

Consultation publique sur le secteur
LACHINE EST

Mémoire du Groupe de ressources techniques
Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Le 28 Mars 2019

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET
L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX BESOINS**
RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION HABITATION
COMMUNAUTAIRE CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES**
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE
INTERCOOPÉRATION VALEURS

Table des matières

Préambule	3
La démarche	5
La création d'un milieu de vie agréable, attractif et animé	6
Conclusions.....	14

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

Annexe B : Pourquoi du logement communautaire ?

Annexe C : Carte des immeubles désignés par la résolution pour assujettissement au droit de préemption (8 novembre 2018)

Annexe D : Quelques exemples pertinents

Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**.

Depuis sa fondation en 1976, Bâtir son quartier a réalisé **près de 13 500 logements communautaires** sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Cela représente **plus de 435 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif** : un patrimoine collectif durable pour la société. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la vision d'**une ville et d'une région dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu. Intervention après intervention, le milieu de l'**habitation communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous**, notamment aux moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à **des logements adaptés** à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le **rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens**;
- La création de **milieux de vie sains**, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**, entre autres via un exercice judicieux par les

arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;

- La **protection** (en taille) et l'**amélioration** du **parc locatif** privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de **prise en charge** de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la place des **organismes communautaires** et des entreprises d'**économie sociale** dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue **un levier naturel pour mettre en œuvre tout ou partie de cette vision**.

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de **répondre de façon adaptée aux besoins non répondus** des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire.

Au cœur de la force des interventions :

- La **propriété collective**, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales**.

De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part du revenu des ménages affectée au logement**. Ces interventions permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier souhaite examiner la vision et les principes directeurs proposés pour le réaménagement et la transformation de cet ancien secteur industriel situé le long du canal mais aussi souligner la nécessité d'inscrire l'habitation communautaire comme un élément positif dans le développement social et économique de Lachine-Est.

La démarche

La préparation du projet de Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du vaste secteur de Lachine-Est, environ 50 hectares à redévelopper, n'est certes pas un mandat simple. Nous tenons à saluer l'initiative de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine d'avoir initié une démarche ouverte et inclusive visant à informer et écouter l'ensemble des acteurs intéressés. Cette démarche est, selon nous, garante de la production d'un PPU du secteur Lachine-Est qui répondra le mieux aux aspirations et aux besoins de la population.

Bâtir son quartier tient à souligner les efforts déployés depuis plusieurs années par l'arrondissement, en concertation avec le milieu et les parties prenantes, pour développer une **vision d'avenir du secteur de Lachine-Est**, et tout récemment au moyen d'un plan directeur élaboré en 2017 par la CDEC Lasalle-Lachine et MOEBIUS, mais également de la tenue d'un forum citoyen sur le développement du secteur au printemps 2018 avec des architectes et de nombreux experts en architecture, urbanisme, environnement, etc...

Bâtir son quartier partage la vision mise de l'avant dans le document de consultation du secteur Lachine-Est et les quatre principes directeurs qui la soutiennent et la précisent. Notre intervention, à cette étape-ci, vise à souligner nos principales préoccupations et constitue une belle opportunité d'émettre des commentaires qui, nous le croyons, contribueraient à assurer un développement harmonieux et exemplaire pour ce site.

Bâtir son quartier porte l'objectif de permettre aux ménages montréalais de demeurer dans le milieu qu'ils ont choisi, notamment dans les secteurs bien desservis en transports, en services de proximité et en infrastructures publiques. En ce sens, le développement immobilier devrait se faire dans le respect des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers et devrait permettre de maintenir une mixité de fonctions (industrielle, résidentielle, commerciale, scolaire, institutionnelle, etc.) dans les secteurs en cours de requalification.

Nous tenons à préciser que notre intérêt se focalise sur l'habitation en général et l'habitation communautaire en particulier. D'ailleurs l

La vision de développement semble privilégier la mise en valeur du secteur Lachine-Est par la création d'un quartier mixte pour habiter et travailler, dans le respect de l'environnement et de la richesse du patrimoine existant, tout en accordant une place importante à l'habitation, puisqu'en première approche, c'est la construction de 4000 à 4500 nouveaux logements qui est envisagée.

Dans l'optique d'élaborer un Plan Particulier d'Urbanisme et de le soumettre à la consultation du public en 2020, les autorités de l'arrondissement et de la ville de Montréal joignent leurs efforts pour partager et enrichir une vision commune de la transformation du secteur de Lachine-Est au bénéfice de la communauté. C'est donc à ce titre que Bâtir son quartier propose quelques recommandations thématiques pour enrichir les réflexions autour d'une vision globale du réaménagement de ce site exceptionnel.

La création d'un milieu de vie agréable, attractif et animé

La notion de cadre de vie, ou milieu de vie, est selon nous indissociable de celle de l'habitation. Un milieu de vie intéressant doit être dynamique et sécuritaire, mais également solidaire. Bâtir son quartier valorise l'approche de la mixité sociale et les interventions susceptibles de la renforcer. Le milieu de l'habitation communautaire, aux côtés de ses partenaires, prend en charge la réalisation de projets répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu, comblant ainsi certaines lacunes du marché privé. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou développer des milieux de vie où il y a une place pour tous, peu importe l'âge, le revenu ou l'origine culturelle.

Bâtir son quartier porte la vision d'une société mixte, solidaire et durable. L'accès à un logement adéquat pour chaque ménage, adapté à ses besoins, correspondant à sa capacité financière et s'insérant dans un milieu de vie de qualité constitue selon nous une pierre centrale de cette vision de société.

En ce sens, nous considérons qu'un des enjeux fondamentaux de la mise en valeur du Secteur Lachine-Est est la création d'un milieu de vie en mesure d'accueillir une diversité des ménages. La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme mixité sociale – représente une véritable opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié, tirant parti des compétences et qualités de tous et chacun. L'inclusion de logements communautaires à l'échelle du secteur Lachine-Est répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on trouve des logements pour tous les résidents, peu importe leur revenu.

1) Assurer la mise en œuvre de projets de logements communautaires et sociaux

Il importe donc d'offrir des solutions résidentielles diversifiées sur le plan des coûts, des produits et des modes d'occupation. Un éventail de typologies et de modèles de bâti est aussi susceptible de permettre aux ménages de demeurer dans le même quartier au fil des ans, alors que leur composition et leurs besoins évoluent. Ainsi, pour permettre l'établissement et le maintien d'une diversité de ménages dans les secteurs résidentiels, des solutions impliquant un taux d'effort raisonnable doivent être offertes à l'ensemble de la population

Une partie de la population ne possède pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. Pour nombre de ces ménages aux prises avec une situation économique précaire, les modes d'habitation sociale et communautaire sont les seules options pour avoir accès à un logement de qualité à prix abordable. Le maintien de la mixité sociale et de la qualité des milieux résidentiels, à l'échelle des quartiers, peut de fait être amélioré en favorisant l'accès à la propriété collective.

Nous avons démontré à plusieurs reprises que les besoins en logement des ménages montréalais à faible revenu demeurent importants. Rappelons toutefois que, malgré tous les efforts réalisés en matière de réponse à ces besoins en logement, ceux-ci sont encore grands et ils sont en constante évolution. Ces besoins démontrent l'importance de continuer à développer l'offre de solutions pérennes et structurantes, notamment en réponse aux problèmes de pauvreté et d'exclusion. Il est donc primordial que la mise en valeur du Secteur Lachine-Est

tienne compte de ce besoin et adapte une proportion du produit résidentiel offert afin de répondre aux besoins en logements communautaires et en logement dits abordables.

2) Assurer l'application de la Stratégie d'inclusion

L'inclusion de logements communautaires dans les grands projets immobiliers, incluant évidemment les secteurs de planification détaillée tel le Secteur Lachine-Est, est un mode de développement très présent dans le paysage immobilier de Montréal. Non seulement l'application de la *Stratégie d'inclusion* permet-elle de répondre aux besoins en logement des ménages à faible revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole. Ces projets vont changer durablement le visage des quartiers au cours des prochaines années, en favorisant la réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire.

La *Stratégie d'inclusion de logements communautaires et abordables* de la Ville de Montréal représente un outil précieux, notamment dans la réponse aux besoins exprimés par les ménages à faible et modeste revenus. En adoptant, en 2005, sa *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, la Ville de Montréal a clairement affirmé sa volonté de créer des milieux de vie mixtes où il y a une place pour tous, peu importe le revenu, la culture, l'âge, le sexe, etc.

Pour l'heure, la *Stratégie d'inclusion* n'a pas de caractère obligatoire, elle n'est qu'incitative. Si l'application de la *Stratégie d'inclusion* est pratiquement assurée lorsque le projet est dérogoatoire et commande des modifications réglementaires, elle demeure plus aléatoire dans des projets « de plein droit ».

On note dans le cas présent que :

« En 2005, dans la foulée de l'adoption du Plan d'urbanisme, l'arrondissement [Lachine] a modifié la réglementation de zonage afin, notamment, d'autoriser l'habitation dans la plus grande partie du secteur [Lachine-Est] »

Dans ce contexte réglementaire, où l'habitation est autorisée de « plein droit », nous souhaitons rappeler que Bâtir son quartier appuie pleinement le travail de l'Administration municipale actuelle en vue de **mettre en œuvre rapidement un « Règlement d'inclusion » où l'inclusion s'appliquera également sur des sites tels le Secteur Lachine-Est, où le développement résidentiel peut se réaliser de « plein droit ».**

Soulignons également que l'arrondissement de Lachine s'est doté en **avril 2018** de sa première **politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables** visant les trois objectifs suivants :

- a) Encourager et promouvoir la mixité sociale par l'inclusion de logements abordables avec comme cible **15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables;**

- b) Informer et sensibiliser les promoteurs de **projets résidentiels de plus de 25 unités** aux objectifs et aux outils de la Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels;
- c) Négocier avec tous les promoteurs privés afin d'inclure des logements sociaux et communautaires ainsi que des logements abordables **dans les projets de plus de 25 unités nécessitant une modification réglementaire.**

Mentionnons que l'application des objectifs d'inclusion portés par la Ville de Montréal dans son futur règlement conduirait à réaliser, sur le secteur Lachine-Est, environ 800 logements sociaux et communautaires (20% des 4000 logements neufs envisagés).

3) Reconnaître l'inscription du site dans l'histoire montréalaise et canadienne

Bâtir son quartier reconnaît l'intérêt de la vision énoncée proposant de réaliser, à partir de l'héritage industriel du site un nouveau « milieu de vie durable où il fait bon vivre ». Mais force est de constater que la requalification de ce secteur, berceau de l'industrialisation montréalaise représentera pour tous un certain nombre de défis auxquels le développement de projets de logements communautaires et sociaux n'échappera pas.

- Prise en charge de la contamination des sols et des bâtiments

À maints égards, ces défis se traduisent directement par des coûts de réalisation plus importants, par exemple en lien avec la présence de contaminant dans les sols ou de matériaux contaminés ou réglementés dans les immeubles patrimoniaux à recycler et à conserver. La réalisation des projets de logements sociaux et communautaires dans le Secteur Lachine-Est commandera possiblement certains ajustements aux paramètres initiaux des programmes existants et/ou l'identification de mesures novatrices pour faire face à ces défis.

En ce sens, et afin de donner suite à la vision et aux principes de mise en valeur poursuivis pour le secteur Lachine-Est et afin de répondre efficacement aux enjeux et défis que posent le développement d'un secteur anciennement urbanisé et accueillant des industries, nous croyons qu'il est important d'assurer l'arrimage entre le programme AccèsLogis et des programmes complémentaires, tels que des programmes de financement de la réhabilitation/décontamination des sols et des immeubles ou des programmes de financement des infrastructures.

La réhabilitation est un enjeu d'importance et parfois les projets peinent à se réaliser par manque de ressources financières pour assurer une décontamination juste et adéquate en fonction des usages futurs des terrains. Aussi, nous considérons qu'il pourrait être opportun que la Ville de Montréal puisse faire des représentations auprès des gouvernements pour envisager toutes les possibilités de traitement de la pollution, et pourquoi pas également le recours à l'approche de gestion des risques pour la réhabilitation lorsque cela semble justifié ou pertinent.

- Immeubles historiques et patrimoniaux :

Conscient de la **disponibilité croissante** de bâtiments historiques et patrimoniaux à requalifier, Bâtir son quartier a déjà réalisé de nombreux projets inspirants qui ont permis de leur donner de **nouveaux usages**. En effet, nous travaillons depuis plusieurs années à la reconversion de ce

patrimoine bâti en projets communautaires résidentiels et non résidentiels. Notre action vise la transformation de ces lieux historiques et patrimoniaux afin qu'ils répondent à des besoins contemporains, tout en maintenant la **tradition de solidarité sociale** et en favorisant la **valorisation patrimoniale et architecturale** des bâtiments.

La propriété collective nous apparaît plus que pertinente dans ces cas et doit, selon nous, être valorisée. En effet, recycler ces bâtiments pour y aménager des logements communautaires et des entreprises d'économie sociale est aussi une façon de confirmer leur appartenance au patrimoine collectif et d'en redonner l'accès à la population.

- Patrimoine urbain et paysager

Rappelons le caractère historique des lieux et l'attractivité historique du canal de Lachine pour le développement des activités économiques de Montréal, dont les vestiges sont encore bien visibles aujourd'hui : du silo 5 et de la cité du Havre à la Dominion Bridge, en passant par le bassin Peel et la Canada malting.

Bâtir son quartier souligne la richesse d'un tel patrimoine paysager et l'opportunité d'envisager avec Parc Canada, le propriétaire des berges, des aménagements qui profitent au plus grand nombre dans le respect de la biodiversité qui s'exprime librement de nos jours et constitue très certainement des habitats particulièrement intéressants pour une multitude d'animaux.

Notons que des tracés fondateurs de la colonie traversent également le secteur Lachine-Est et pourrait à l'occasion du réaménagement du site être mis en valeur, voire même participer de la conception de la future trame viaire qui irriguera le site : au XVII^e siècle, le chemin Lower Lachine relie Ville-Marie à Lachine en longeant le canal puis le chemin Upper Lachine se trouvant plus dans les terres et subissant moins les inondations est rapidement préféré.

4) Créer un milieu de vie complet, connecté au voisinage et rayonnant

Si nous tenons à ce que chaque ménage ait accès à une unité résidentielle adaptée à ses besoins, nous ne pouvons exprimer ce souhait indépendamment de celui d'un accès tout aussi privilégié à des milieux de vie sains, dynamiques, animés et durables.

Il va de soi que nous valorisons une **mixité de fonctions dans les grands sites en développement**. Nous souhaitons que les nouveaux milieux de vie créés permettent aux résidents d'évoluer et de s'épanouir. Nous aspirons ce faisant à la création de milieux où les différents usages cohabitent harmonieusement : habitation, emploi, industrie, culture, divertissement, éducation, services de santé, commerces de proximité, espaces et équipement de loisirs (parcs, bibliothèques, piscines et autres) avec un accès à un réseau de transports collectifs modernisé.

- Équipements communautaires et collectifs

Ainsi nous multiplions les efforts afin que les projets de logements communautaires soient utilement complétés par la réalisation **d'équipements communautaires** : CPE, écoles, centres communautaires, entreprises d'insertion, d'économie sociale, etc. Trop souvent, ces projets, au cœur de la création d'un milieu de vie stimulant, sont confrontés à une absence d'anticipation de la programmation, au manque de financement ou, au mieux, à des échéances de programmations fixes et incompatibles avec les opportunités de développement résidentiel. L'absence de programme de financement de ces initiatives, ou l'incompatibilité des échéanciers entre les divers programmes, pénalisent – pour ne pas dire empêchent – la réalisation de ces projets concertés dans lesquels nous tentons d'inscrire les projets de

logements communautaires et sociaux. C'est pourquoi Bâtir son quartier souhaite que la Ville de Montréal accentue les démarches de représentation afin que les programmes de financement visant la création de milieux de vie mixtes et diversifiés (développement de CPE, de centres communautaires, actions de verdissement, etc.) soient récurrents et à entrée continue.

Bâtir son quartier souligne à cet effet que la ville de Montréal a lancé un processus visant à déterminer les territoires d'exercice de son droit de préemption. Le secteur Lachine-Est comprend quatre lots sur lesquels le **droit de préemption de la ville pourrait s'exercer dans le but de construire des équipements collectifs (carte en annexe C)**.

- *Emploi*

Le secteur Lachine-Est accordera aussi une **place significative à l'emploi** (industries légères, services notamment). En effet, puisqu'il procure aux individus un revenu nécessaire à la location d'un logement et à l'entretien de celui-ci, l'emploi nous apparaît comme un déterminant de la qualité de vie. Il nous apparaît également important de favoriser l'implantation d'**entreprises d'économie sociale** car celles-ci avec une mission à la fois sociale et économique visent une réponse adaptée aux besoins exprimés par les collectivités locales.

Nous invitons également les partenaires à explorer l'idée de la mise en place d'un programme dédié au développement immobilier communautaire non résidentiel, également à entrée continue : un équivalent « **Accèsboulot** » (inspiré du programme de développement de l'habitation communautaire AccèsLogis). Dans un même ordre d'idée, l'angle d'une **stratégie d'inclusion commerciale** pourrait être exploré afin de favoriser l'inclusion d'entreprises d'économie sociale sur les grands sites en émergence. Le développement et la **consolidation de l'entrepreneuriat collectif** contribuera à faire de Montréal une métropole dynamique socialement, économiquement et culturellement.

Par ailleurs, nous croyons que **la présence d'une artère commerciale à proximité et dans la continuité de la rue Notre-Dame**, contribuerait au développement d'un milieu de vie dynamique, animé et convivial. Nous partageons ici l'importance d'éviter toutefois de développer une offre commerciale concurrente à celle existante de la rue Notre-Dame et recommandons de privilégier les synergies, la continuité et la complémentarité avec les services offerts dans le quartier.

De plus, tout développement des **commerces et services** devra prévoir un équilibre entre la desserte aux résidents, aux travailleurs et aux visiteurs qui fréquenteront ce secteur.

Nous croyons qu'il importe de réfléchir dès maintenant à l'assemblage et au dosage souhaités des usages, des services, des commerces et des lieux publics afin d'éviter que ce secteur ne soit qu'un lieu de passage; car nous pensons que c'est également par l'**appropriation locale** qu'un milieu acquiert «sa saveur». La présence d'**espaces publics** (parcs, places, etc.) offre un lieu qui favorise le dialogue entre les personnes qui fréquentent le secteur (résidents, travailleurs, visiteurs). Ces lieux facilitent également le développement de liens sociaux et d'un sentiment d'appartenance, notamment auprès des résidents.

En sommes nous estimons que la diversification des ménages et des usages, dans un bâti continue, est propice à créer une certaine animation ainsi qu'un sentiment de sécurité. Maintenir l'harmonie dans cette cohabitation représentera toutefois le réel défi de la mise en

valeur du secteur. À cet égard, il nous apparaît qu'un des enjeux majeurs du développement du secteur réside dans la capacité à **conserver une «certaine mesure» dans l'intensité du développement du site.**

5) Garantir un environnement attrayant et exemplaire

La transformation de secteurs à requalifier, tel le Secteur Lachine-Est, présente une opportunité à saisir pour le développement d'une ville mixte, solidaire et durable, qui bénéficie à tous et toutes.

- Une approche durable

La volonté de développer dans une perspective durable, bien qu'elle implique des défis supplémentaires, notamment en ce qui concerne la viabilisation des projets d'habitation communautaire, fait écho aux valeurs dont nous faisons la promotion au quotidien et nous tenons à la saluer.

Tout en étant économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, l'habitation communautaire génère un haut rendement social, un pilier essentiel au développement durable. Depuis plusieurs années, Bâtir son quartier s'engage à faire du développement de l'habitation communautaire des interventions toujours plus responsables et durables. L'habitation communautaire s'inscrit de facto dans une perspective de développement durable, au niveau de la lutte à la pauvreté, de la valorisation du patrimoine collectif, de la prise en charge et du processus démocratique, de la formation et de l'éducation populaire, de la viabilité économique et de la densification résidentielle. Nous travaillons en outre à l'intégration de mesures éco-énergétiques et au développement d'une formation adaptée accompagnant les locataires des projets dans le développement de saines habitudes liées au transport, à l'énergie et à la gestion des matières résiduelles.

Plus spécifiquement, Bâtir son quartier, au cours des dernières années, aspire à intégrer dans ses projets des mesures environnementales innovantes : réduction des îlots de chaleur, valorisation du transport actif et collectif, etc. Cette préoccupation d'un développement de plus en plus « vert » s'est aussi traduite par l'intégration de systèmes électromécaniques évolutifs et d'éléments de conception architecturale ouverte qui permettront, lorsque les technologies écologiques seront plus abordables, de les intégrer aux projets existants.

- Un quartier LEED :

Soulignons également que le Secteur Lachine-Est présente de nombreuses caractéristiques qui militent en faveur d'un développement qui devrait s'orienter dans la perspective de l'obtention d'une **certification LEED Neighbourhood**; on pense par exemple :

- à la localisation particulière du secteur : proximité des pistes cyclables, proximité des services et de l'emploi, décontamination et la réhabilitation d'anciens sites et bâtiments industriels, gestion écologique des eaux de pluie et gestion stratégique des ressources et matières résiduelles;
- à la possibilité de travailler à l'échelle du design de quartier : rues piétonnières, écoles, espaces récréatifs, limitation de l'étalement urbain; et
- à la possibilité de favoriser l'aménagement d'infrastructure et de bâtiments verts : minimiser la consommation énergétique sur l'ensemble du site et plus spécifiquement, à

l'aménagement de toits verts ou réfléchissants permettant de réduire l'effet d'îlot de chaleur de taille.

- *Changements climatiques et le PACC :*

L'action sur les changements climatiques, bien qu'elle puisse être concentrée sur certains aspects tels les îlots de chaleur, l'étendue de la canopée et le contrôle des eaux de ruissellement, devrait être plus englobante.

La reconstruction de la ville sur elle-même en un milieu construit plus compact est en soi une **approche adaptée aux changements climatiques** :

- elle diminue l'étalement et concentre les structures du patrimoine bâti, ce qui en augmente l'efficacité énergétique et allège la pression sur le développement de nouvelles infrastructures;
 - elle concentre les nouvelles structures autour des principaux axes de transport public;
- En bref, cette logique présente tous les aspects d'une action s'inscrivant dans la lutte aux changements climatiques.

Le gouvernement du Québec s'est doté d'un Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques (PACC) doté pour mettre en œuvre 30 priorités parmi lesquelles figure la lutte aux îlots de chaleur. Les programmes découlant de ce plan sont pour l'instant relativement ciblés (énergies vertes, transport, innovation et matières résiduelles) et sont gérés par le Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC). De plus, il était prévu que ce fond serait alimenté jusqu'en 2020 par le Système de plafonnement et d'échange de droits d'émission de gaz à effet de serre (SPEDE) qui s'insère dans ce qu'on appelle communément le marché du carbone. Les grands émetteurs de CO² de l'agglomération occuperont sans doute une place d'importance dans ce marché. C'est pourquoi, il serait particulièrement pertinent de s'asseoir avec le Ministère pour savoir dans quelle mesure ce Plan d'action pourrait s'appliquer au secteur de redéveloppement Lachine-Est.

A ce titre, il nous semble aussi que la **réalisation de projets multifonctionnels en zones TOD** (Transport Oriented Development), telles que le **Secteur Lachine-Est**, pourrait faire l'objet d'une évaluation en termes de réduction des GES et des **sommes du PACC devraient être affectées à la conception et la réalisation de tels projets dans la mesure de leur contribution éventuelle à l'atteinte des cibles** du Plan d'action sur les changements climatiques.

6) Garantir une offre de mobilité active

Le développement du Secteur Lachine-Est devrait notamment favoriser le renforcement du transport actif et collectif. Ces mesures sont des éléments essentiels dans la lutte aux gaz à effet de serre. À cet égard, la création de voies piétonnes et cyclistes, dans l'axe des rues du cadastre d'origine, et qui relieraient le Secteur Lachine-Est et les quartiers avoisinants au parc linéaire, en respect de la trame urbaine du voisinage, favoriseraient le transport actif.

D'autre part, il importe de faciliter, via une desserte de transport collectif, les déplacements vers le «cœur» de Lachine. Nous valorisons donc **l'amélioration de l'offre de circuits de transport**

collectif (fréquence et diversité des trajets) afin d'inciter les résidents, travailleurs et visiteurs à minimiser l'utilisation du transport automobile.

De plus, nous souhaitons que le développement du Secteur Lachine-Est porte une attention particulière à la **qualité des espaces bleus et verts**. En effet, les implantations prévues devraient permettre de réserver d'importantes portions du site pour des espaces collectifs et la **dominante piétonnière** assurerait un milieu de vie paisible et sécuritaire.

L'aménagement proposé devrait également **ouvrir le secteur Lachine-Est sur les quartiers environnants** tout en permettant d'augmenter l'**accessibilité au canal** pour tous et toutes. Mentionnons également que la trame de rue projetée, et incidemment l'implantation des bâtiments existants à conserver et des bâtiments à venir, devra tenir compte de l'**ensoleillement** et des **effets éoliens**; dans une perspective d'améliorer le confort des résidents et des piétons mais aussi pour que les nouvelles constructions tirent le meilleur profit des mesures environnementales à faible coût et fort impact.

- *Hauteur, densité, trame de rue et domaine public :*

Nous partageons donc l'approche visant à harmoniser la nouvelle trame de rue aux trames des secteurs avoisinants. Celle-ci devrait déterminer largement la forme et le volume des constructions à venir. Ces volumes (hauteur et densité) devraient également être tributaires des aménagements planifiés du domaine public.

Ainsi la hauteur de construction permise devrait être inverse au gabarit des rues. Pour autoriser des hauteurs importantes, notamment sur des rues de petits gabarits, il faudrait minimalement préconiser un recul suffisant par rapport à la rue.

Soulignons que l'aménagement de places ou de parcs appelle souvent la construction d'immeubles plus hauts pour venir «encadrer» l'espace dégagé du parc ou de la place.

Conclusions

Le développement du Secteur Lachine-Est soulève donc bien des questions et il est intéressant d'avoir invité les citoyens et acteurs sociaux, politiques et économiques à s'exprimer à un stade du processus qui laisse place à la réorientation sur des aspects fondamentaux. De fait, la philosophie du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier repose sur la concertation avec les acteurs sociaux, politiques et économiques et l'adéquation des projets à prioriser avec les besoins exprimés par les collectivités. Nous croyons fermement en cette façon de faire et croyons qu'elle est la plus susceptible d'amener à une réelle bonification des projets et interventions.

Nous soulignons l'importance d'assurer l'application de la Stratégie d'inclusion de logements communautaires dans ce secteur. Force est de constater que l'habitation communautaire bénéficie d'une reconnaissance croissante de ses retombées, de la part des acteurs politiques, sociaux et économiques. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus que des communautés.

Nous avons exprimé quelques conditions qui nous semblent porteuses de la création d'un milieu de vie convivial et durable en regard du redéploiement en cours du Secteur Lachine-Est.

Nous incitons fortement l'arrondissement et la ville de Montréal à envisager une proportion ambitieuse de logements sociaux et communautaires dans le secteur Lachine-Est, éventuellement plus ambitieuse que la politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables de l'arrondissement de Lachine.

Nous tenons à remercier, la Ville de Montréal, l'arrondissement Sud-Ouest et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur important de l'arrondissement Sud-Ouest.

ANNEXE A : Présentation du GRT Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui accompagne les groupes et les citoyens, à faible et moyen revenu, dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation et d'immobilier communautaire. À titre de groupe de ressources techniques (GRT), les services que nous offrons visent **l'accompagnement**.

Notre rôle est d'offrir aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires, offices municipaux d'habitation et autres groupes porteurs) les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets immobiliers communautaires.

De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet d'habitation.

Plus spécifiquement les services offerts par Bâtir son quartier comprennent :

- **Évaluation des besoins immobiliers;**
- **Définition des projets immobiliers**, identification d'opportunités et négociation immobilière;
- **Constitution et structuration des groupes** qui porteront les projets immobiliers;
- **Accompagnement et formation à la gestion** associative, immobilière et financière;
- **Études de faisabilité, montages financiers et comptabilité;**
- **Suivi de chantier;**
- **Coordination** avec les bailleurs de fonds et les professionnels des milieux immobiliers et de la construction.

Bâtir son quartier a réalisé près de **13 500 logements communautaires** depuis sa fondation en 1976. Cela représente plus de **435 milieux de vie** coopératifs ou à but non lucratif : un patrimoine collectif durable pour la société.

Annexe B : Pourquoi du logement communautaire ?

À titre informatif, nous croyons pertinent de présenter brièvement les principales caractéristiques de l'habitation communautaire et les raisons pour lesquelles il nous paraît incontournable d'appliquer la stratégie d'inclusion dans le présent projet. Les modalités d'inclusion devront bien sûr faire l'objet de réflexions et de discussions approfondies dans les séquences ultérieures du processus de développement du secteur Griffintown.

Impact social

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou moyen revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût abordable, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets, développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyens, sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux membres des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Ces projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résidents dans la gestion de leur immeuble et de leur milieu de vie.

Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement d'un loyer. De plus, jusqu'à 50% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer¹ ». Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

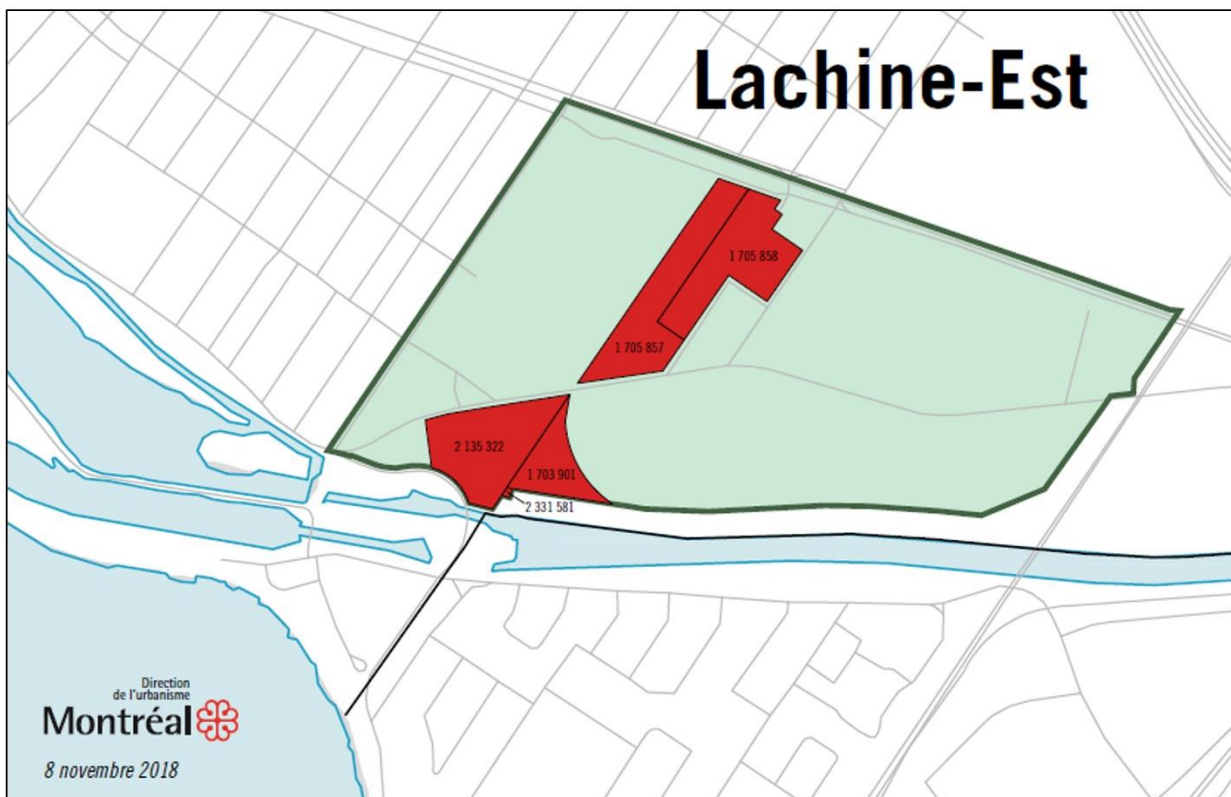
Le parc immobilier développé depuis plus de trente ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Elle constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages vivant une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

¹ Le montant du loyer est fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé, les promoteurs négligeant souvent le créneau de population moins nanti. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

En outre, bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société montréalaise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

Annexe C :
Carte des immeubles désignés par la résolution
pour assujettissement au droit de préemption (8 novembre 2018)



Annexe D : Quelques exemples pertinents Le projet des anciens ateliers de Rosemont



Bâtir son quartier Développement durable

Depuis la réalisation de ces projets d'habitation communautaire, une bibliothèque publique a été construite et de nouveaux commerces se sont installés pour créer un milieu de vie animé, connecté sur les réseaux de transport en commun et respectueux des principes du développement durable.

À la fois socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental, ce projet développé par Bâtir son quartier s'inscrit dans la logique du développement durable et intègre de nombreuses mesures vertes et écoénergétiques tout en offrant des logements financièrement accessibles près d'un axe de transports collectifs.

CLIENTS : Coopérative Le coteau vert, OBNL Un toit pour tous
EMPLACEMENT : Montréal, Québec
PROGRAMME : 155 logements familles et petits ménages
LIVRAISON : 2010
DÉVELOPPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT : Bâtir son quartier
ARCHITECTURE : L'Œuf



Ateliers municipaux Rosemont

Dès la fin des années 1980, des acteurs du milieu communautaire et des citoyens du quartier se sont mobilisés pour réfléchir au réaménagement du site des ateliers municipaux Rosemont.

Après plusieurs années de démarches, un projet d'habitation communautaire a émergé sur ce site en réponse à l'ampleur des besoins en logements financièrement accessibles dans le quartier de la Petite-Patrie, et grâce à la mobilisation d'un groupe de citoyens fortement préoccupés par les questions environnementales soulevant l'émergence d'un projet d'habitation novateur et sain, correspondant à leurs valeurs.

Ainsi, les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens ateliers municipaux.

Géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment permettant un recours futur à l'énergie solaire font partie des mesures vertes intégrées aux deux projets.

Ceux-ci ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et éco-énergétiques. A ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et d'appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement.

Prix obtenus :

Projet novateur en efficacité énergétique et développement durable (SHQ)

Annexe D : Quelques exemples pertinents Le projet de reconversion de la Station #1



Bâtir son quartier Développement durable

En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée (Aedifica et Groupe Dargis).

Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné cette intervention, qui a permis la sauvegarde d'un bâtiment historique, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural et la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte pour les ménages à faible revenu.

Coopérative Station No. 1. Hochelega

Dès La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN. L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.

Ce projet représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelega-Maisonnette. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées !

De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat. Les membres de la coopérative Station No.1 seront également parmi les premiers à bénéficier de la formation écoresponsable développée par Bâtir son quartier, emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

Prix obtenus :

Lauréat dans la catégorie Organismes à but non lucratif du 5e Gala de reconnaissance en environnement et développement durable de Montréal (2011)
Lauréat du Prix de la mise en valeur du patrimoine de l'Opération patrimoine architectural de Montréal (2011)
Grand Prix du génie-conseil québécois dans la catégorie structure de bâtiment (2011)
Prix Domus, remis par l'APCHQ, dans la catégorie Projet résidentiel multifamilial de l'année (2012)

CLIENTS : Coopérative Station #1
EMPLACEMENT : Montréal, Québec
PROGRAMME: 74 logements familles et petits ménages
LIVRAISON : 2010
DÉVELOPPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT : Bâtir son quartier
ARCHITECTURE : Aedifica

