l'OCPM :

« Les représentantes de la commission scolaire et de l'École des Nations l'ont répété, les infrastructures scolaires des environs sont utilisées à surcapacité. Plusieurs se sont aussi questionnés sur la présence d'équipements collectifs, centres communautaires, parcs et équipements sportifs, si importants dans la vie d'une communauté de quartier. L'espace pour implanter ces équipements doit être prévu dès les présentes phases de planification. » (p. 28)

Recommandation :

- *La commission recommande que l'arrondissement évalue, en partenariat avec la commission scolaire et les autres partenaires éventuels, les besoins en équipements collectifs d'une communauté nouvelle de plus de 6 000 résidents, dont un nombre significatif de familles, et les options pour y répondre. (p.28)*



« Ils m'ont demandé d'attendre jusqu'au 2e jour de l'école. Je sais qu'il y a 6 enfants dans la même classe qui sont refusés pour la 2^e année. Plus d'autres enfants en prématernelle... Ma fille va dans cette école depuis 2 ans et là, on lui dit qu'elle doit aller ailleurs! »

- résidente de Mountain Sights

3.4 La cohabitation entre anciennes et récentes résidentes : distance et sentiment d'exclusion

Le développement des condos a totalement transformé le secteur Namur—Jean-Talon sur le plan physique. La grande majorité des anciens immeubles sur l'avenue Mountain Sights sont de trois étages, et le seul projet de logements sociaux construit dans le secteur est aussi de trois étages. Le contraste entre la hauteur de ces immeubles et celle des condos est frappant.

Comment se vivent les relations entre les résidentes de Mountain Sights et les résidentes du nouveau développement? Les focus groupes indiquent que les résidentes de Mountain Sights ont peu de contact avec les résidentes de condos. Plusieurs participantes vivent un sentiment de séparation et d'exclusion, et d'autres ont nommé la disparité notamment au niveau des conditions de logement.

L'enjeu de l'intégration sociale des résidentes des nouveaux logements a été soulevé dans le rapport de l'OCPM. Or, malgré l'ampleur de la transformation physique et sociale en cours dans le Triangle, il semble que peu de planification ait été accordée à ce sujet et peu d'efforts consentis pour créer une cohésion ainsi qu'un sentiment de communauté.

Le développement d'espaces publics, d'équipements collectifs, d'installations de loisirs et d'écoles est un élément clé qui pourrait favoriser des échanges entre l'ensemble de résidentes. Or, tel que déjà démontré, ces ressources publiques tardent à venir. Ces éléments auraient dû être travaillés et réalisés dès le départ. La présence d'installations privées complique l'adhésion de l'ensemble de nouvelles résidentes à ces équipements collectifs. Dans les mois à venir, une planification collective impliquant l'ensemble de résidentes du secteur doit assurer la mise en œuvre de ressources qui répondent aux besoins, mais également qui favorisent un contact et la création d'un sentiment d'appartenance.

Finalement, il faut se demander si les choses auraient été différentes en termes de cohabitation si plus de logements sociaux avaient été construits à proximité des condos et si les nouveaux développements avaient été plus accessibles aux résidentes vivant déjà dans le secteur. Une réelle mixité aurait pu changer la dynamique de façon importante.

Extraits du Rapport final de l'OCPM :

« Dans le but d'encourager l'intégration sociale des résidents du futur développement, la commission croit que, dès le début du processus de planification du projet, une attention particulière devrait être accordée à la localisation et à l'aménagement soigné des espaces publics et des espaces verts afin de favoriser les échanges entre les résidents de l'ensemble du site. » (p.41)

Recommandation :

- La commission est d'avis que l'arrondissement doit favoriser l'intégration des résidents de l'avenue Mountain Sights en assurant la mixité par l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans le nouveau développement ainsi que par la répartition de ceux-ci sur le site. (p.41)

Faits saillants des groupes de discussion : La cohabitation

- De nombreuses personnes ont exprimé le sentiment que les immeubles très hauts « envahissent » l'espace, notamment autour du parc De La Savane.
- Une participante a remarqué que ce sont les résidentes des condos qui ont maintenant la vue sur la montagne.
- Plusieurs résidentes de Mountain Sights ont identifié un sentiment d'exclusion ou de disparité qui s'est installé suite au développement des condos.
- Certaines résidentes ont exprimé un sentiment de séparation des nouveaux et nouvelles résidentes, ayant eu peu de contact avec elles. D'autres ont nommé une méconnaissance entre les deux groupes.



« Nous les voyons pas, ils ne nous voient pas. »

« Je sens des contre-courants d'exclusion venant des condos. Je vis ici depuis 15 ans et je n'ai pas eu ce sentiment avant. Je ne vois pas beaucoup de contact entre les gens de Mountain Sights et les condos, mais nous utilisons tous le parc. Les deux groupes coexistent, mais il n'y a pas beaucoup de communication. »

« J'avais un sentiment d'appartenance, mais c'est un peu mélangé maintenant. Nous ne savons pas où nous sommes exactement. »

Une résidente qui est également travailleuse au Centre communautaire a expliqué : « J'essayais de recruter des aînées pour mon activité. J'ai vu une aînée et j'ai mentionné que je restais sur l'avenue Mountain Sights. La femme m'a demandé quelle partie de la rue. Vous auriez dû voir l'expression sur son visage. Cet incident reflète les nouveaux arrivants. À mon avis à travers les années une ségrégation claire sera créée entre les groupes. Les gens me demandent : « Quel type de personnes vient à ton centre? » Je leur dis : « nous avons des gens comme toi et moi ».

« Ça fait pas longtemps que j'habite là, mais j'ai remarqué que dans la rue dès qu'on passe de l'autre côté-là où il y a des condos c'est plus beau c'est plus joli de l'autre côté. C'est vraiment un contraste quand même à deux pas. »

- résidentes de Mountain Sights



4. Conclusion : À quand la priorisation des personnes à faible revenu ?



« C'est tellement difficile pour nous ici. Je ne sais pas ce qu'elles font avec Mountain Sights. Je ne pense pas qu'elles s'intéressent à nous. »

- résidente de Mountain Sights

L'arrivée massive de quelque 3000 ménages dans un secteur qui au départ abritait 600 ménages représente nécessairement une

transformation du quartier, une transformation qui a un impact profond sur les résidentes qui y étaient déjà.

Dès le début, les résidentes de Mountain Sights étaient conscientes de cet impact. Elles ont proposé une vision du développement avec des solutions concrètes à leurs besoins. Une proportion importante de logements sociaux et des logements locatifs réellement abordables. Des espaces verts de qualité. Une augmentation des services de proximité. Des aménagements en sécurité piétonnière et en transport en commun qui désenclavent le site.

Nous avions espéré que la Ville partagerait cette vision. Huit ans plus tard, l'analyse du développement Namur—Jean-Talon démontre que les décideuses – les élues, la Ville, la division d'aménagement urbain – n'avaient jamais eu l'intention d'essayer de répondre aux besoins de la population, surtout pas aux besoins de la population plus pauvre. Cela a engendré un développement qui a eu des impacts négatifs pour les résidentes de Mountain Sights, comme nous l'avons démontré.

En ce faisant, les élues n'ont pas seulement ignoré les besoins et les demandes des résidentes, mais aussi les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal. L'OCPM a reconnu l'impact qu'aurait ce développement sur les résidentes de Mountain Sights, et a pris au sérieux leurs préoccupations et demandes. L'OCPM avait aussi identifié des enjeux futurs à éviter – comme la sursollicitation de l'école des Nations – qui ont maintenant vu le jour en raison du manque d'attention qu'a portée la Ville à ces recommandations.

Les résidentes, les groupes communautaires, et les institutions de Côte-des-Neiges ont participé au processus de consultation parce que nous pensions pouvoir influencer le développement de notre quartier. La mobilisation a été importante. Nous avons investi beaucoup d'énergie dans le travail de priorisation des besoins pour proposer des solutions concrètes. Le non-respect de la vaste majorité des recommandations issues de ce travail est inacceptable et démontre que la consultation publique n'est pas utilisée par les autorités municipales pour orienter leurs décisions.

Tout cela soulève la question : pour qui est le développement à Montréal? Qui bénéficie de ces développements, si ce n'est pas la population locale? Il y a des gagnantes claires ici : les promoteurs immobiliers, les acheteuses de copropriétés, les coffres de la Ville. Mais à quand la priorisation des personnes à faible revenu?

Le Triangle est un exemple éloquent du problème du développement à Montréal. Ce projet illustre à quel point la Ville tourne son dos à sa responsabilité première, celui de veiller aux intérêts de la population montréalaise.

Le développement de nos quartiers peut et doit répondre aux besoins locaux. Dans une ville où 64 % des ménages sont des locataires et où presque la moitié de ces ménages vit sous le seuil de faible revenu^{xlv}, il est choquant que notre gouvernement soit effectivement en train de donner notre ville aux plus riches.

La question de comment lutter contre la pauvreté se pose souvent, comme un grand mystère qui n'a pas de réponse. Pourtant, des réponses très concrètes sont devant nos yeux. Ce n'est pas en apportant des légères modifications à la Stratégie d'inclusion qu'on va éliminer la pauvreté. On a besoin d'un gouvernement qui protège l'accessibilité de nos quartiers et qui est redevable à la population, surtout la partie de la population la plus vulnérable. Ceci n'est pas sorcier.

Il y a moyen de faire autrement. Si, jusqu'à présent, le développement du Triangle a été un échec pour les personnes à faible revenu, il n'est pas fini. La Ville et l'Arrondissement doivent centrer les préoccupations des résidentes de Mountain Sights dans tout aménagement futur de ce secteur.

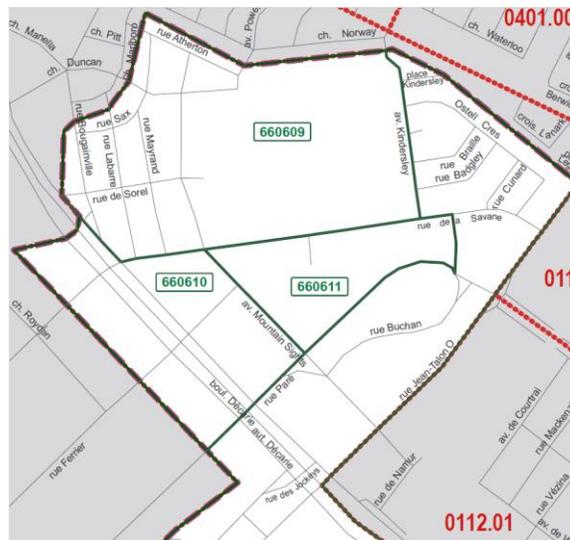
Il faut aussi faire mieux sur le terrain adjacent de Blue Bonnets. Il y a là l'occasion d'adopter une approche d'aménagement qui est guidée par une vision globale et inclusive. Une vision d'un développement qui répond aux besoins locaux et qui met les priorités de la population de Côte-des-Neiges avant l'intérêt privé.

Nous n'accepterons rien de moins.

5. Annexes

Annexe 1 : Statistiques pour l'avenue Mountain Sights

Les statistiques pour illustrer les conditions de vie des résidentes de Mountain Sights dans ce document ont été calculées à partir des données publiques du Recensement 2006, du Recensement 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages 2011. Cependant, les délimitations des zones de recensement ne correspondent pas géographiquement avec l'avenue Mountain Sights. La carte ci-dessous montre une portion du secteur de recensement qui inclut le Triangle et l'avenue Mountain Sights. Ce dernier est nommé 4620120 en 2006 et 4620120.01 en 2011 par Statistiques Canada. Un secteur de recensement est divisé en aires de diffusions. Dans la carte, on voit les aires de diffusion 660609, 660610 et 660611. En compilant les données pour les aires de diffusion 660610 et 660611, nous pouvons créer un portrait de la situation des résidentes de Mountain Sights. Notons qu'en 2006, les logements locatifs de l'avenue Mountain Sights constituent la quasi-totalité des logements dans cette région, le reste des immeubles étant à vocation commerciale. En 2011, les immeubles sur Mountain Sights constituaient toujours la quasi-totalité des logements locatifs de ces aires de diffusion et donc certaines données, dont le loyer moyen, sont toujours représentatives de la situation des résidentes qui y habitent.



Annexe 2 : Tableau des développements

Projets résidentiels dans le Triangle (janvier 2017)							
Phases ou projets spécifiques qui composent le projet	Adresse	# total de logements	Studios	1 cc	2 cc	3 cc	4 cc et +
CONDOS (CONSTRUITS OU EN CONSTRUCTION)							
Ma	5077 Paré	156	16	40	87	13	0
Condos Rêve	4975 Jean-Talon Ouest	170	10	68	82	10	0
Rouge - Phase 1	7361 Victoria	102	2	44	39	17	0
Rouge - Phase 2	4239 Jean-Talon Ouest	145	2	56	59	24	2
Rouge - Phase 3	7317 Victoria	77	4	22	44	7	0
Rouge - Phase 4	4293 Jean-Talon Ouest	73	0	7	29	33	4
Rouge - Phase 5	4919 Jean-Talon Ouest	87	1	24	40	22	0
Rouge - Phase 6	4961 Jean-Talon Ouest	188	15	89	54	26	4
Vue - Phase 1	7525 Mountain Sights	99	1	37	58	3	0
Vue - Phase 2	7501 Mountain Sights	94	0	31	59	4	0
Vue - Phase 3	5150 Buchan	99	0	40	59	0	0
Vue - Phase 4	5150 Buchan	104	1	34	69	0	0
Vue - Phase 6	5081-5085 Jean-Talon Ouest	216	0	89	89	38	0
<i>Total condos</i>		1610	52	581	768	197	10
CONDOS ABORDABLES							
Côté Ouest - Phases 1 et 2	4950 de la Savane, 5025 Paré	292	0	70	146	76	0
<i>Total condos abordables</i>		292	0	70	146	76	0
CONDOS EN DEVELOPPEMENT							
Vue - Phase 7	Non attribuée	136					
Vue - Phase 8	Non attribuée						
À préciser	5200 de la Savane	400					
<i>Total condos en développement</i>		536					
LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES							
Vue - Phase 5	5075 Jean-Talon Ouest	153	0	70	77	6	0
Le Namur	4974 Place de la Savane	176	23	102	51	0	0
<i>Total locatifs privés</i>		329	23	172	128	6	0
TOTAL CONDOS ET LOCATIF PRIVE		2767	75	823	1042	279	10
LOGEMENT SOCIAL							
Immeuble Victoria-Barclay (2)	6610 Victoria	67	0	36	25	3	3
Coopérative Les Fondations du quartier (2)	8355 Labarre	98	0	49	26	16	7
Coopérative d'habitation Fleur de L'Île	4955 Buchan	44	0	23	12	5	4
TOTAL LOGEMENT SOCIAL		209	0	108	63	24	14
Source: Compilation interne, Direction de l'habitation et DAUSE de CDN-NDG.							
(1) Les données comprennent également les projets en élaboration dans le secteur De la Savane, soit entre les voies ferrées au sud, la rue De la Savane au nord, l'autoroute décarie à l'ouest et la rue Mountain Sights à l'est.							
(2) La coopérative Les Fondations du quartier ainsi que l'Immeuble Victoria-Barclay sont situés à l'extérieur du périmètre mais sont associées à des projets d'inclusion sur le site du Triangle; Rouge (inclusion hors-site)							
Indique une estimation							

Annexe 3 : Tableau des valeurs foncières sur l'avenue Mountain Sights, 2009 versus 2017¹⁵

Adresse sur Mountain Sights	Valeur imposée ajustée, 2009, en dollars	Valeur inscrite au rôle, 2017-2019, en dollars
7715	891 325	2 059 800
7740	856 525	3 084 100
7745	918 400	1 739 900
7777	918 400	1 800 000
7780	1 060 200	2 560 000
7795	648 800	2 208 000
7800	982 275	1 800 100
7805	648 800	2 404 300
7810	969 525	1 800 000
7815	580 925	1 284 500
7825	542 750	1 201 200
7830	887 800	2 157 700
7835	633 000	1 541 300
7840	842 350	2 150 000
7845	633 000	1 541 300
7855	510 275	1 233 000
7860	804 675	1 879 700
7875	621 500	1 473 500
7905	760 150	1 617 600
8005	843 750	1 952 300
Total	15 554 425	37 488 300

¹⁵ Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal, compilation et calculs CDC CDN.

6. Notes et références

ⁱ Christian Paquin, CSSS de la Montagne. Présentation Powerpoint *Principales statistiques tirées du recensement de 2006 : Portrait de la population de Mountain Sights*. 11 mai 2009.

ⁱⁱ Office de consultation publique de Montréal. *Projet de requalification du secteur Namur--Jean-Talon Ouest : Rapport de consultation publique*. 19 février 2010. Page 2. Disponible au http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/Rapport_Secteur_Namur.pdf.

ⁱⁱⁱ Centre communautaire Mountain Sights. *Plan intégré de revitalisation urbaine avenue – vision du quartier selon les résidents locaux*. Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal sur le développement urbain du secteur Namur–Jean-Talon. Décembre 2009. Disponible au <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/7a12.pdf>.

^{iv} Les extraits et les recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal peuvent se trouver dans le rapport final de sa consultation sur Namur-Jean-Talon : Office de consultation publique de Montréal. *Projet de requalification du secteur Namur--Jean-Talon Ouest : Rapport de consultation publique*. 19 février 2010. Page 38. Disponible au http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/Rapport_Secteur_Namur.pdf.

^v Centre communautaire Mountain Sights. *Plan intégré de revitalisation urbaine avenue – vision du quartier selon les résidents locaux*. Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal sur le développement urbain du secteur Namur–Jean-Talon. Décembre 2009. Page 1. Disponible au <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/7a12.pdf>.

^{vi} Direction de l'habitation et Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de Côte-Des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. *Tableau de compilation interne, en date du janvier 2017*. Obtenu en mai 2017.

^{vii} Christian Paquin, CSSS de la Montagne. Présentation Powerpoint *Principales statistiques tirées du recensement de 2006 : Portrait de la population de Mountain Sights*. 11 mai 2009.

^{viii} Centre communautaire Mountain Sights. *Rapport final du projet pilote de l'opération en salubrité sur l'avenue Mountain Sights*. Déposé en novembre 2007 au Comité d'arrondissement sur le logement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de Grâce. Disponible au <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/7a12c.pdf>.

^{ix} Un exemple est disponible ici : <http://www.pressreader.com/canada/montreal-gazette/20090307/281621006246599>.

^x Centre communautaire Mountain Sights. *Plan intégré de revitalisation urbaine avenue – vision du quartier selon les résidents locaux*. Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal sur le développement urbain du secteur Namur–Jean-Talon. Décembre 2009. Page 1. Disponible au <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/7a12.pdf>.

^{xi} Direction de l'habitation et Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. *Tableau de compilation interne, en date du janvier 2017*. Obtenu en mai 2017. »

^{xii} Direction de l'habitation et Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. *Tableau de compilation interne, en date du janvier 2017*. Obtenu en mai 2017.

^{xiii} Voici deux exemples d'annonces publiques dans ce sens : <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/le-projet-de-revitalisation-du-secteur-namur-jean-talon-est-salue-parloffice-de-consultation-publique-de-montreal-539576521.html> et <http://journalmetro.com/local/cote-des-neiges-ndg/actualites/1119962/le-secteur-le-triangle-fait-peau-neuve/>.

^{xiv} Claire Abraham. Calculs faits à partir de données publiques du Recensement 2006. Statistique Canada.

^{xv} Selon le site web du projet vu le 26 janvier, 2017 disponible au <http://www.rougecondominiums.com:80/en/available-units/rouge-4>.

^{xvi} Disponible au https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/aclo/aclo_021.cfm.

^{xvii} Selon une annonce vue le 22 juin 2017 disponible au <https://duproprio.com/en/montreal/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace/condo-for-sale/hab-405-4950-rue-de-la-savane-607234#description>

-
- ^{xviii} Selon le site web du promoteur vu le 22 juin, 2017:
<http://habitationstrigone.com/appartements-a-louer/montreal/le-namur>.
- ^{xix} Selon les montants des prestations actuels (septembre 2017) disponibles sur le site web du Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale :
http://www.emploiquebec.gouv.qc.ca/publications/pdf/SR_dep_montant_prestations.pdf.
- ^{xx} Un calcul fait à partir du salaire minimum en vigueur depuis mai 2017: 11,25 \$/h.
- ^{xxi} Christian Paquin, CSSS de la Montagne. Présentation Powerpoint *Principales statistiques tirées du recensement de 2006 : Portrait de la population de Mountain Sights*. 11 mai 2009.
- ^{xxii} Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal. *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Août 2005. Page 3. Disponible au http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF.
- ^{xxiii} Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal. *Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* disponible au http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV_STRATEGIE_INCLUSION.pdf.
- ^{xxiv} Office de consultation publique de Montréal. *Projet de requalification du secteur Namur--Jean-Talon Ouest : Rapport de consultation publique*. 19 février 2010. Disponible au http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/Rapport_Secteur_Namur.pdf.
- ^{xxv} L'entente en question a été obtenue grâce à une demande d'accès à l'information.
- ^{xxvi} À moins d'indication contraire, les informations ci-dessous proviennent de différentes sources compilées par la Table de concertation sur le logement social de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges.
- ^{xxvii} Site web du projet disponible au <http://fdq-cdn.org/>.
- ^{xxviii} Annonce sur le site web de l'OMHM de la première pelletée de terre pour le projet <http://www.omhm.qc.ca/communiqu%C3%A9s/l%E2%80%99omhm-d%C3%A9bute-la-construction-d%E2%80%99un-nouvel-%C3%A9difice-r%C3%A9sidentiel-communautaire-dans-c%C3%B4te-de>.
- ^{xxix} Société d'habitation du Québec. *Les loyers médians du marché (2016) et la notion de revenu modeste pour les projets en cours de réalisation*. Disponible au http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/annexe_4.pdf.
- ^{xxx} Association des groupes de ressources techniques du Québec. *Développement durable et agriculture urbaine au cœur du projet de la coopérative Fleur de l'île*. Article disponible au <http://agrtq.qc.ca/2014/10/innovation-2/>.
- ^{xxxi} À moins d'indication contraire, les informations ci-dessous proviennent de différentes sources compilées par la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges.
- ^{xxxii} Front d'action populaire en réaménagement urbain. *Dossier noir : Logement et Pauvreté dans Côte-des-Neiges*. Commande spéciale à Statistique Canada (Recensement de 2006 et Enquête nationale sur les ménages de 2011) disponible au http://www.ledevoir.com/documents/pdf/logement_cdn.pdf.
- ^{xxxiii} Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal. *Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Disponible au http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV_STRATEGIE_INCLUSION.pdf.
- ^{xxxiv} Collectif de Recherche et d'action communautaire de l'habitat (CRACH). *Bilan critique de la « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal (2005-2015)*. Page 1. Disponible au : http://crach.ca/wp-content/uploads/2016/04/Bilan-du-CRACH-strategie-dinclusion_D%C3%A9cembre2015.pdf.
- ^{xxxv} Ibid.
- ^{xxxvi} Centre communautaire Mountain Sights. *Plan intégré de revitalisation urbaine avenue – vision du quartier selon les résidents locaux*. Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal sur le développement urbain du secteur Namur–Jean-Talon. Décembre 2009.
- ^{xxxvii} Société de transport de Montréal, Données obtenues par une demande d'accès à l'information, printemps 2017.

^{xxxviii} L'horaire de l'autobus 92 disponible au <http://www.stm.info/fr/infos/reseaux/bus/reseau-local/ligne-92-est>.

^{xxxix} Ces informations dans cette section ont été compilées au fil des années par le Centre Communautaire Mountain Sights.

^{xl} Office de consultation publique de Montréal. *Projet de requalification du secteur Namur--Jean-Talon Ouest : Rapport de consultation publique*. Page 33. 19 février 2010. Disponible au http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/Rapport_Secteur_Namur.pdf.

^{xli} Office de consultation publique de Montréal. *Projet de requalification du secteur Namur--Jean-Talon Ouest : Rapport de consultation publique*. Page 45. 19 février 2010. Disponible au http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P41/Rapport_Secteur_Namur.pdf.

^{xlii} Arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et le Service de mise en valeur du territoire, Direction de l'urbanisme, Division des projets urbains. *Le Triangle : parcs et espaces verts*. Soirée d'information publique 19 janvier 2017. Présentation disponible au : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_CDN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/20170110_PRESENTATIONSOIREE19JANV_SP.PDF.

^{xliii} René Bruemmer. *Le Triangle housing complex moving forward with long-promised park*. Montreal Gazette. Article disponible au <http://montrealgazette.com/news/local-news/le-triangle-housing-complex-moving-forward-with-long-promised-park>

^{xliiv} Exemple de propos dans ce sens : <http://journalmetro.com/local/cote-des-neiges-ndg/actualites/1119962/le-secteur-le-triangle-fait-peau-neuve/>.

xlv

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF