

SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'Habitat Hippodrome est un plan d'aménagement du site de l'Hippodrome proposé par les étudiants et étudiantes de la maîtrise en urbanisme de l'Université McGill, qui envisage une communauté modèle pour un développement démocratisé, inclusif, économiquement accessible et écologique à Montréal. En saisissant l'occasion de collaborer avec la Ville de Montréal, d'autres paliers de gouvernement, la communauté locale et l'économie sociale, le plan comprend des interventions et des stratégies qui permettraient d'offrir des logements durables, abordables et hors-marché. Le plan, qui a été produit entre janvier et avril 2022 dans le cadre d'un exercice de contre-planification, sert d'inspiration et démontre les possibilités pour la communauté citoyenne et autres parties prenantes de s'impliquer dans la transformation du site de l'Hippodrome pour répondre aux besoins locaux.

CONTEXTE

Au cours des dernières années, la crise du logement à Montréal s'est gravement accentuée. Plus du tiers des ménages montréalais, soit plus de 180,000 ménages, consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Cela est particulièrement vrai dans un quartier comme Côte-des-Neiges, où l'on retrouve une forte proportion de ménages à faible revenu. En plus d'être confrontés à l'inabordabilité, les ménages à faible revenu sont également confrontés à des logements souvent surpeuplés et mal entretenus. L'Hippodrome est un site vacant de 46 hectares bien situé qui représente une occasion de combler partiellement ces besoins. Étant donné la force de Montréal dans le domaine de l'économie sociale, la présence de groupes communautaires et d'activistes, le site et le contexte actuel présentent une occasion unique, surtout pour les différents paliers de gouvernement, d'intervenir et de contribuer à la non-mercantilisation et à l'abordabilité des logements.

LE PLAN

UN SYSTÈME DE GOUVERNANCE DÉMOCRATIQUE

Nous proposons l'établissement d'une fiducie foncière communautaire (FFC) où la parcelle serait transférée de la ville de Montréal pour maintenir les objectifs sociaux du terrain. Elle serait caractérisée par les éléments clés suivants :

- Un système de prise de décision impliquant des représentants et représentantes élu.es de la communauté de Côte-des-Neiges, des associations de logement opérant dans la communauté de l'Hippodrome et de l'administration municipale.
- Une direction engagée comprenant une Société de développement communautaire et commercial pour planifier les espaces commerciaux et communautaires sur le site avec l'objectif de générer des opportunités pour favoriser la cohésion sociale et générer des opportunités économiques
- Une association communautaire structurante (ACS) qui informe les initiatives de développement communautaire par le biais d'un engagement public continu.





UNE COMMUNAUTÉ À L'ÉCHELLE HUMAINE

Le site présentera un mélange de tailles d'unités et de modes d'occupation avec des tours de grande hauteur, des immeubles d'appartements de moyenne hauteur avec cour et des plex de trois étages, dans trois zones de densité distinctes, aménagées en tenant compte de considérations spécifiques en matière de design, de circulation, d'espaces verts et d'infrastructure sociale. Le projet comprendra un total de 6 721 unités, dont la taille varie de une à quatre chambres.

UN PLAN DE MOBILITÉ HOLISTIQUE

Le plan prévoit un large éventail d'options de transport pour les personnes résidentes et les visiteurs, répondant ainsi à l'isolement actuel du site. Nous visons à créer un environnement de déplacement de qualité qui favorise une variété d'options de transport, assure un accès plus équitable à la mobilité et réduit la dépendance à la voiture, tout en reconnaissant la présence importante de la voiture dans les zones voisines. Ces impératifs définissent la conception des liens proposés et du réseau de rues internes. Les propositions clés comprennent :

- La création d'un corridor de mobilité active le long de la rue des Jockeys pour rejoindre la station de métro Namur.
- La réorientation du trafic vers la limite nord du site, afin de réduire le nombre de voitures sur le site au bénéfice de la communauté.
- La création d'un plan interne des rues comprenant une rue complète traversant le site et servant de point d'accès interne principal pour les services liés à la voiture, ainsi qu'un réseau complémentaire de nombreuses petites rues servant d'espaces partagés pour les cyclistes et les piétons.



DES ESPACES PUBLICS ET DES PARCS DYNAMIQUES

Espaces intérieurs : Ce plan comprend des interventions majeures sur l'espace physique et une variété d'infrastructures sociales qui évolueront en fonction de la demande de la communauté. Ces éléments comprennent un centre communautaire, des écoles et un grand espace flexible. Des espaces commerciaux et d'économie sociale seront situés sur l'ensemble du site, et seront loués ou programmés par la FFC en fonction des besoins de la communauté.

Espaces extérieurs : En plus des espaces intérieurs, le plan propose plusieurs typologies d'espaces publics extérieurs pour promouvoir une programmation communautaire riche et des modes de vie sains et durables, y compris un grand parc, une place publique, des espaces de parc décentralisés plus petits, une ceinture de biodiversité et quatre corridors verts. Ceux-ci sont conçus pour fournir au site une abondance et une variété d'espaces publics et verts.



CONSTRUIRE L'HABITAT HIPPODROME

Nous estimons que le coût de développement pour construire les unités de logement proposées sur le site serait de 4,6 milliards de dollars, sans compter les aménagements communautaires et écologiques qui sont essentiels à ce plan. Nous supposons également que la Ville de Montréal fera don du terrain et que la fiducie foncière communautaire sera exemptée du paiement de l'impôt foncier. Notre stratégie de financement comprend la génération de capitaux propres à partir de la vente d'espaces résidentiels et commerciaux sur le site, les revenus provenant de loyers abordables et la collecte de fonds auprès d'organismes communautaires et de différents niveaux de gouvernement.

Pour entreprendre le développement, la fiducie foncière communautaire serait établie dans sa phase initiale, avec un conseil d'administration composé de fonctionnaires de la ville et de représentants communautaires de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges. Il serait chargé de réunir un consortium de développement composé d'experts ayant une crédibilité et une expérience dans le développement de grands sites.

Au cours des phases suivantes, lorsque la construction sera en cours et que les associations de logement seront opérationnelles, le conseil de la fiducie foncière communautaire inclura progressivement des représentants des personnes résidentes de la communauté de l'Hippodrome. Nous proposons un plan d'échelonnement sur 20 ans, de la pré-construction à la fin des travaux. Les équipements sociaux tels que les parcs ou les espaces communautaires seraient prioritaires dès le début du développement.

PROCHAINES ÉTAPES

Habitat Hippodrome est une vision ascendante du réaménagement du site de l'Hippodrome. Pour qu'elle devienne une réalité, il faudrait que la communauté locale fasse preuve de leadership, et nous espérons qu'elle sera inspirée par cette vision. Une vision où le logement abordable permanent est au cœur d'une communauté durable et adaptable. Lors de la prochaine série de consultations publiques, nous encourageons les citoyens et citoyennes à faire valoir des idées novatrices qui garantiront que l'Hippodrome répondra aux besoins locaux tels que ceux inclus dans ce plan. Nous encourageons également les fonctionnaires et les autres parties prenantes à donner à la communauté les moyens de le faire. Un projet comme celui-ci exige également des engagements importants de la part des différents niveaux de gouvernement, soit par le financement ou la modification aux programmes de logements abordables.

